

**Samtgemeinde Lüchow (Wendland)**  
Landkreis Lüchow-Dannenberg



**150. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Süd-Ost“ – Gemeinde Woltersdorf**

**Begründung mit Umweltbericht**

Stand: Feststellungsbeschluss

(Änderungen bzw. Ergänzungen hinsichtlich der in der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegenen Fassung sind in **roter** Schrift dargestellt)

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) durch:

**Planungsbüro**



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

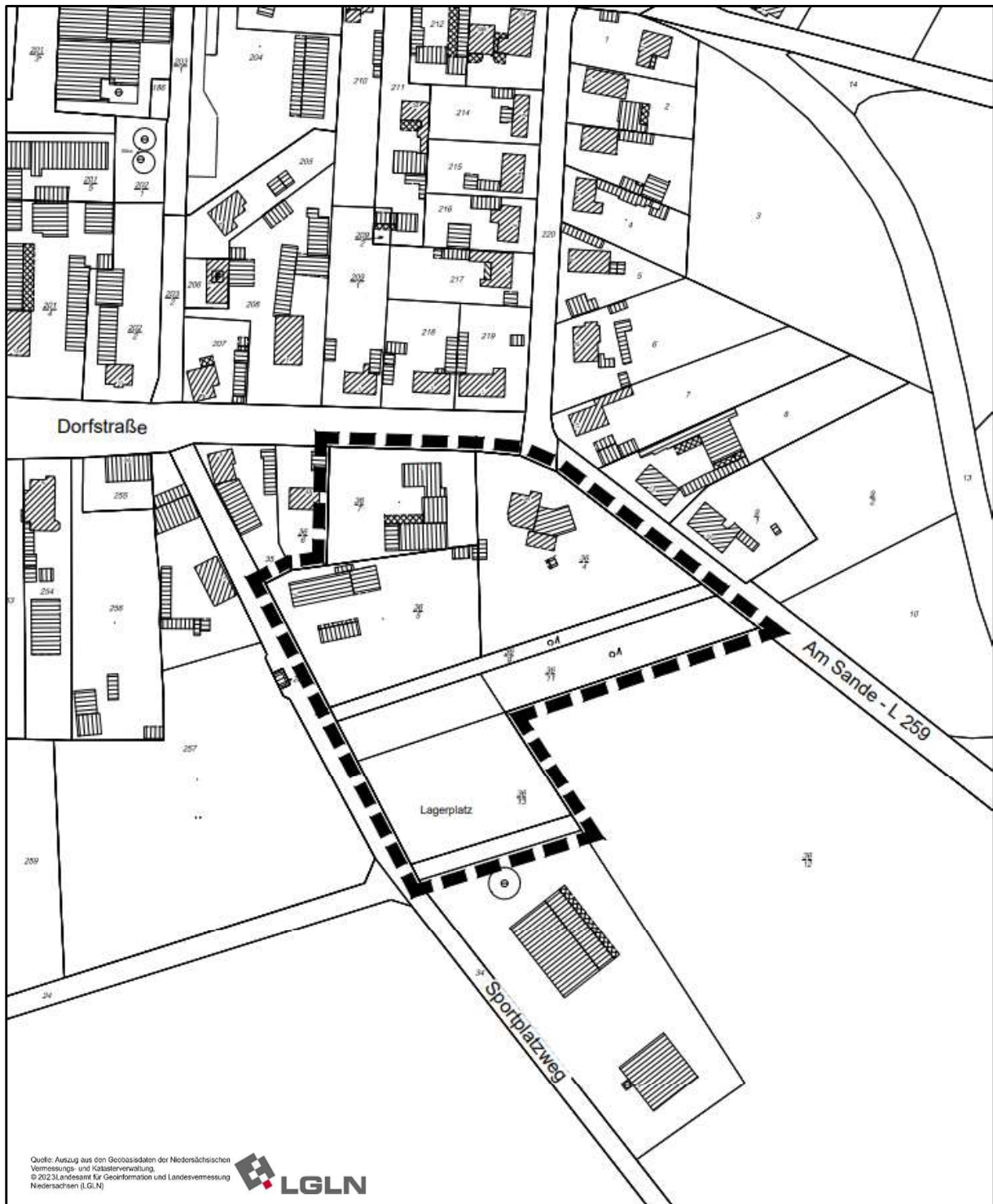
Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Übersichtsplan des Geltungsbereiches .....                                                                          | 1  |
| <b>TEIL I – BEGRÜNDUNG</b> .....                                                                                    | 2  |
| 1. Anlass und Ziel der Planung.....                                                                                 | 2  |
| 2. Bestand, Lage und Begrenzung des Plangebietes .....                                                              | 2  |
| 3. Übergeordnete und bestehende Planungen .....                                                                     | 4  |
| 3.1 Landes-Raumordnungsprogramm.....                                                                                | 4  |
| 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm.....                                                                            | 4  |
| 3.3 Flächennutzungsplan .....                                                                                       | 6  |
| 3.4 Vorhandene verbindliche Bauleitplanungen.....                                                                   | 7  |
| 4. Standortalternativenprüfung .....                                                                                | 8  |
| 5. Darstellungen des Flächennutzungsplanes und sonstige Vorgaben.....                                               | 10 |
| 6. Städtebauliche Kennzahlen.....                                                                                   | 13 |
| 7. Wesentliche Auswirkungen der Planung .....                                                                       | 13 |
| 8. Kompensation gemäß Eingriffsregelung.....                                                                        | 14 |
| 9. Bauleitplanerisches Verfahren.....                                                                               | 14 |
| 10. Literaturverzeichnis .....                                                                                      | 15 |
| 11. Rechtsgrundlagen .....                                                                                          | 16 |
| <b>TEIL II – UMWELTBERICHT</b> .....                                                                                | 17 |
| 1. Einleitung .....                                                                                                 | 17 |
| 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung.....                                      | 17 |
| 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan ..... | 18 |
| 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....                                                          | 23 |
| 2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....                        | 23 |
| 2.1.1 Mensch und Gesundheit.....                                                                                    | 24 |
| 2.1.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt .....                                                           | 24 |
| 2.1.3 Luft und Klima .....                                                                                          | 26 |
| 2.1.4 Landschaftsbild .....                                                                                         | 27 |
| 2.1.5 Boden / Fläche .....                                                                                          | 27 |

|                                                                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1.6 Wasser.....                                                                                                                       | 27 |
| 2.1.7 Kultur und sonstige Sachgüter.....                                                                                                | 28 |
| 2.1.8 Wechselwirkungen .....                                                                                                            | 28 |
| 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung                                                      | 28 |
| 2.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter .....                                                                                            | 29 |
| 2.2.1.1 Mensch und Gesundheit.....                                                                                                      | 29 |
| 2.2.1.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt .....                                                                             | 29 |
| 2.2.1.3 Luft und Klima.....                                                                                                             | 30 |
| 2.2.1.4 Landschaftsbild.....                                                                                                            | 31 |
| 2.2.1.5 Boden / Fläche .....                                                                                                            | 31 |
| 2.2.1.6 Wasser .....                                                                                                                    | 32 |
| 2.2.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete .....                                                                     | 33 |
| 2.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit .....                                                                          | 33 |
| 2.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....                                                                         | 34 |
| 2.2.5 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern...                                                     | 34 |
| 2.2.6 Nutzung von erneuerbaren Energien sowie sparsam und effiziente Nutzung von<br>Energie.....                                        | 34 |
| 2.2.7 Landschaftsrahmenpläne und sonstige Pläne (Wasser-, Abfall- und<br>Immissionsschutzrecht).....                                    | 34 |
| 2.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....                                                                                        | 35 |
| 2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen .....                                                                      | 35 |
| 2.2.10 Anfälligkeiten von Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen.....                                                            | 35 |
| 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblich, nachteiliger<br>Umweltauswirkungen .....                         | 35 |
| 2.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....                                                                                          | 35 |
| 2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....                                                                                              | 36 |
| 2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen<br>Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen..... | 38 |
| 3. Zusätzliche Angaben.....                                                                                                             | 38 |
| 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren.....                                                                | 38 |
| 3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen.....                                                                    | 39 |
| 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....                                                                                        | 39 |
| 3.4 Referenzliste der Quellen .....                                                                                                     | 40 |
| 3.5 Literaturverzeichnis .....                                                                                                          | 40 |

## Übersichtsplan des Geltungsbereiches



**Abbildung 1:** Übersichtsplan des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Süd-Ost“ in der 150. Änderung (genordet, kein Maßstab)



Grenze des Geltungsbereiches

## TEIL I – BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der Wunsch des in der Gemeinde Woltersdorf ansässigen Bauunternehmens *MK Bau GmbH* nach Erweiterung der Betriebsfläche in südlicher Richtung. Hierzu benötigt der Betrieb weitere Flächen, die überplant werden. Zukünftig soll die Erweiterungsfläche als Lagerplatz genutzt werden.

Um den Bereich im Südosten der Gemeinde Woltersdorf städtebaulich zu ordnen, wird daher die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes durch die Samtgemeinde Lüchow (Wendland) erforderlich. Zudem wird durch die Planung der Fortbestand des ansässigen Betriebes lokaler Bedeutung an diesem Standort gesichert.

Die 150. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd-Ost“ der Gemeinde Woltersdorf gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet als Gewerbe- und Mischgebiet sowie als Grünfläche dargestellt werden. Somit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### 2. Bestand, Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage von Woltersdorf und gehört damit der gleichnamigen Gemeinde sowie der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) an. Die Ortschaft zeichnet sich aus durch eine zweizeilige Bebauung entlang der Dorfstraße. Dabei handelt es sich um das historische Zentrum, weshalb mehrere Einzelbaudenkmale innerhalb der Ortschaft vorzufinden sind.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Flächengröße von knapp 2,3 ha. Zum Plangebiet gehören insbesondere die bestehenden Betriebsflächen mit den vorhandenen Betriebsgebäuden. Die Fläche im Süden des Plangebietes, um die der Betrieb erweitert werden soll, stellt eine landwirtschaftliche Ackerfläche dar und wird intensiv genutzt. Im Gegensatz dazu befindet sich auf der Fläche im Nordosten ein Wohngebäude, das überwiegend von Gartenland umgeben ist. Südlich davon wurde im Rahmen der Ergänzungssatzung von 2011 eine Grünfläche festgesetzt, welche an die Grünfläche der vorherigen Ergänzungssatzung anschließt. Diese Grünflächen sind bestanden mit Buschwerk und Bäumen, wie aus dem nachfolgenden Luftbild ersichtlich wird.

In nördlicher und westlicher Richtung ist das Plangebiet von bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnbebauungen umgeben, welche durch die vielen Nebenanlagen wie Stall- oder Scheunengebäuden geprägt sind. In östlicher und südwestlicher Richtung befinden sich landwirtschaftliche Ackerflächen. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet an einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinehaltung und einer Maschinenhalle in südlicher Richtung. Die genauen Abgrenzungen sind dem Übersichtsplan zu entnehmen. Das Plangebiet wird im Detail wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Dorfstraße,
- im Osten durch die Straße „Am Sande“ (Landesstraße 259),
- im Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen und einem landwirtschaftlichen Betrieb,
- und im Westen durch den Sportplatzweg.



**Abbildung 2:** Luftbild des Plangebietes und dessen Umgebung mit Markierung der Nutzungen und Straßen (genordet, kein Maßstab), Quelle: Geoportal GeobasisdatenViewer des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung

Die Erschließung der Betriebsfläche erfolgt derzeit über die vorhandenen Einfahrten an der Dorfstraße und dem Sportplatzweg. In östlicher Richtung verläuft die Landesstraße (L 259), während die Bundesstraße (B493) in ca. 200 m nördlicher Richtung zu erreichen ist.

### Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet gliedert sich somit grob in drei zu betrachtende Teilflächen. Auf der Teilfläche im Nordosten des Plangebietes befindet sich das Wohngebäude des Betriebsleiters und soll auch weiterhin der Nutzung zum Wohnen zugeführt bleiben. Die nordwestliche Teilfläche umfasst das derzeitige Betriebsgelände des Bauunternehmens mit baulichen Anlagen, die als Bürogebäude und Lagerhallen genutzt werden. Zusätzlich dienen die versiegelten Flächen als Lagerplatz für Baumaterialien. Die geplante Erweiterungsfläche des Betriebes wird derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Ackerfläche und das derzeitige Betriebsgelände sind durch eine knapp 12 m breite Schutzpflanzung voneinander getrennt.

**Abbildung 3:** Blick vom Sportplatzweg auf das Betriebsgelände in nördlicher Richtung (Aufnahme: Planungsbüro Patt im April 2021)



### 3. Übergeordnete und bestehende Planungen

#### 3.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) für das Land Niedersachsen 2017 mit der Verordnung vom 07.09.2022 sieht in der Stärkung der vorhandenen Wirtschaftsstruktur einen wesentlichen Faktor zur Zukunftsfähigkeit ländlicher Regionen. Dies trifft aufgrund der Umgebung und geringen Einwohnerzahlen auch auf die Gemeinde Woltersdorf zu. Dabei wird sich insbesondere auf die Bereiche des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes einschließlich des Handwerkes und Dienstleistungen bezogen, wozu auch das Baugewerbe gezählt werden kann (vgl. Kap. 1.1 Ziffer 07, LROP). Als wichtige Träger der Entwicklung werden kleine und mittlere Unternehmen angeführt. Mit der Planung könnte somit ein lokaler Betrieb mittlerer Größe und damit die Region insgesamt gefördert werden.

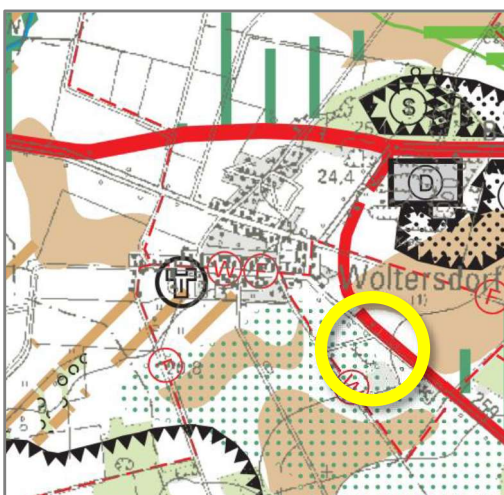
Weiterführend wird die Sicherung und nachhaltige Stärkung des wirtschaftlichen Potenzials der ländlichen Regionen als ein wichtiges Ziel nachhaltiger Regionalentwicklung benannt (vgl. Kap. 1.1 Ziffer 07, LROP).

Unabhängig der wirtschaftlichen Bedeutung kann eine Betroffenheit des Grundsatzes über die Neuversiegelung festgestellt werden. Demnach ist die Neuversiegelung landesweit bis 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren (vgl. Kap. 3.3.1 Ziffer 05, LROP). Die Planung trägt insgesamt zur Erreichung des Ziels bei, indem auf den bereits bestehenden Gewerbebestandort zurückgegriffen wird und die Neuversiegelung aufgrund der notwendigen Erschließung auf ein Minimum reduziert werden kann. Die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes an anderer Stelle würde stattdessen eine größere Fläche in Anspruch nehmen und neue Immissionen auslösen. Weiterführend wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (siehe Kap. 2.2.1.5, Umweltbericht) verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes für das Plangebiet und dessen Umgebung keine Festlegungen getroffen werden.

Zusammenfassend lässt sich somit sagen, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung nicht entgegensteht. Es werden die angeführten Aspekte erfüllt.

#### 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm



Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Lüneburg 2004 enthält Grundsätze und Zielformulierungen der Raumordnung. In der zeichnerischen Darstellung des RROP wird das Plangebiet dem Siedlungsraum der Gemeinde Woltersdorf zugeordnet. Es wird größtenteils als weiß hinterlegte Fläche ohne besondere Kennzeichnung dargestellt. Daher wird für das Plangebiet keine raumordnerische Zielsetzung verfolgt.

**Abbildung 4:** Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Lüneburg 2004 mit Markierung des Plangebietes (genordet, kein Maßstab), Quelle: Landkreis Lüneburg

In der direkten Umgebung befindet sich eine Hauptverkehrsstraße regionaler Bedeutung. Zudem verläuft westlich und nördlich des Plangebietes ein regional bedeutsamer Wanderweg. Sowohl der Wanderweg als auch die Hauptverkehrsstraße werden nicht durch die Planung beeinträchtigt.

#### Erläuterung der zeichnerischen Darstellung

Der südliche Bereich des Plangebietes schließt ein Vorbehaltsgebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes (grüne Punkte) mit ein. Bei der Fläche handelt es sich um die Erweiterungsfläche, welche überplant wird.

Die Samtgemeinde hat hier bewusst dem Belang nach Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen den Vorrang gegeben, da die Vorbehaltsfläche nur in einem kleinen Randbereich betroffen ist, der schon von baulichen Anlagen geprägt wird und die vorhandenen Biotopstrukturen im Sinne des Vorbehaltsgebietes durch die Bauleitplanung gesichert werden.

Zusätzlich wird im Sinne des Vorbehaltsgebietes eine neue Biotopvernetzung durch einen Gehölzstreifen im Westen der Plangebietsfläche geschaffen. Dieser verbindet den nördlich und südlich vorhandenen Gehölzstreifen. Weiterführend wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen (siehe Kap. 2.2.1.4, Umweltbericht).

Der daran anschließende Sportplatzweg und die Dorfstraße werden als regional bedeutsame Wanderwege (in roten Strichen) mit den Zweckbestimmungen zum Wandern bzw. Fahrradfahren gekennzeichnet. Im Gegensatz dazu wird die am östlichen Rand von Woltersdorf verlaufende Straße „Am Sande“ (L259) als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (mit roter Linie) ausgewiesen. Diese mündet in die Ziegeleistraße (B493) mit gleicher Kennzeichnung wie die L259 nur mit Ausnahme einer überregionalen Bedeutung. Vor dem Kreuzungspunkt befindet sich ein Verbindungstück, welches jedoch einer weiteren Abstimmung bedarf.

Für die darüber hinaus an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden in der zeichnerischen Darstellung des RRÖP keine Funktionszuweisungen getroffen, die durch die Planung beeinflusst, bzw. beeinträchtigt werden könnten.

#### Erläuterung der beschreibenden Darstellung

In der beschreibenden Darstellung des RRÖP werden die regionalen Ziele bzw. die Grundsätze der Raumordnung näher erläutert. Demnach ergibt sich der Eigenbedarf nach Gewerbegebieten aus dem Bedarf der in der Mitgliedsgemeinde vorhandenen Betriebe und dessen Erweiterungsbedarf (vgl. Kap. 1.6 Ziffer 07, RRÖP). Die Planung dient der Erweiterung des lokalen Unternehmens *MK Bau GmbH* und stellt somit ein Eigenbedarf dar. Zusätzlich wird hierdurch die Konzentration von Arbeitsstätten an einem zentralörtlichen Standort gefördert, die u.a. zu der Tragfähigkeit von zentralörtlichen Verflechtungsbereichen führen soll (vgl. Kap. 1.6 Ziffer 07, RRÖP).

Zusätzlich wird im Fall von gewerblichen Ansiedlungen darauf hingewiesen, dass alle Möglichkeiten genutzt werden sollen, um den Brauchwasserbedarf auf anderem Wege zu decken. Als Beispiel hierfür wird die Nutzung von Oberflächen- und Regenwasser wie auch die Mehrfachverwendung des betrieblich genutzten Wassers angeführt (vgl. Kap. 3.9.1 Ziffer 05, RRÖP).

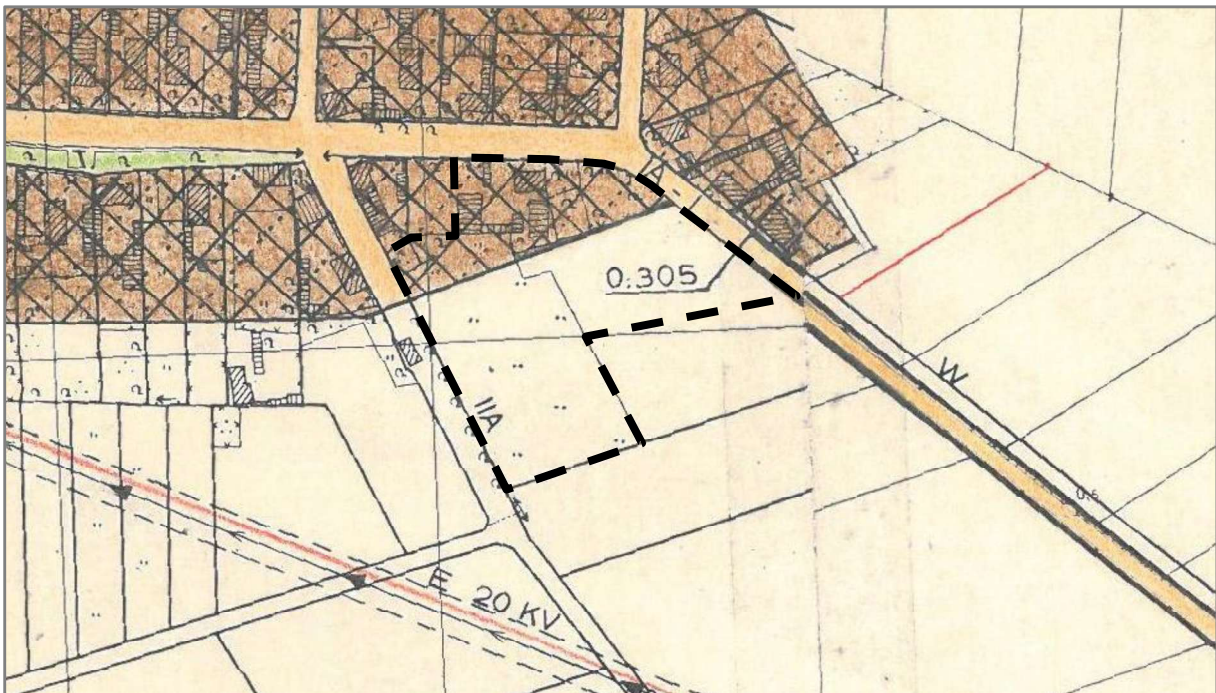
Es sollte die Wasserverfügbarkeit und im Rahmen der Bauleitplanung sicherstellende Festsetzungen wie z.B. die Flächensicherung oder Leitungsrechte bei der Ausweisung von Gewerbegebieten überprüft werden (vgl. Kap. 3.9.1 Ziffer 05 - Begründung, RROP). Die Wasserverfügbarkeit stellt im Rahmen der Bauleitplanung kein Problem dar, wie im Umweltbericht dargelegt wird.

**Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung nicht entgegensteht. Es werden die angeführten Aspekte erfüllt.**

### 3.3 Flächennutzungsplan

#### Wirksamer Flächennutzungsplan

Im bislang gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) wird der nördliche Bereich des Plangebietes als Dorfgebiet (braune Fläche) dargestellt. In südlicher Richtung grenzen Flächen für die Landwirtschaft (weiße Fläche) an. Diese Flächen werden zum Teil schon baulich genutzt, die planungsrechtliche Grundlage ergab sich bisher durch Ergänzungssatzungen der Gemeinde Woltersdorf.



**Abbildung 5:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) mit Markierung des Geltungsbereiches (genordet, kein Maßstab), Quelle: Samtgemeinde Lüchow

Durch die 150. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) wird die gesamte Betriebsfläche zukünftig als gewerbliche und gemischte Baufläche sowie als Grünfläche dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

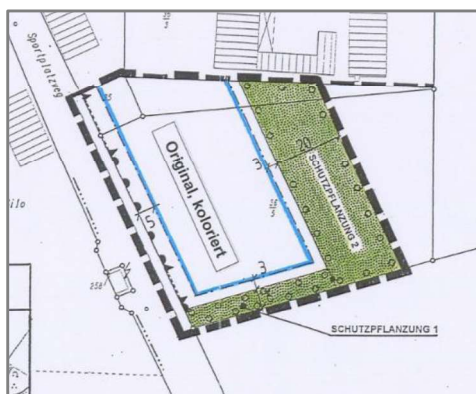
### 3.4 Vorhandene verbindliche Bauleitplanungen

Die Entwicklung des Plangebietes erfolgt nach der derzeit rechtsverbindlichen Abrundungsatzung der Gemeinde Woltersdorf von 1987. Im Rahmen der damaligen Erweiterung des anässigen Betriebes wurden zwei Ergänzungssatzungen aufgestellt, auf die im Nachfolgenden näher eingegangen wird. Beide Ergänzungssatzungen regeln jeweils die überbaubaren Flächen sowie dessen Eingrünung mit der Festsetzung von Pflanzstreifen. Somit treffen derzeit folgende Bauleitplanungen in Form von Satzungen eine Aussage über das Plangebiet:

- Abgrenzungssatzung der Gemeinde Woltersdorf vom 11.12.1987
- Ergänzungssatzung für den Ortsteil Woltersdorf der Gemeinde Woltersdorf vom 03.06.1999
- Ergänzungssatzung der Teilneufassung und Erweiterung für den Ortsteil Woltersdorf der Gemeinde Woltersdorf vom 30.06.2011

#### Festsetzungen der Ergänzungssatzung von 1999

Die erste Ergänzungssatzung sieht eine Fläche vor, die von allen Seiten von einer Baugrenze umfasst wird und im Norden der Satzungsfläche an den Geltungsbereich der Abgrenzungssatzung anschließt. Östlich der überbaubaren Fläche



ist eine private Grünfläche mit einem Anpflanzgebot von zehn Baumgruppen festgesetzt. Die Grünfläche wird südlich der überbaubaren Fläche fortgeführt, auf der eine fünfreihige Baum- und Strauchhecke mit Laubgehölzen anzupflanzen und zu erhalten ist.

**Abbildung 6:** Ausschnitt aus der Ergänzungssatzung für den Ortsteil Woltersdorf der Gemeinde Woltersdorf von 1999 (genordet, kein Maßstab), Quelle: Gemeinde Woltersdorf

#### Festsetzungen der Ergänzungssatzung von 2011

Diese private Grünfläche wird in der zweiten Ergänzungssatzung übernommen und in östlicher Richtung erweitert. Innerhalb dessen ist eine sechsreihige Baum- und Strauchhecke mit Laubgehölzen anzupflanzen und zu erhalten. Daran knüpft eine weitere Grünfläche an, die zehn Baumgruppen mit jeweils vier großkronigen Laubbäumen vorsieht. Nördlich der Grünflächen wird die überbaubare Fläche erweitert. Die dargestellte Baugrenze schließt sich der Baugrenze der vorherigen Ergänzungssatzung im Westen der Satzungsfläche an. In östlicher Richtung außerhalb der Satzungsfläche gilt weiterhin die Abgrenzungssatzung von 1987.



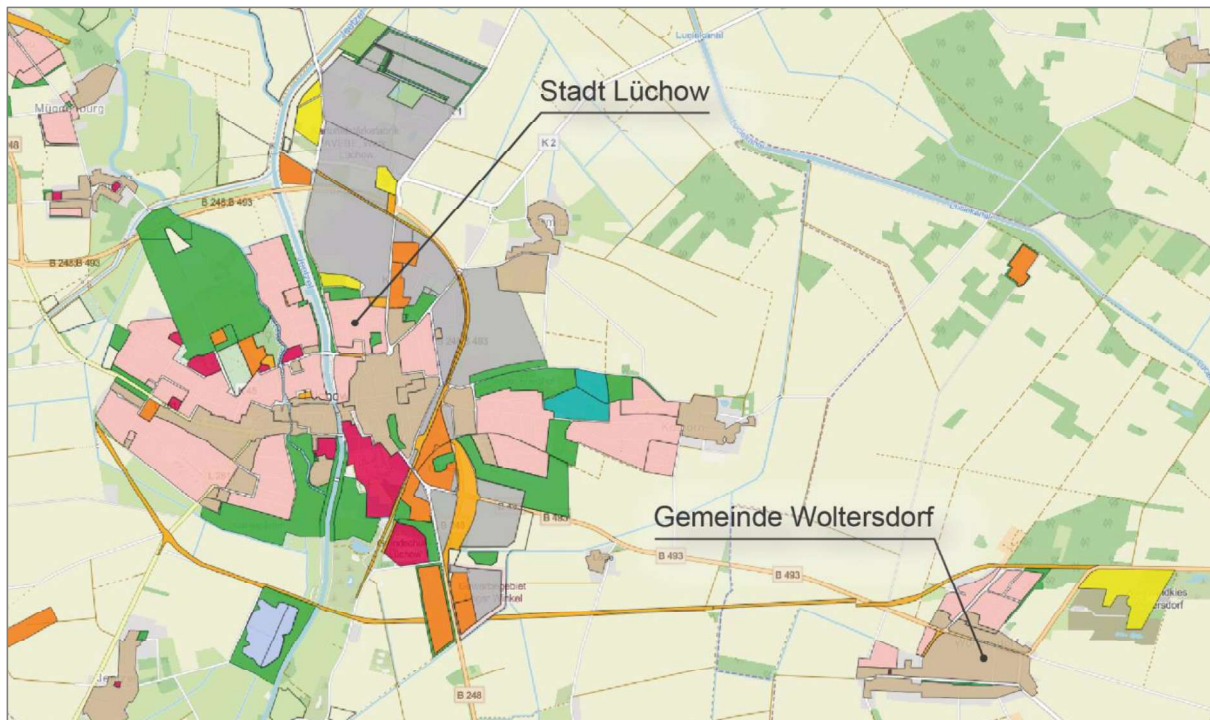
**Abbildung 7:** Ausschnitt aus der Ergänzungssatzung – Teilneufassung und Erweiterung für den Ortsteil Woltersdorf der Gemeinde Woltersdorf von 2011 (genordet, kein Maßstab), Quelle: Gemeinde Woltersdorf

#### 4. Standortalternativenprüfung

Im Folgenden wird auf alternative Planungsmöglichkeiten hinsichtlich des gewählten Standortes und seiner Größe eingegangen. **Hierzu wird die Kartendarstellung der aktuellen Bauleitplanungen im Landkreis Lüchow – Dannenberg herangezogen.**

**Für die Gemeinde Woltersdorf werden keine ausgewiesenen Gewerbegebiete (graue Flächen) dargestellt, wodurch mögliche Alternativflächen ausgeschlossen werden können.**

**Innerhalb der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) sind insbesondere ausgewiesene Gewerbegebiete im Osten und Norden der Stadt Lüchow anzuführen, die teilweise noch unbebaute Flächen aufweisen und damit als mögliche Alternativflächen eventuell zur Verfügung stehen würden. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der ineinandergreifenden Nutzungen eine enge Verknüpfung des bestehenden und zusätzlichen Gewerbestandortes bestände. Hierdurch würden neue Verkehre zwischen den Standorten ausgelöst werden, die wiederum zu einer zusätzlichen Belastung der derzeitigen Verkehrssituation zu Lasten der Pendler führen würden. Gleichzeitig kann die große Entfernung als eine zusätzliche Belastung für den Gewerbebetrieb verzeichnet werden mit der Folge von gravierenden betriebswirtschaftlichen Problemen.**



**Abbildung 8:** Ausschnitt aus der Darstellung aktueller Bauleitplanungen innerhalb des Landkreises Lüchow – Dannenberg (genordet), Quelle: Kartenportal des Landkreises Lüchow – Dannenberg, ohne Maßstab

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass innerhalb der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) ausgewiesene Gewerbegebiete dargestellt werden, die jedoch aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten für eine Betriebsverlagerung oder einen zweiten Betriebsstandort ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus lassen sich weitere Gründe für eine Erweiterungsfläche südlich des bestehenden Gewerbebetriebes anführen:

#### Vorprägung durch bestehende Gewerbenutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine Fläche, die bereits eine Gewerbenutzung aufweist und dementsprechend gewerblich vorgeprägt ist. Dies betrifft insbesondere die gewerbliche Baufläche im Nordwesten des Plangebietes, welche die bestehende Betriebsfläche mit den vorhandenen Gebäuden umfasst. Zusätzlich ist das Wohngebäude des Betriebsleiters im Nordosten des Plangebietes zu erwähnen. Aufgrund der bereits vorherrschenden gewerblichen Nutzung und davon ausgehenden Emissionen ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes an diesem Standort als sinnvoll zu betrachten. Bezüglich der Lärmsituation wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die voraussichtlichen Lärmimmissionen unter Berücksichtigung der vom Vorhabenträger angegebenen Nutzungen berechnet wurden. Im Rahmen dessen konnte festgestellt werden, dass die Immissionswerte für die Gebietstypen vollständig eingehalten werden. Auf die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wird im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, näher eingegangen.

Statt der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes würde die Ausweisung eines zusätzlichen Gewerbegebietes an einem anderen Standort einen stärkeren Vorstoß in die offene Landschaft darstellen und würde neue Emissionen hervorrufen. Die Lärmemissionen, ausgehend von der gewerblichen Nutzung, würden sich insbesondere je nach Standort auf die umliegenden Bewohner und die Lebensräume von Tieren auswirken. Im Fall einer alternativen

Planungsmöglichkeit wären somit die Schutzgüter „Mensch und Gesundheit“ sowie „Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt“ betroffen, wobei weitere Auswirkungen auf andere Schutzgüter nicht auszuschließen sind. Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen gilt es, „möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume (zu) erhalten (Kap. 3.1.1 02, LROP)“.

#### Immissionen angrenzender Flächen

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen in süd- und südwestlicher Richtung. Aufgrund der intensiven Nutzung ausgehend von der Landwirtschaft ist von vereinzelt sowie zusätzlichen nutzungsbedingten landwirtschaftlichen Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) bei entsprechender Nutzung der Flächen auszugehen. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet im Süden an eine Fläche, auf der sich ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet. Die bauliche Anlage dient insbesondere der Haltung von Tieren und umfasst eine Maschinenhalle. Es kann daher von weiteren Immissionen wie Gerüchen und Lärm ausgegangen werden. Zusammenfassend lassen sich somit Immissionen sowohl südlich des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung anführen, die auf das Plangebiet einwirken. Die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche würde sich an dieser Stelle einfügen und das bestehende Gewerbegebiet mit der Fläche, auf der sich der landwirtschaftliche Betrieb befindet, verbinden.

#### Sicherung und Aufwertung von bestehenden Grünflächen

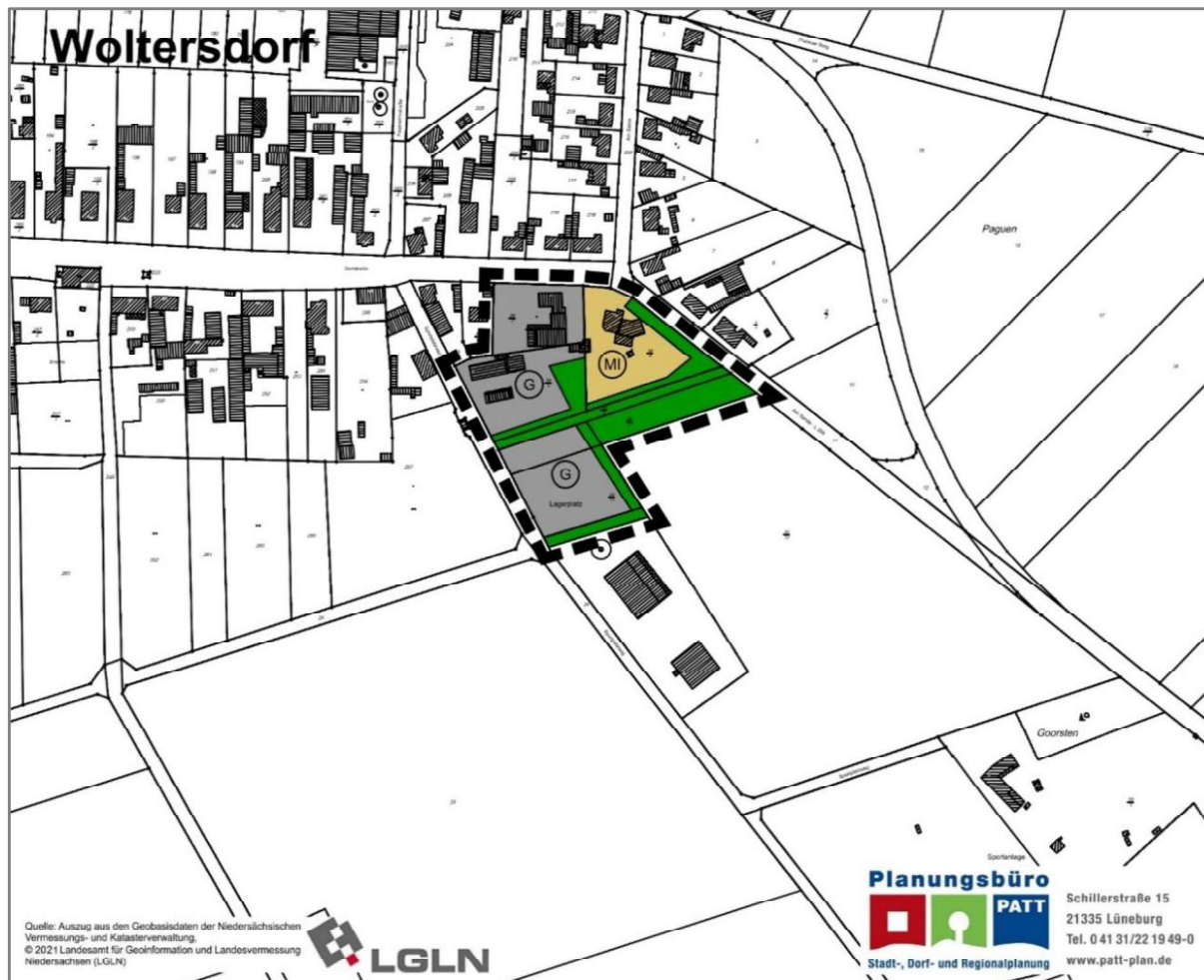
Das Plangebiet schließt neben den gewerblichen Bauflächen und der gemischten Baufläche eine Grünfläche ein (siehe auch nachfolgendes Kapitel), die teilweise bereits vorhandene Bepflanzungen in Form von Baumbestand und Buschwerk aufweist. Mit der Darstellung der Grünfläche und deren verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan würden die Bepflanzungen zukünftig erhalten bleiben und dem Naturhaushalt weiterhin zur Verfügung stehen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden zusätzliche Festsetzungen getroffen, die zu einer Aufwertung der Grünfläche führen. Im Rahmen der Aufwertung können neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen, die einen Beitrag zur biologischen Vielfalt leisten können.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Westen und einer gemischten Baufläche im Nordosten des Plangebietes vor. Somit entspricht die Planung den planerischen Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) für den Standort. Die Belange der angrenzenden Siedlungsbereiche wurden dabei berücksichtigt.

## **5. Darstellungen des Flächennutzungsplanes und sonstige Vorgaben**

Die Erweiterung des Bauunternehmens soll auf der südlich an den jetzigen Bestand angrenzenden Fläche erfolgen. Um den südöstlichen Bereich der Gemeinde Woltersdorf städtebaulich zu ordnen, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan in der 150. Änderung stellt größtenteils gewerbliche Bauflächen sowie ein Mischgebiet dar, die durch großzügige Grünflächen gegliedert werden, wie dem nachfolgenden Ausschnitt aus der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen ist. **Die bereits vorhandenen betrieblichen Anlagen im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes bzw. der gemischten Baufläche befinden sich auf Flächen, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.**



**Abbildung 9:** Ausschnitt aus der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes in der 150. Änderung (geordnet, ohne Maßstab)

### Art der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden größtenteils gewerbliche Bauflächen sowie eine gemischte Baufläche (Mischgebiet) dargestellt, wobei die Baufläche im Nordwesten des Plangebietes insbesondere den Bestand des ansässigen Betriebes umfasst.

Aufgrund der Tatsache, dass die bestehende Betriebsfläche nicht mehr ausreichend ist, wird eine Erweiterung der Betriebsfläche in südlicher Richtung angestrebt. Hierzu soll die Fläche, welche im bislang gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird, in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt werden.

Im Gegensatz dazu soll die Fläche im Nordosten, auf der sich das Wohnhaus des Betriebsleiters befindet, als gemischte Baufläche (Mischgebiet) dargestellt werden. Sowohl die gewerblichen Bauflächen als auch die gemischte Baufläche wird von einer Grünfläche umfasst. Auf die Grünfläche wird im nachfolgenden Abschnitt näher eingegangen.

### Grünfläche

Die Gewerbeflächen als auch das Mischgebiet werden im Süden und teilweise im Osten von Grünflächen umfasst. Teilweise wird die in der Ergänzungssatzung festgesetzte Schutzpflanzung aufgegriffen, welche damit erhalten bleibt. Durch die Einfassung von einer Grünfläche werden sowohl die gewerblichen Bauflächen als auch die gemischte Baufläche eingegrünt, wodurch ein behutsamer Übergang hin zur offenen Landschaft geschaffen wird.

### Immissionsschutz

Im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebietes in südlicher Richtung sind auch potenzielle Konflikte mit dadurch entstehenden Immissionen ausgehend von den Betriebstätigkeiten auszuschließen. Aufgrund der gewerblichen Nutzung sind insbesondere Immissionen in Form von Lärm zu erwarten. Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in welchem die voraussichtlichen Lärmimmissionen innerhalb des Untersuchungsgebietes auf Grundlage der zugrunde gelegten Betriebsabläufe berechnet wurden. Durch dieses Gutachten konnte die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit der bestehenden und geplanten Nutzungen nachgewiesen werden. Für den Parkplatz im Nordwesten des Plangebietes sind die Betriebsabläufe durch zeitliche Regelungen anzupassen. Auf die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wird weiter im Umweltbericht näher eingegangen (s. Kap. 2.2.1.1, Umweltbericht).

### Erschließung und Oberflächenentwässerung

Die Erschließung der gemischten Baufläche und der gewerblichen Baufläche im Nordwesten des Plangebietes erfolgt über die im Norden angrenzende Dorfstraße. Zusätzlich wird die gewerbliche Baufläche über den im Westen angrenzenden Sportplatzweg erschlossen. **Es wird darauf hingewiesen, dass eine Erschließung des Plangebietes über die Landesstraße aufgrund der Darstellung der Grünfläche ausgeschlossen ist.**

Die Erweiterungsfläche soll an die gewerbliche Baufläche angebunden werden. Hierzu ist eine Unterbrechung der dazwischen befindlichen Grünfläche mit einer maximalen Breite von 6 m vorgesehen.

Die Energie- und Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung werden durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Anfallende Abfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.

Auf den gewerblichen Bauflächen und der gemischten Baufläche wird die Versiegelung des Bodens ermöglicht. Das darauf anfallende Regenwasser soll vorrangig zur Verdunstung und Versickerung gebracht werden. Wenn aufgrund der Bodenbeschaffenheit diese dezentrale Versickerung nicht mit verhältnismäßigen Maßnahmen erreicht werden kann, ist im Einzelfall ein Antrag auf gedrosselte Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserkanalisation zulässig. Mit diesen Regelungen wird insgesamt der Verminderung der Grundwasserneubildung durch die zukünftigen Flächenversiegelungen des Plangebietes entgegengewirkt. Somit steht das anfallende Oberflächenwasser auch weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung.

## Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befindet sich Einzelbaudenkmal, auf das im Umweltbericht näher eingegangen wird (s. Kap. 2.2.4, Umweltbericht). Daher ist der Denkmalschutz im Bereich des Einzelbaudenkmals und der denkmalschutzrechtliche Umgebungsschutz zu beachten.

Für den Fall, dass insbesondere bei Durchführung von Bauarbeiten auf der Erweiterungsfläche Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG).

## 6. Städtebauliche Kennzahlen

Die Flächentypen entsprechend der beschriebenen Plandarstellung im Flächennutzungsplan mit den städtebaulichen Kennzahlen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

**Tabelle:** Städtebauliche Kennzahlen in der Plansituation

| Flächenkategorien                 | Größe der Fläche<br>[in m <sup>2</sup> ] | Anteil an der Gesamtfläche<br>[in Prozent] |
|-----------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Gewerbliche Baufläche (G)         | 11.743                                   | 51,07                                      |
| Gemischte Baufläche (Mischgebiet) | 4.108                                    | 17,86                                      |
| Grünfläche                        | 7.144                                    | 31,07                                      |
| Summe                             | 22.995                                   | 100,00                                     |

## 7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist in weiten Teilen bereits baulich vorgeprägt. Darüber hinaus wird die Versiegelung der landwirtschaftlichen Nutzfläche ermöglicht. Damit verbunden ist der Verlust von biotischen und abiotischen Potenzialen sowie der Funktionen (u.a. Filterapparat, Grundwasserspeicher, Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten) des Bodens. Auf den in Zukunft versiegelten Flächen kann der Boden anfallendes Oberflächenwasser nicht mehr aufnehmen, was zu einem erhöhten Oberflächenabfluss führen kann. Darüber hinaus wirkt sich die Überbauung auf das Landschaftsbild aus. Unter Berücksichtigung von geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen (u. a. großzügige Grünflächen in Abgrenzung zur Natur und Landschaft) sowie Ausgleichsmaßnahmen können die Auswirkungen begrenzt bzw. ausgeglichen werden. Auf die Inhalte des Umweltberichtes wird im Weiteren verwiesen.

## 8. Kompensation gemäß Eingriffsregelung

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, der im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan aufgestellt wird, wird eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Eingriff vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Einer potenziellen Neuversiegelung von ca. 4.200 m<sup>2</sup> steht die Neuschaffung von qualifizierten Grünflächen mit Baum-Strauchhecken (ca. 2.947 m<sup>2</sup>) und der Erhalt von bestehenden Grünflächen (ca. 2.678 m<sup>2</sup>) entgegen.

Die auf Ebene der Bebauungsplanung zu treffenden umfassenden Pflanzgebote werden mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Darstellung von großzügigen Grünflächen vorbereitet.

## 9. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) hat in seiner Sitzung am 28.04.2022 den Beschluss zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Süd-Ost“ gefasst sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung fand vom ..... bis einschließlich ..... statt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom ..... bis einschließlich ..... statt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Am ..... hat der Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Süd-Ost“ beschlossen.

Lüchow, den .....

.....

Liwke (Bürgermeister)

## 10. Literaturverzeichnis

### Abbildung 1: Übersichtsplan

Kartengrundlage:

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



### Abbildung 2: Luftbild mit Umgebung

Quelle: Geoportal GeobasisdatenViewer des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung (zuletzt abgerufen am 15.04.2024)

### Abbildung 3: Blick auf das Betriebsgelände

Quelle: Aufnahme, Planungsbüro Patt (April 2021)

### Abbildung 4: Regionales Raumordnungsprogramm

Quelle: Landkreis Lüchow-Dannenberg (o.A.): Regionalplanung, <https://www.luechow-dannenberg.de/home/bauen-wohnen-umwelt/planen-und-bauen/regionalplanung.aspx> (zuletzt abgerufen am 15.04.2024)

### Abbildung 5: Flächennutzungsplan

Quelle: Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

### Abbildung 6: Ergänzungssatzung von 1999

Quelle: Geoportal lkdan.maps.arcgis des Landkreis Lüchow-Dannenberg (zuletzt abgerufen am 15.04.2024)

### Abbildung 7: Ergänzungssatzung von 2011

Quelle: Geoportal lkdan.maps.arcgis des Landkreis Lüchow-Dannenberg (zuletzt abgerufen am 15.04.2024)

### Abbildung 8: Aktuelle Bauleitplanungen

Quelle: Geoportal lkdan.maps.arcgis des Landkreis Lüchow-Dannenberg (zuletzt abgerufen am 08.01.2024)

### Abbildung 9: Planzeichnung

Kartengrundlage:

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



## 11. Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind in der jeweils aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289, 2024 Nr. 13)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 12. Dezember (Nds. GVBl. S. 298

## TEIL II – UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

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

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

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden an der Änderung dieses Flächennutzungsplanes vorgetragene n Anregungen zu den Umweltbelangen und zum vorgelegte n Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung wurden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und der Ausarbeitung des Umweltberichts im weiteren Verfahren berücksichtigt. Dies führte u.a. zu Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und eines schalltechnischen Gutachtens.

Der vorliegende Umweltbericht bezieht sich auf den beabsichtigte n Planungsstatus der Flächennutzungsplanänderung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in diesem Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderte n Teil der Begründung.

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

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Erweiterung des ansässige n Betriebes ermöglicht werden. Auf diese n Flächen soll die Entwicklung als gewerbliche Baufläche erfolgen. Östlich der Gewerbefläche wird eine gemischte Baufläche (Mischgebiete) dargestellt. Sowohl die gewerbliche als auch die gemischte Baufläche werden von einer Grünfläche umfasst.

Der Bedarf an Grund und Boden soll dabei auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Der Flächenbedarf ergibt sich aus den städtebauliche n Werten der jeweiligen Flächentypen. Demnach wird eine Gesamtfläche von 2,3 ha überplant, wovon ca. 51 % als gewerbliche Baufläche und 18 % als gemischte Baufläche vorgesehen sind. Die restliche Fläche mit einem Anteil von ca. 31 % wird als Grünfläche dargestellt. Für die Ausführung der Planung wird hauptsächlich eine Fläche in Anspruch genommen, die bereits gewerblich genutzt wird. Als Erweiterungsfläche dient eine landwirtschaftliche Nutzfläche, welche als gewerbliche Baufläche dargestellt wird.

Die mit der Planung vorbereitete n und erhebliche n Beeinträchtigunge n bzw. Eingriffe in den Naturhaushalt werden innerhalb des Plangebietes ausgegliche n. Dazu werden vorhandene Grünflächen gesichert und aufgewertet. Somit wird ein höherwertiger Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften geschaffen.



**Abbildung 1:** Luftbild des Plangebietes mit Markierung der Straßen, Quelle: Geoportal GeobasisdatenViewer des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN)

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

Bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter sind die folgenden Ziele des Umweltschutzes nach Maßgabe der fachgesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Regelwerke zu berücksichtigen.

Naturschutz: Sicherung der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene/gefährdete Arten. Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Nds. Ausführungsgesetz (NAGBNatSchG), dem EU-Vogelschutzgesetz, der Flora-Fauna-Richtlinie mit Anhängen und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Zusätzlich wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (s. Kap. 2.1.2, Umweltbericht), um vorhandene Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes zu erfassen und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.

Bodenschutz: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie Erhalt der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Die Zielsetzung ist im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und im Nds. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) sowie in den §§ 1 a Abs. 2 und 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB gesetzlich verankert.

Wasserschutz: Erhalt des Grundwasserdargebots und der Grundwasserneubildung sowie der Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten.

Immissionsschutz: Schutz von Mensch, Tier, Pflanzen, Boden und Wasser gegenüber schädlichen luftgetragenen Schadstoffemissionen sowie der Erhalt von lokalklimatisch und lufthygienisch hochwertigen Flächen. Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist gemäß § 1a Abs. 5 und 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die bestehenden Fachgesetze zielen z.B. auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelästigungen (Lärm, Schadstoffimmissionen, etc.) ab. Beispiele sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Baugesetzbuch, die DIN 18005, die TA Lärm oder die 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung. Konkretisierungen ergeben sich aus Verordnungen aufgrund des BImSchG. Zusätzlich wurde ein schalltechnisches Gutachten zur Sicherung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebietes und dessen Umgebung erstellt.

Denkmalschutz: Erhalt und Pflege von schützenswerten Bau- und Kulturdenkmälern. Der Schutz von Kulturgütern gehört im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB zu den Aufgaben der Bauleitplanung. Weitere gesetzliche Grundlage ist das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Davon betroffen ist u.a. ein Einzelbaudenkmal innerhalb des Plangebietes.

Schutz des Landschaftsbildes: Nach § 1 Abs. 1 des BNatSchG ist die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer zu sichern. Nach Abs. 4 sind Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Außerdem sind zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

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

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

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

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird von dem Sportplatzweg, der Dorfstraße und der Landesstraße „Am Sande“ (L259) umfasst und ist größtenteils bereits überbaut. Dagegen stellt der südliche Bereich des Plangebietes entlang des Sportplatzweges eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Das Plangebiet grenzt nicht an Schutzgebieten und liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen**

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) für das Land Niedersachsen 2017 mit der Verordnung vom 07.09.2022 sieht in der Stärkung der vorhandenen Wirtschaftsstruktur einen wesentlichen Faktor zur Zukunftsfähigkeit ländlicher Regionen. Dies trifft aufgrund der Umgebung und geringen Einwohnerzahlen auch auf die Gemeinde Woltersdorf zu. Dabei wird sich insbesondere auf die Bereiche des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes einschließlich des Handwerkes und Dienstleistungen bezogen, wozu auch das Baugewerbe gezählt werden kann (vgl. Kap. 1.1 Ziffer 07, LROP). Als wichtige Träger der Entwicklung werden kleine und mittlere Unternehmen angeführt. Mit der Planung könnte somit ein lokaler Betrieb mittlerer Größe und damit die Region insgesamt gefördert werden.

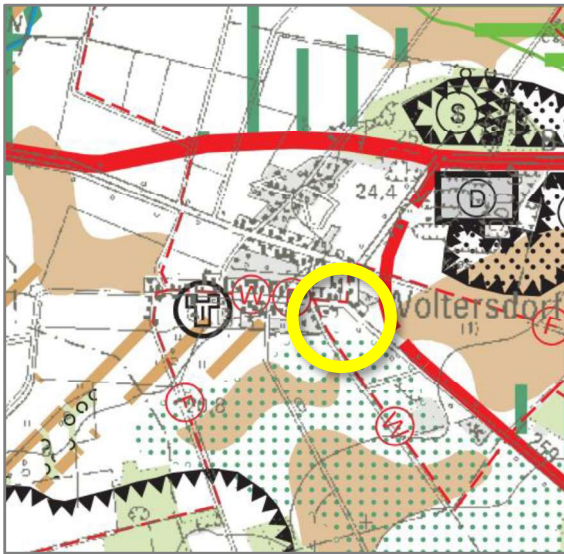
Weiterführend wird die Sicherung und nachhaltige Stärkung des wirtschaftlichen Potenzials der ländlichen Regionen als ein wichtiges Ziel nachhaltiger Regionalentwicklung benannt (vgl. Kap. 1.1 Ziffer 07, LROP).

Unabhängig der wirtschaftlichen Bedeutung kann eine Betroffenheit des Grundsatzes über die Neuversiegelung festgestellt werden. Demnach ist die Neuversiegelung landesweit bis 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren (vgl. Kap. 3.3.1 Ziffer 05, LROP). Die Planung trägt insgesamt zur Erreichung des Ziels bei, indem auf den bereits bestehenden Gewerbebestandort zurückgegriffen wird und die Neuversiegelung aufgrund der notwendigen Erschließung auf ein Minimum reduziert werden kann. Die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes an anderer Stelle würde stattdessen eine größere Fläche in Anspruch nehmen und neue Immissionen auslösen. Weiterführend wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (siehe Kap. 2.2.1.5, Umweltbericht) verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes für das Plangebiet und dessen Umgebung keine Festlegungen getroffen werden.

Zusammenfassend lässt sich somit sagen, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung nicht entgegensteht. Es werden die angeführten Aspekte erfüllt.

## Regionales Raumordnungsprogramm



Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Lüchow-Dannenberg 2004 enthält Grundsätze und Zielformulierungen der Raumordnung. In der zeichnerischen Darstellung des RROP wird das Plangebiet dem Siedlungsraum der Gemeinde Woltersdorf zugeordnet. Es wird größtenteils als weiß hinterlegte Fläche ohne besondere Kennzeichnung dargestellt. Daher wird für das Plangebiet keine raumordnerische Zielsetzung verfolgt.

**Abbildung 4:** Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Lüchow-Dannenberg 2004 mit Markierung des Plangebietes (genordet, kein Maßstab), Quelle: Landkreis Lüchow-Dannenberg

In der direkten Umgebung befindet sich eine Hauptverkehrsstraße regionaler Bedeutung. Zudem verläuft westlich und nördlich des Plangebietes ein regional bedeutsamer Wanderweg. Sowohl der Wanderweg als auch die Hauptverkehrsstraße werden nicht durch die Planung beeinträchtigt.

### Erläuterung der zeichnerischen Darstellung

Der südliche Bereich des Plangebietes schließt ein Vorbehaltsgebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes (grüne Punkte) mit ein. Bei der Fläche handelt es sich um die Erweiterungsfläche, welche überplant wird.

Die Samtgemeinde hat hier bewusst dem Belang nach Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen den Vorrang gegeben, da die Vorbehaltsfläche nur in einem kleinen Randbereich betroffen ist, der schon von baulichen Anlagen geprägt wird und die vorhandenen Biotopstrukturen im Sinne des Vorbehaltsgebietes durch die Bauleitplanung gesichert werden.

Zusätzlich wird im Sinne des Vorbehaltsgebietes eine neue Biotopvernetzung durch einen Gehölzstreifen im Westen der Plangebietsfläche geschaffen. Dieser verbindet den nördlich und südlich vorhandenen Gehölzstreifen. Weiterführend wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen (siehe Kap. 2.2.1.4, Umweltbericht).

Der daran anschließende Sportplatzweg und die Dorfstraße werden als regional bedeutsame Wanderwege (in roten Strichen) mit den Zweckbestimmungen zum Wandern bzw. Fahrradfahren gekennzeichnet. Im Gegensatz dazu wird die am östlichen Rand von Woltersdorf verlaufende Straße „Am Sande“ (L259) als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (mit roter Linie) ausgewiesen. Diese mündet in die Ziegeleistraße (B493) mit gleicher Kennzeichnung wie die L259 nur mit Ausnahme einer überregionalen Bedeutung. Vor dem Kreuzungspunkt befindet sich ein Verbindungstück, welches jedoch einer weiteren Abstimmung bedarf.

Für die darüber hinaus an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden in der zeichnerischen Darstellung des RROP keine Funktionszuweisungen getroffen, die durch die Planung beeinflusst, bzw. beeinträchtigt werden könnten.

### Erläuterung der beschreibenden Darstellung

In der beschreibenden Darstellung des RROP werden die regionalen Ziele bzw. die Grundsätze der Raumordnung näher erläutert. Demnach ergibt sich der Eigenbedarf nach Gewerbegebieten aus dem Bedarf der in der Mitgliedsgemeinde vorhandenen Betriebe und dessen Erweiterungsbedarf (vgl. Kap. 1.6 Ziffer 07, RROP). Die Planung dient der Erweiterung des lokalen Unternehmens *MK Bau GmbH* und stellt somit ein Eigenbedarf dar. Zusätzlich wird hierdurch die Konzentration von Arbeitsstätten an einem zentralörtlichen Standort gefördert, die u.a. zu der Tragfähigkeit von zentralörtlichen Verflechtungsbereichen führen soll (vgl. Kap. 1.6 Ziffer 07, RROP).

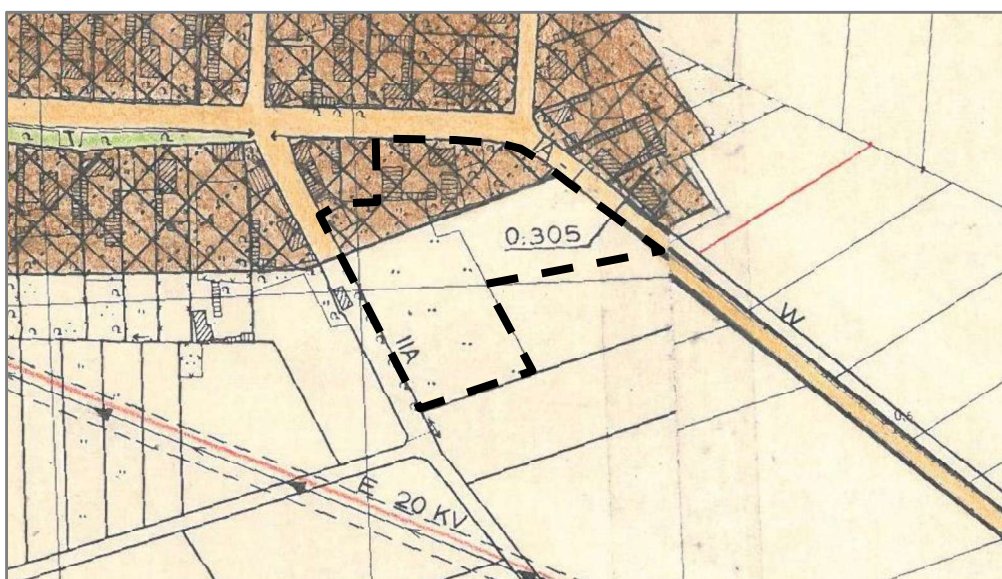
Zusätzlich wird im Fall von gewerblichen Ansiedlungen darauf hingewiesen, dass alle Möglichkeiten genutzt werden sollen, um den Brauchwasserbedarf auf anderem Wege zu decken. Als Beispiel hierfür wird die Nutzung von Oberflächen- und Regenwasser wie auch die Mehrfachverwendung des betrieblich genutzten Wassers angeführt (vgl. Kap. 3.9.1 Ziffer 05, RROP).

Es sollte die Wasserverfügbarkeit und im Rahmen der Bauleitplanung sicherstellende Festsetzungen wie z.B. die Flächensicherung oder Leitungsrechte bei der Ausweisung von Gewerbegebieten überprüft werden (vgl. Kap. 3.9.1 Ziffer 05 - Begründung, RROP). Die Wasserverfügbarkeit stellt im Rahmen der Bauleitplanung kein Problem dar, wie im Umweltbericht dargelegt wird.

**Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung nicht entgegensteht. Es werden die angeführten Aspekte erfüllt.**

### Wirksamer Flächennutzungsplan

Im bislang gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) wird der nördliche Bereich des Plangebietes als Dorfgebiet (braune Fläche) dargestellt. In südlicher Richtung grenzen Flächen für die Landwirtschaft (weiße Fläche) an.



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) mit Markierung des Geltungsbereiches (genordet, kein Maßstab), Quelle: Samtgemeinde Lüchow

Durch die 150. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) wird die Fläche zukünftig als gewerbliche und gemischte Baufläche sowie als Grünfläche dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird die Bestandssituation des Umweltzustands sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung dargestellt. Insbesondere im Hinblick auf die Prognose bei Durchführung der Planung ist die Entwicklung auf den einzelnen Umweltbelang auf ihre Erheblichkeit zu bewerten. Als Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB u.a. aufgelistet:

- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z.B. Natura 2000-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes und

unbeschadet des § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die o.g. Belange.

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

Bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen werden die im Rahmen einer nachhaltigen Bauleitplanung zu schützenden Güter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Luft und Klima, Landschaftsbild, Fläche, Boden, Wasser sowie Kultur und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander betrachtet.

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

Im bislang gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) wird der nördliche Bereich des Plangebietes als Dorfgebiet dargestellt. In südlicher Richtung grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

### 2.1.1 Mensch und Gesundheit

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

Auf das Plangebiet wirken Immissionen in Form von Verkehrslärm durch die im Norden angrenzenden Dorfstraße und der L 259. Zudem liegt die bestehende Nutzung in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen in süd- und südwestlicher Richtung und grenzt an ein Grundstück, auf dem sich ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet. Somit wirken auf das Plangebiet weitere Immissionen wie Gerüche und Lärm ein und es ist von einer zusätzlichen, jedoch eher sporadischen Belastung während der Bewirtschaftungszeiten der umliegenden Grünlandflächen auszugehen.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für den nördlichen Bereich ein Dorfgebiet vor, während der südliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Demnach würden die beschriebenen Immissionen ausgehend von der landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin auf das Plangebiet einwirken. Für den Menschen sind geringfügige Auswirkungen in Form von Gerüchen und Lärm ausgehend von der angrenzenden Landwirtschaft und der L 259 relevant. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ sind nicht zu erwarten. Dennoch hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung als Arbeitsstätte hinsichtlich des vorhandenen Gewerbegebietes und der landwirtschaftlichen Nutzfläche, während der Fläche im Nordosten eine Bedeutung für das Wohnen zukommt.

### 2.1.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Es ist größtenteils bereits als Gewerbefläche geprägt, auf der sich neben Lagerflächen zusätzliche Betriebsgebäude vorfinden lassen. Hingegen wird die südliche Fläche, welche als Erweiterungsfläche des Betriebes dienen soll, als landwirtschaftliche Ackerfläche intensiv genutzt<sup>1</sup>. Darüber hinaus befindet sich ein Graben im Westen des Plangebietes. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens wurde eine Biotopkartierung wie auch eine artenschutzrechtliche Bewertung des Plangebietes durchgeführt. Auf die Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der Biotoptypen, europäische Brutvögel, Fledermäuse sowie weitere Arten wird an dieser Stelle detaillierter eingegangen.

---

<sup>1</sup> Hinweis: Derzeit stellt die Landwirtschaftsfläche innerhalb der Änderungsfläche eine anthropogen überformte Freifläche mit keiner bzw. einer geringfügigen Vegetation dar. Im vorliegenden Umweltbericht wird von einer landwirtschaftlichen Nutzung, wie sie bisher auch praktiziert wurde, ausgegangen.

Biotoptypen:

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens wurde eine Kartierung der Biotoptypen vorgenommen. Demnach weist das Untersuchungsgebiet eine hohe Zahl an anthropogen genutzten Biotoptypen auf. Während der nördliche Bereich von einer lockeren Einzelhausbebauung, einem Stall und dem bestehenden Gewerbegebiet geprägt ist, wird die südliche Lagerfläche von einer Gehölzanpflanzung abgegrenzt. Die Randbereiche dieser Lagerfläche sind von einer kurzlebigen Ruderalflur mit einjährigen Pionierpflanzen geprägt. Westlich davon befindet sich ein artenreicher Schertrittsrasen mit einer Strauchschicht. Der südliche Rand des Untersuchungsgebietes weist eine gut ausgeprägte dichte Strauch-Baumhecke auf, während sich am westlichen Rand eine Baumreihe sowie ein Hauptabzugsgraben mit Süßgräsern befindet. Somit weist das



Plangebiet eine vorwiegend heterogene Struktur mit kleinräumigem Wechsel von Gehölz, Acker und anthropogenen Biotoptypen auf. Es besteht hauptsächlich aus einem Gewerbegebiet mit Gehölzstrukturen.

**Abbildung 4:** Darstellung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet mit Markierung des Geltungsbereiches

Europäische Brutvögel:

Im direkten Plangebiet sind hauptsächlich im Gehölz gebundene Vogelarten bzw. Offenlandarten am südwestlichen Rand erwartbar. Die Ackerflächen im südöstlichen Rand hingegen können als Bruthabitate für Offenlandarten genutzt werden. Es wurde festgestellt, dass die dominierenden Gehölze im Zentrum und südwestlichen Rand des Plangebietes von Vogelarten genutzt werden. Die südliche Fläche entlang der Grundstücksgrenze bietet dabei den in der Siedlung brütenden Vogelarten ein geeignetes Nahrungshabitat. Das Plangebiet kann hingegen als Fortpflanzungsraum für Großvögel ausgeschlossen werden.

Fledermäuse:

Die vorhandenen Gehölzbestände des Plangebietes sind nicht als Quartier für Fledermäuse geeignet. Jedoch können die betrieblich genutzten Lagerhallen, sofern Hohlräume vorhanden sind, als Wochenstuben und Winterquartiere genutzt werden. Bei dem Untersuchungsgebiet ist von einem Jagdgebiet für Fledermäuse mit nur einem geringen Potenzial auszugehen. Es wird angemerkt, dass die Ausleuchtung der Gewerbefläche „GE 1b“ negative Auswirkungen auf das Migrationsverhalten lichtempfindlicher Fledermausarten haben könnte.

Weitere Arten:

Das Plangebiet liegt nicht im Verbreitungsgebiet von einer weiteren planungsrelevanten Artengruppe. Die fehlenden Habitatstrukturen, wie Sonnenplätze oder Versteckplätze, bieten keinen Lebensraum für Reptilienarten (gem. des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) oder planungsrelevante Amphibien, Libellen- und Nachtfalterarten. Auch der Besatz der Planfläche durch Xylobionten ist nicht gegeben. Durch die intensive Nutzung der Acker- und Lagerfläche fehlen insgesamt Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate für Tagfalterarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für den nördlichen Bereich ein Dorfgebiet vor, während der südliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Durch die intensive Nutzung ausgehend der Landwirtschaft würden auf dieser Fläche keine zusätzlichen Lebensräume für Pflanzen- und Tierarten entstehen. Das bereits vorhandene Gewerbegebiet würde sich auch weiterhin auf die umliegenden Lebensräume auswirken. Aufgrund der Immissionen ausgehend der gewerblichen Nutzung bietet das Plangebiet insgesamt nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten. Planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten. Für Fledermäuse sind aufgrund der noch jungen Gehölzelemente keine natürlichen Strukturelemente innerhalb des Plangebietes vorhanden. Dennoch könnten die Lagerhallen bei passenden Hohlräumen als Wochenstuben- und Winterquartier genutzt werden. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt“ sind nicht zu erwarten.

### 2.1.3 Luft und Klima

Im Plangebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten bezüglich der Luft- und Klimasituation zu beobachten. Die Fläche weist keine besonderen klimatischen Funktionen auf.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für den nördlichen Bereich ein Dorfgebiet vor, während der südliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Aufgrund der unbebauten Oberfläche der landwirtschaftlichen Nutzfläche kann eine Kaltluftentstehung angenommen werden. Die vorhandene Gartenlandfläche im Nordosten des Plangebietes ist positiv hervorzuheben. Im Gegensatz dazu tragen die versiegelten Flächen innerhalb des Dorfgebietes zu einer Erhitzung der Umgebungstemperatur bei. Da jedoch innerhalb des Plangebietes keine besonderen klimatischen Funktionen vorhanden sind, ist eine signifikante Änderung auf das Schutzgut „Luft und Klima“ nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist für die Luft- und Klimasituation von geringer Bedeutung.

#### 2.1.4 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungslage der Ortschaft Woltersdorf, wodurch das Landschaftsbild durch die umgebende Siedlungsstruktur geprägt ist. In östlicher und westlicher Richtung, ausgehend vom Plangebiet, sind insbesondere landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe vorzufinden, während in nördlicher Richtung Wohnbebauungen vorherrschend sind. Die Flächen südlich des Plangebietes weisen mit Ausnahme eines Landwirtschaftsbetriebes keine Bebauung auf und stellen naturraumtypische Landschaftselemente dar. Außer der Blickachse ausgehend von der Straße „Am Sande“ in westlicher Richtung sind keine weiteren Blickachsen vorhanden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für den nördlichen Bereich ein Dorfgebiet vor, während der südliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Damit bliebe die Blickachse in Ost-West-Richtung erhalten. Weitere Änderungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist somit für das Landschaftsbild von geringer Bedeutung.

#### 2.1.5 Boden / Fläche

Innerhalb des Plangebietes handelt es sich um mittleren Gley-Podsol und mittlere Podsol-Braunerde. Dieser Bodentyp ist in der näheren Umgebung verbreitet und stellt keine Besonderheit dar. Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist der Boden im nördlichen Bereich des Plangebietes anthropogen überformt und größtenteils versiegelt. Zusätzlich wirken, wie bereits festgestellt, Einträge von Dünger, Pestiziden und Herbiziden auf die landwirtschaftliche Nutzfläche im Süden des Plangebietes ein.

Bezüglich des Schutzgutes Fläche besteht bereits eine hohe Flächeninanspruchnahme der Plangebietsflächen durch bestehende Gebäude sowie Betriebsflächen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für den nördlichen Bereich ein Dorfgebiet vor, während der südliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird und damit zu einer Intensivierung der landwirtschaftlichen Einträge führen würde. Dagegen würde das Gewerbegebiet auch weiterhin eine größtenteils versiegelte Fläche darstellen. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ und auch „Fläche“ sind nicht zu erwarten.

#### 2.1.6 Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorranggebieten für Trinkwassergewinnung. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein Graben, der gemäß des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages keinen Lebensraum für Amphibien darstellt und bewachsen ist. Stillgewässer sind nicht vorhanden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für den nördlichen Bereich ein Dorfgebiet vor, während der südliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Demnach würde der Graben erhalten bleiben und zu einer Entwässerung des Plangebietes beitragen. Dagegen wäre eine Versickerung auf den größtenteils versiegelten Flächen des Gewerbegebietes nicht möglich. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ sind nicht zu erwarten.

### 2.1.7 Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes ist ein Einzelbaudenkmal vorhanden. Dabei handelt es sich um das betrieblich genutzte Gebäude in der Dorfstraße 2. Anderweitige Kultur- oder Sachgüter sind nicht bekannt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für den nördlichen Bereich ein Dorfgebiet vor, während der südliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Aufgrund des vorhandenen Einzelbaudenkmals kommt dem Plangebiet eine besondere Bedeutung zu. Neben dem Einzelbaudenkmal sind keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden, weshalb signifikante Änderungen auf das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ nicht zu erwarten sind.

### 2.1.8 Wechselwirkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB sind hier die Wechselwirkungen zwischen den in den Kapiteln 2.1.1 bis 2.1.7 genannten Belangen gemeint. Als Beispiel für derartige Wechselwirkungen sind die versiegelten Flächen innerhalb des vorhandenen Gewerbegebietes anzuführen, wodurch der Boden seine Versickerungsfunktion verliert und somit kein anfallendes Oberflächenwasser aufnehmen kann. Der veränderte Wasserhaushalt kann sich wiederum auf die Pflanzen und die damit verbundene biologische Vielfalt auswirken. Für den Bereich im Süden des Plangebietes sind keine Wechselwirkungen erkennbar.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Süd-Ost“ auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die Nutzungen im Plangebiet aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Schutzgutbezogen sind auf Basis der Aussagen des Flächennutzungsplanes die folgenden Eingriffswirkungen und erhebliche Auswirkungen abzuschätzen.

## 2.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

### 2.2.1.1 Mensch und Gesundheit

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

Auf das Plangebiet wirken Immissionen in Form von Verkehrslärm durch die im Norden angrenzenden Dorfstraße und der L 259. Zudem liegt die bestehende Nutzung in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen. Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.1 des Umweltberichtes wird verwiesen.

#### Prognose bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung werden gewerbliche Bauflächen im westlichen Bereich und eine gemischte Baufläche (Mischgebiet) im östlichen Bereich dargestellt, die von Grünflächen umfasst werden. Die gewerbliche Nutzung ist insbesondere mit Immissionen in Form von Lärm verbunden, was sich auf das Plangebiet und dessen Umgebung auswirkt. Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die voraussichtlichen Lärmimmissionen unter Berücksichtigung der vom Vorhabenträger angegebenen Nutzungen (u.a. Parkplatznutzung, Tätigkeiten im Außenbereich, Fahrbewegungen, Nutzung der Wasch- und Brecheranlage) berechnet wurden. Auf die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wird im Bebauungsplan, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird, näher eingegangen.

Im schalltechnischen Gutachten wurde das nordöstliche Grundstück ursprünglich als Gewerbegebiet bewertet. Dahingehend haben sich die Planungen geändert. Die Fläche wird stattdessen als Mischgebiet dargestellt, wodurch strengere Immissionsrichtwerte gelten. Auch die Immissionsrichtwerte für den Gebietstyp eines Mischgebietes werden erfüllt. Dem Plangebiet kommt eine hohe Bedeutung als Arbeitsstätte zu. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ sind nicht zu erwarten.

### 2.2.1.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten und ist größtenteils als Gewerbefläche geprägt. Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.2 des Umweltberichtes wird verwiesen.

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens wurde eine Biotopkartierung und eine artenschutzrechtliche Bewertung des Plangebietes vorgenommen. Auf die Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der Biotoptypen, europäische Brutvögel, Fledermäuse sowie weitere Arten wurde in der Bestandsaufnahme des Umweltzustandes näher eingegangen (Kap. 2.1.2, Umweltbericht).

Prognose bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung werden gewerbliche Bauflächen im westlichen Bereich und eine gemischte Baufläche im östlichen Bereich dargestellt, die von Grünflächen umfasst werden. Mit der Darstellung der gewerblichen Baufläche im Südwesten des Plangebietes wird der Eingriff in eine landwirtschaftliche Nutzfläche ermöglicht, dessen ökologische Wertigkeit aufgrund der landwirtschaftlichen Einträge jedoch als gering eingestuft wird. Trotz der Tatsache, dass auf dieser Fläche potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren geht, wird durch die geplante Eingrünung im Rahmen der Kompensation auf Ebene des Bebauungsplanes ein höherwertiger Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften geschaffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und wertvollen Bereichen für Fauna-, Gast- und Brutvögel. In der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung wurde wie folgt Stellung bezogen:

*„Beim Eingriff ins USG entsteht kein Konflikt mit gesetzlich geschützten Biotoptypen nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG, zudem ist kein Lebensraumtyp (LRT) gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie beeinträchtigt. Es wurden keine nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG geschützten Arten im Untersuchungsgebiet erfasst. Dies zählt sowohl für den jetzigen Zustand der Fläche (Ist-Zustand, August 2022), als auch für die Biotoptypenkartierung, die sich auf den ursprünglichen Zustand im April 2021 bezieht.“*

Erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ sind unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahme auf Ebene des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag empfohlenen Artenschutzmaßnahmen (u.a. Unterpflanzung oder Lichtkonzept für Fledermäuse) wurden im Bebauungsplan, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird, aufgenommen und sind zu beachten.

### 2.2.1.3 Luft und Klima

Im Plangebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber Luft- und Klimasituation zu beobachten. Die bereits versiegelten Flächen weisen keine besonderen klimatischen Funktionen auf.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung werden gewerbliche Bauflächen im westlichen Bereich und eine gemischte Baufläche im östlichen Bereich dargestellt, die von Grünflächen umfasst werden. Durch die einhergehende Versiegelung des Bodens gehen die klimatischen Funktionen der landwirtschaftlichen Nutzflächen verloren, was sich auf die Umgebungstemperatur auswirken könnte. Auf diese Weise können insbesondere während der Sommermonate sog. Hitzeinseln entstehen. Jedoch wird diese Fläche auch weiterhin von einer offenen Landschaft in östlicher und westlicher Richtung umfasst. Zusätzlich kann die Bepflanzung auf der dargestellten Grünfläche zu einer Verschattung der Fläche beitragen. Neben der Versiegelung und einhergehender Auswirkungen auf die Umgebungstemperatur sind eventuelle Immissionen in Form von

Staub oder Abgasen ausgehend von der gewerblichen Nutzung möglich. Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituationen zu beobachten. Erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut „Luft und Klima“ sind somit nicht zu erwarten.

#### 2.2.1.4 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungslage der Ortschaft, wodurch das Landschaftsbild durch die umliegende Siedlungsstruktur geprägt ist. Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.4 des Umweltberichtes wird verwiesen.

##### Prognose bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung werden gewerbliche Bauflächen im westlichen Bereich und eine gemischte Baufläche im östlichen Bereich dargestellt, die von Grünflächen umfasst werden. Durch die Darstellung der gewerblichen Baufläche wird die Überbauung auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche ermöglicht, wodurch die beschriebene Blickachse verloren gehen würde. Für den südlichen Bereich des Plangebietes wird ein Vorbehaltsgebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes dargestellt. Jedoch trägt die Planung insgesamt zur Verbesserung der Landschaftsstruktur bei, indem die vorhandenen Biotopstrukturen gesichert werden. Gleichzeitig werden Grünflächen dargestellt, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) mit einem Anpflanzgebot belegt sind. Durch die Darstellung der Grünfläche wird die Erweiterungsfläche in östlicher und südlicher Richtung eingegrünt und der Naturhaushalt insgesamt aufgewertet. Hiermit wird eine ökologische Verbindung zwischen dem bestehenden Gewerbebetrieb und dem südlich angrenzenden Grundstück geschaffen, auf dem sich der landwirtschaftliche Betrieb befindet. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ sind somit nicht zu erwarten.

#### 2.2.1.5 Boden / Fläche

Innerhalb des Plangebietes handelt es sich um mittleren Gley-Podsol und mittlere Podsol-Braunerde, welcher in der näheren Umgebung verbreitet ist. Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.5 des Umweltberichtes wird verwiesen.

##### Prognose bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung werden gewerbliche Bauflächen im westlichen Bereich und eine gemischte Baufläche im östlichen Bereich dargestellt, die von Grünflächen umfasst werden. Durch die Darstellung der gewerblichen Baufläche wird die Versiegelung auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche ermöglicht. Damit verbunden ist ein erheblicher Verlust von biotischen und abiotischen Potenzialen des Bodens. Auf den in Zukunft versiegelten Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr erfüllen. Zudem kann anfallendes Oberflächenwasser nicht versickern, was zu einem erhöhten Oberflächenabfluss auf den versiegelten Flächen führen kann. Das

Oberflächenwasser müsste daher an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden. Jedoch werden vorhandene Grünflächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als zu erhalten festgesetzt und teilweise aufgewertet, wovon der Boden profitiert. Aufgrund der Tatsache, dass die Erweiterungsfläche einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird, entfällt auch der Eintrag von Dünger, Pestiziden und Herbiziden. Die Neuversiegelung ist jedoch als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen und entsprechend auszugleichen. Bei Durchführung der Planung sind somit innerhalb der Erweiterungsfläche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten, während für die bereits versiegelten Flächen keine Veränderungen wahrnehmbar wären.

Hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme ist die geringfügige Neuversiegelung anzuführen. Es wird auf den Grundsatz über die Neuversiegelung verwiesen, wonach die Neuversiegelung im Landkreis Lüchow-Dannenberg bis 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren ist (vgl. Kap. 3.3.1 Ziffer 05, LROP). Die Planung trägt zur Erreichung des Zieles bei, indem auf den bereits bestehenden Gewerbestandort zurückgegriffen wird und die Neuversiegelung aufgrund der notwendigen Erschließung auf ein Minimum reduziert werden kann. Die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes an anderer Stelle würde stattdessen eine größere Fläche in Anspruch nehmen und neue Immissionen auslösen. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch umliegende Gebäude und Betriebsflächen als vorgeprägt zu bewerten.

#### 2.2.1.6 Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorranggebieten für Trinkwassergewinnung. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein Graben, der bewachsen ist und keinen Lebensraum für Amphibien darstellt. Stillgewässer sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

##### Prognose bei Durchführung der Planung:

Durch die Darstellung der gewerblichen Baufläche wird die Überbauung auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche ermöglicht, was sich auf das Landschaftsbild auswirkt. Aufgrund der bereits im vorherigen Kapitel beschriebenen Flächenversiegelung auf den gewerblichen und gemischten Bauflächen kann der Boden kein anfallendes Oberflächenwasser aufnehmen, welches daher an anderer Stelle auf dem Grundstück zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden muss. Eine Möglichkeit zur Versickerung bieten die dargestellte Grünfläche. Der bestehende Graben kann ebenfalls der Entwässerung dienen. Bei Durchführung der Planung sind somit innerhalb der Erweiterungsfläche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten, während für die anderen Flächen keine Veränderungen wahrnehmbar wären.

## 2.2.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Durch die Planung sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen.

## 2.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Durch die Planung entstehen Emissionen, die sich auf das Plangebiet und dessen Bewohner bzw. Nutzer auswirken. Dabei sind insbesondere die Emissionen ausgehend von dem Gewerbegebiet anzuführen. Zu den daraus entstehenden Lärmemissionen wurde u.a. ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die Auswirkungen berechnet wurden. Auf das schalltechnische Gutachten und dessen Ergebnisse wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung näher eingegangen. Die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit können durch entsprechende Maßnahmen minimiert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Norden an eine Bundesstraße bzw. im Osten an eine Landesstraße angrenzt. Ausgehend der verkehrlichen Situation wirken insbesondere Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Zur Bewertung der Auswirkungen wurde eine Berechnung des Verkehrslärms sowohl für die Bundes- als auch für die Landesstraße auf Grundlage des durchschnittlichen täglichen Verkehrs durchgeführt. Die berechneten Werte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

**Tabelle:** Berechnung des Verkehrslärmes ausgehend der „Dorfstraße“ und der Straße „Am Sande“, nach: Städtebauliche Lärmfibel des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (2014)

| Faktoren                            | Bundesstraße<br>„Dorfstraße“ | Landesstraße<br>„Am Sande“ |
|-------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| DTV*                                | 4500                         | 1300                       |
| Straßengattung                      | Bundesstraße                 | Landesstraße               |
| Höchstgeschwindigkeit               | 30 km/h                      | 50 km/h                    |
| Steigung / Gefälle                  | 0 %                          | 0 %                        |
| Abstand zur Mitte des Fahrstreifens | 12 m                         | 15 m                       |
| Höhe des Immissionsortes            | 1,75 m                       | 1,75 m                     |
| Mittelungspegel (Tag)               | <b>62.9 dB (A)</b>           | <b>58.4 dB (A)</b>         |
| Mittelungspegel (Nacht)             | <b>55.5 dB (A)</b>           | <b>47.4 dB (A)</b>         |

\*DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke, Quelle: Straßeninformationsbank Niedersachsen, Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (2024)

**Tabelle:** Immissionsrichtwerte für ein Gewerbe- und Mischgebiet (Tag und Nacht), entnommen aus: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)

| Immissionsrichtwerte | Gewerbegebiet | Mischgebiet |
|----------------------|---------------|-------------|
| tags                 | 65 dB (A)     | 60 dB (A)   |
| nachts               | 50 dB (A)     | 45 dB (A)   |

Die Berechnung und der Vergleich mit den Richtwerten verdeutlicht, dass die Immissionsrichtwerte größtenteils eingehalten werden bzw. teilweise geringfügig überschritten werden. Trotz dessen können die Auswirkungen auf das Plangebiet als verträglich angenommen werden. Weiterführend wird auf ähnliche Lärmimmissionen in der direkten Umgebung verwiesen.

#### 2.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das innerhalb des Plangebietes befindliche und denkmalgeschützte Gebäude wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt und somit der Denkmal- und Umgebungsschutz gewahrt. Daher sind keine Auswirkungen auf Kulturgüter oder Sachgüter gegeben.

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

Für das Plangebiet sind Bautätigkeiten gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird, vorgesehen. Aufgrund dessen wird sich der Umgang mit Abfällen auf der gewerblichen Baufläche und davon ausgehende Emissionen ändern. Zudem führt die teilweise Versiegelung zu einem veränderten Umgang mit Abwässern, insbesondere dem anfallenden Oberflächengewässern.

#### 2.2.6 Nutzung von erneuerbaren Energien sowie sparsam und effiziente Nutzung von Energie

Durch die Planung wird sich die Nutzung von erneuerbaren Energien ändern. An der Stelle ist auf die Niedersächsische Bauordnung hinzuweisen. Demnach ist bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 % der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten. Dies richtet sich nach dem Zeitpunkt, wann für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 NBauO oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO übermittelt wurde.

#### 2.2.7 Landschaftsrahmenpläne und sonstige Pläne (Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)

Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Lüchow-Dannenberg. Für den Standort des Plangebietes sind keine Besonderheiten dargestellt.

### **2.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Wie im Kapitel 2.2.1.1 des Umweltberichtes festgestellt wurde, sind durch die Planung keine Auswirkungen auf die Luftqualität gegeben.

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB sind hier die Wechselwirkungen zwischen den in den Kapiteln 2.2.1.1 bis 2.2.1.6 genannten Belangen gemeint.

Demnach ist in erster Linie die Versiegelung der Flächen anzuführen, wodurch der Boden seine Versickerungsfunktion verliert. Auf den in Zukunft versiegelten Flächen kann somit kein anfallendes Oberflächenwasser aufgenommen werden. Dieses muss an anderer Stelle des Plangebietes zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden. Der veränderte Wasserhaushalt kann sich wiederum auf die Pflanzen und die damit verbundene biologische Vielfalt auswirken. Somit lässt sich sagen, dass die beschriebenen Schutzgüter in einem Zusammenhang stehen.

Weitere Wechselwirkungen sind nicht auszuschließen, wobei Auswirkungen ausgehend von Kultur- und sonstige Sachgüter mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten sind.

### **2.2.10 Anfälligkeiten von Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen**

Die Planung lässt keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblich, nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die abschließenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblich nachteiliger Auswirkungen werden auf Bebauungsplanebene festgesetzt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Klima und Luft, Wasser sowie Tiere und Pflanzen sind insbesondere das Vorsehen von plangebietsrahmenden Grünstrukturen mit entsprechenden Anpflanz- und Pflanzbindungsgeboten. Im Rahmen der Bebauungsplanung wird u. a. geregelt, dass bestehende Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und durch fachgerechte Strauchpflanzungen als Unterbewuchs in eine artenreiche Strauchbaumhecke als Ersatzhabitat für Brutvogelarten zu entwickeln sind. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden weiterführende Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße, u.a. in Bezug auf Fledermäuse, gegeben.

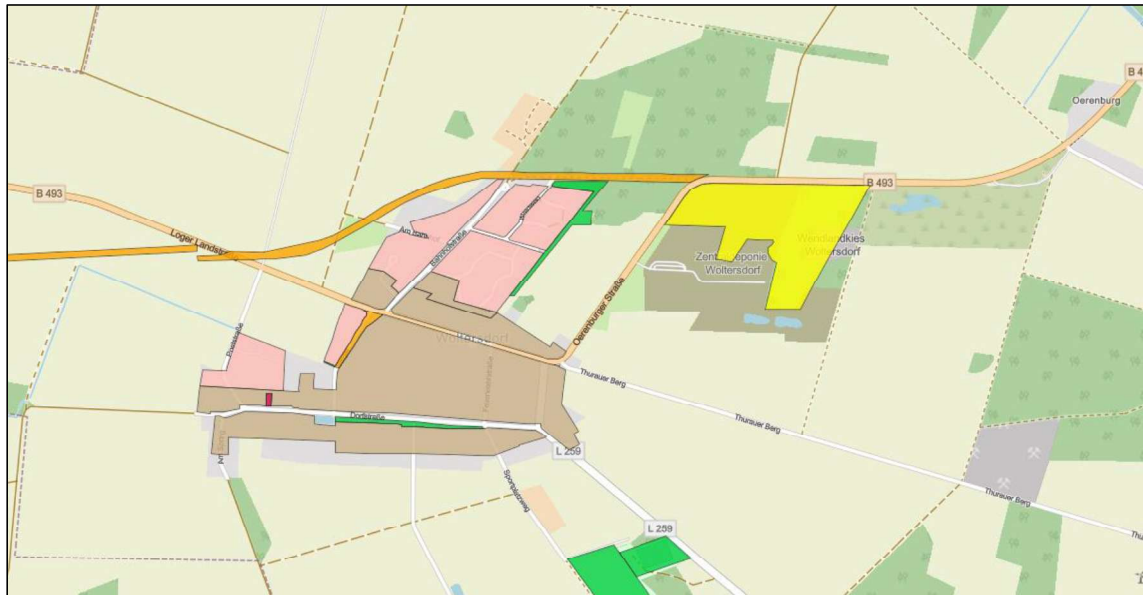
## **2.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, der im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan aufgestellt wird, wird eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Eingriff vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Einer potenziellen Neuversiegelung von ca. 4.200 m<sup>2</sup> steht die Neuschaffung von qualifizierten Grünflächen mit Baum-Strauchhecken (ca. 2.947 m<sup>2</sup>) und der Erhalt von bestehenden Grünflächen (ca. 2.678 m<sup>2</sup>) entgegen.

Die auf Ebene der Bebauungsplanung zu treffenden umfassenden Pflanzgebote werden mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Darstellung von großzügigen Grünflächen vorbereitet.

## 2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Folgenden wird auf alternative Planungsmöglichkeiten hinsichtlich des gewählten Standortes und seiner Größe eingegangen. **Hierzu wird die Kartendarstellung der aktuellen Bauleitplanungen im Landkreis Lüchow – Dannenberg herangezogen.**



**Abbildung 5:** Ausschnitt aus der Karte „Bauleitplanung“ für den Landkreis Lüchow-Dannenberg (genordet), Quelle: Geoportal des Landkreis Lüchow-Dannenberg (ohne Maßstab)

Für die Gemeinde Woltersdorf werden keine ausgewiesenen Gewerbegebiete (graue Flächen) dargestellt, wodurch mögliche Alternativflächen ausgeschlossen werden können.

Innerhalb der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) sind insbesondere ausgewiesene Gewerbegebiete im Osten und Norden der Stadt Lüchow anzuführen, die teilweise noch unbebaute Flächen aufweisen und damit als mögliche Alternativflächen eventuell zur Verfügung stehen würden. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der ineinandergreifenden Nutzungen eine enge Verknüpfung des bestehenden und zusätzlichen Gewerbestandortes bestände. Hierdurch würden neue Verkehre zwischen den Standorten ausgelöst werden, die wiederum zu einer zusätzlichen Belastung der derzeitigen Verkehrssituation zu Lasten der Pendler führen würden. Gleichzeitig kann die große Entfernung als eine zusätzliche Belastung für den Gewerbebetrieb verzeichnet werden mit der Folge von gravierenden betriebswirtschaftlichen Problemen. Weiterhin wird auf die Prognose bei Durchführung der Planung verwiesen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass innerhalb der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) ausgewiesene Gewerbegebiete dargestellt werden, die jedoch aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten für eine Betriebsverlagerung oder einen zweiten Betriebsstandort ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus lassen sich weitere Gründe für eine Erweiterungsfläche südlich des bestehenden Gewerbebetriebes anführen:

#### Vorprägung durch bestehende Gewerbenutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine Fläche, die bereits eine Gewerbenutzung aufweist und dementsprechend gewerblich vorgeprägt ist. Dies betrifft insbesondere die gewerbliche Baufläche im Nordwesten des Plangebietes, welche die bestehende Betriebsfläche mit den vorhandenen Gebäuden umfasst. Zusätzlich ist das Wohngebäude des Betriebsleiters im Nordosten des Plangebietes zu erwähnen. Aufgrund der bereits vorherrschenden gewerblichen Nutzung und davon ausgehenden Emissionen ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes an diesem Standort als sinnvoll zu betrachten. Bezüglich der Lärmsituation wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die voraussichtlichen Lärmimmissionen unter Berücksichtigung der vom Vorhabenträger angegebenen Nutzungen berechnet wurden. Im Rahmen dessen konnte festgestellt werden, dass die Immissionswerte für die Gebietstypen vollständig eingehalten werden. Auf die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wird im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, näher eingegangen.

Statt der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes würde die Ausweisung eines zusätzlichen Gewerbegebietes an einem anderen Standort einen stärkeren Vorstoß in die offene Landschaft darstellen und würde neue Emissionen hervorrufen. Die Lärmemissionen, ausgehend von der gewerblichen Nutzung, würden sich insbesondere auf die umliegenden Bewohner und die Lebensräume von Tieren auswirken. Im Fall einer alternativen Planungsmöglichkeit wären somit die Schutzgüter „Mensch und Gesundheit“ sowie „Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt“ betroffen, wobei weitere Auswirkungen auf andere Schutzgüter nicht auszuschließen sind. Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen gilt es, „möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume (zu) erhalten (Kap. 3.1.1 02, LROP)“.

#### Immissionen angrenzender Flächen

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen in süd- und südwestlicher Richtung. Aufgrund der intensiven Nutzung ausgehend der Landwirtschaft ist von vereinzelt sowie zusätzlichen Immissionen bei sporadischer Nutzung der Flächen auszugehen. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet im Süden an eine Fläche, auf der sich ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet. Die bauliche Anlage dient insbesondere der Haltung von Tieren und umfasst eine Maschinenhalle. Wie bereits in der Beschreibung des Umweltzustandes festgestellt wurde, kann daher von weiteren Immissionen wie Gerüchen und Lärm ausgegangen werden. Zusammenfassend lassen sich somit Immissionen sowohl südlich des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung anführen, die auf das Plangebiet einwirken. Die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche würde sich an dieser Stelle einfügen und das bestehende Gewerbegebiet mit der Fläche, auf der sich der landwirtschaftliche Betrieb befindet, verbinden.

### Sicherung und Aufwertung von bestehenden Grünflächen

Das Plangebiet schließt neben den gewerblichen Bauflächen und der gemischten Baufläche eine Grünfläche ein, die teilweise bereits vorhandene Bepflanzungen in Form von Baumbestand und Buschwerk aufweist. Mit der Darstellung der Grünfläche würden die Bepflanzungen zukünftig erhalten bleiben und dem Naturhaushalt weiterhin zur Verfügung stehen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden zusätzliche Festsetzungen getroffen, die zu einer Aufwertung der Grünfläche führen. Im Rahmen der Aufwertung können neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen, die einen Beitrag zur biologischen Vielfalt leisten können.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Westen und einer gemischten Baufläche im Nordosten des Plangebietes vor. Somit entspricht die Planung den planerischen Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) für den Standort. Die Belange der angrenzenden Siedlungsbereiche wurden dabei berücksichtigt.

## **2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erwartet, dass schwere Unfälle oder Katastrophen von der Nutzung ausgelöst werden.

## **3. Zusätzliche Angaben**

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

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden folgende Gutachten in den vorliegenden Umweltbericht eingearbeitet:

- Naturschutzfachliche Untersuchungen und artenschutzrechtliche Potentialabschätzung für die Gemeinde Woltersdorf (Wendland): FNP/BP „Gewerbegebiet Süd-Ost“, Gemarkung Woltersdorf (LEWATANA – Consulting Biologists, März 2023) inkl.:
- Biotopkartierung im Untersuchungsgebiet: FNP/BP „Gewerbegebiet Süd-Ost“, Gemarkung Woltersdorf (LEWATANA – Consulting Biologists, März 2023)
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd-Ost in Woltersdorf (AMT Ingenieurgesellschaft mbH, August 2023)

Darüber hinaus sind keine weiteren Gutachten oder Untersuchungen erforderlich. Die in diesem Umweltbericht genannten Angaben entstammen aus den öffentlich zugänglichen Plänen und Dokumenten.

Die angewandten technischen Verfahren ergeben sich aus dem im Umweltbericht dazu jeweils beschriebenen Untersuchungsrahmen bzw. sind in den Gutachten jeweils nachzulesen.

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

Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt wird eine Grünfläche innerhalb des Plangebietes dargestellt. Weiterführend wird auf den Bebauungsplan verwiesen, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird und Festsetzungen hinsichtlich der Grünfläche trifft.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Woltersdorf plant im Südosten der gleichnamigen Ortschaft auf einer Fläche von rund 2,3 ha ein neues Gewerbegebiet mit einem angrenzendem Mischgebiet. Hierzu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden.

Die Erschließung erfolgt sowohl über die Dorfstraße im Norden als auch den Sportplatzweg im Westen des Plangebietes und ist somit an das vorhandene Straßennetz angebunden. Die Fläche wird größtenteils als gewerbliche sowie als gemischte Baufläche (Mischgebiet) dargestellt. Der vorhandene Siedlungsrand wird durch die Planung nach Süden erweitert und schließt an den bestehenden Landwirtschaftsbetrieb an.

Die Umweltprüfung ergab, dass die Belange der einzelnen Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Luft und Klima, Landschaftsbild, Boden, Fläche, Wasser sowie Kultur und sonstige Sachgüter unterschiedlich stark betroffen sind.

Aufgrund der teilweise erfolgten Versiegelung und der Schaffung von Voraussetzungen für die weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden des Plangebietes sind insbesondere erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist über entsprechende Maßnahmen auszugleichen, auf die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher eingegangen wird.

Bei Durchführung der Planung sind unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Der festgestellte Kompensationsbedarf wird daher über geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird, verbindlich gesichert. Das Kompensationskonzept ermöglicht die Ausgleichsflächen durch die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Grünfläche weiterzuentwickeln.

### 3.4 Referenzliste der Quellen

- Land Niedersachsen: Landes-Raumordnungsprogramm von 2017 mit der Verordnung vom 07.09.2022
- Landkreis Lüchow-Dannenberg: Landschaftsrahmenplan (Entwurf, Oktober 2023)
- Landkreis Lüchow-Dannenberg: Regionales Raumordnungsprogramm von 2004, 1. Änderung vom 29.06.2019
- Begründung zur Ergänzungssatzung für den Ortsteil Woltersdorf der Gemeinde Woltersdorf vom 03. Juni 1999
- Begründung zur Ergänzungssatzung – Teilneufassung und Erweiterung für den Ortsteil Woltersdorf der Gemeinde Woltersdorf vom 30.06.2011

### 3.5 Literaturverzeichnis

#### Abbildung 1: Luftbild

Quelle: Geoportal GeobasisdatenViewer des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung (zuletzt abgerufen am 08.01.2025)

#### Abbildung 2: Regionales Raumordnungsprogramm

Quelle: Landkreis Lüchow-Dannenberg (o.A.): Regionalplanung, <https://www.luechow-dannenberg.de/home/bauen-wohnen-umwelt/planen-und-bauen/regionalplanung.aspx> (zuletzt abgerufen am 08.01.2025)

#### Abbildung 3: Flächennutzungsplan

Quelle: Samtgemeinde Lüchow (Wendland) (zuletzt abgerufen am 08.01.2025)

#### Abbildung 4: Biotoptypenkartierung

Quelle: Naturschutzfachliche Untersuchungen und artenschutzrechtliche Potentialabschätzung für die Gemeinde Woltersdorf (Wendland): FNP/BP „Gewerbegebiet Süd-Ost“, Gemarkung Woltersdorf (LEWATANA – Consulting Biologists, März 2023)

#### Abbildung 5: Aktuelle Bauleitplanung

Quelle: Geoportal Ikdan.maps.arcgis des Landkreis Lüchow-Dannenberg (zuletzt abgerufen am 08.01.2024)