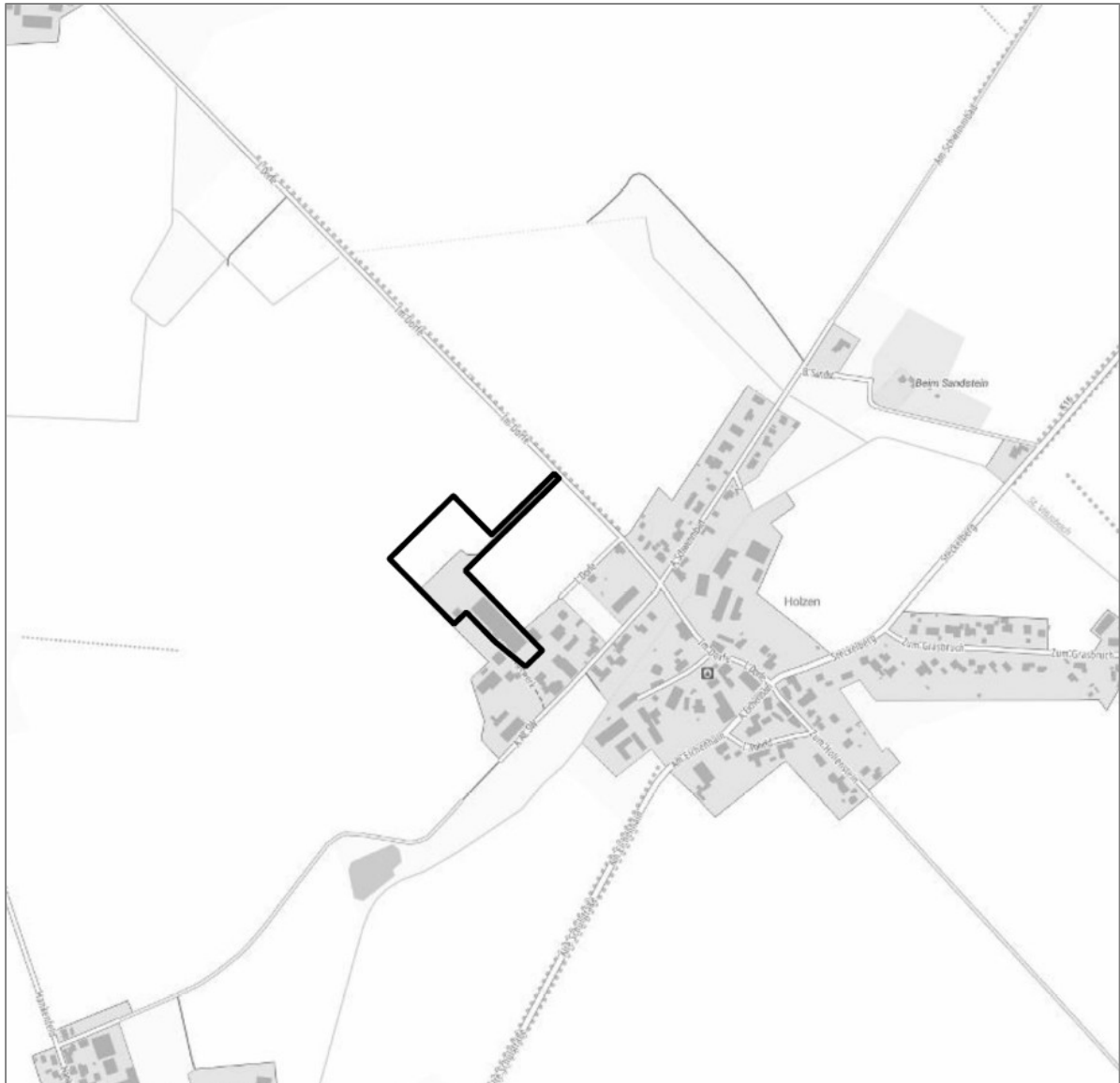


# Gemeinde Reinstorf

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Landwirtschaftliches Lohnunternehmen“

### Begründung

Stand Vorentwurf: 12.12.2025



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg



Lage des Plangebietes

ohne Maßstab



Diese Planung wurde erarbeitet von:

**BÜRO MEHRING**

STADT +   
LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

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

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

## **Inhaltsverzeichnis**

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Planungsanlass und -ziele</b>   | <b>4</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung</b>                 | <b>4</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Rechtsgrundlage und Verfahren</b>                                     | <b>5</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Zu beachtende Plangrundlagen</b>                                      | <b>7</b>  |
| 4.1       | Regionales Raumordnungsprogramm  | 7         |
| 4.1.1     | Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 | 7         |
| 4.1.2     | Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms          | 10        |
| 4.2       | Landschaftsrahmenplan  | 12        |
| 4.3       | Wirksamer Flächennutzungsplan  | 13        |
| <b>5</b>  | <b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>                                 | <b>14</b> |
| <b>6</b>  | <b>Immissionsschutz</b>  | <b>16</b> |
| <b>7</b>  | <b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>           | <b>16</b> |
| <b>8</b>  | <b>Voraussichtliche Auswirkungen der Planung</b>                         | <b>16</b> |
| <b>9</b>  | <b>Weiterer Untersuchungsbedarf</b>                                      | <b>18</b> |
| <b>10</b> | <b>Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis</b>                         | <b>19</b> |

**Anlage:** Vorabzug Brutvogelkartierung (Büro Mehring 2025)



## 1 Planungsanlass und -ziele

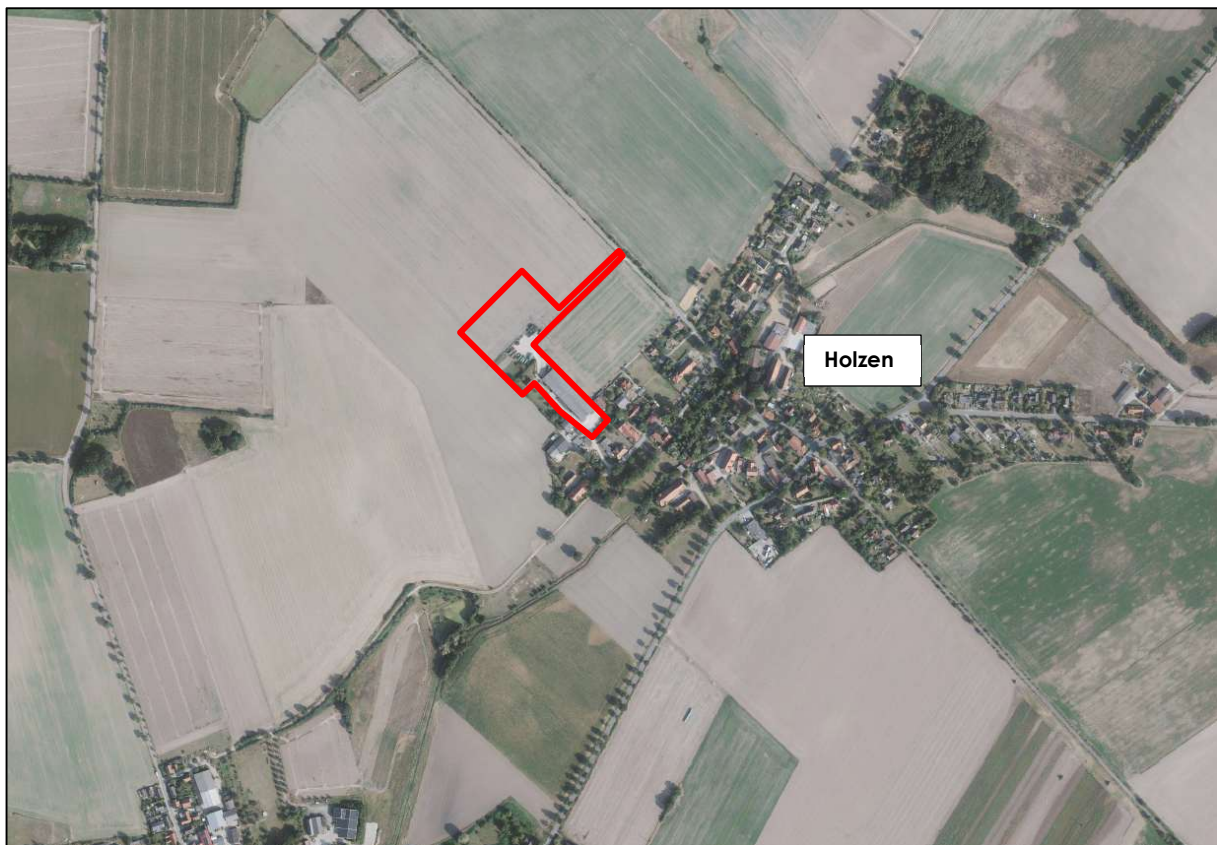
Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan möchte die Gemeinde Reinstorf die planungsrechtliche Grundlage für die Sicherung des Standortes eines örtlichen Betriebes legen. Damit soll eine bestehende Maschinenhalle gesichert werden sowie die Errichtung einer Remise für landwirtschaftliche Fahrzeuge mit Tankstelle ermöglicht werden. Der Vorhabenträger hat hierfür bei der Samtgemeinde Ostheide und der Gemeinde Reinstorf Anträge auf die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes gestellt. Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Ostheide erfolgt im Parallelverfahren.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt. Nach dem Wortlaut des BauGB wird auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt und unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 textlich festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Priorität hat die Sicherung des Betriebsstandortes mit der im bisherigen Außenbereich liegenden Erweiterungsfläche und einer im Rahmen des Verfahrens der Flurneuordnung bereits erstellten Zufahrt. Außerdem wird der Neubau der Fahrzeugremise berücksichtigt.

## 2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das ca. 2 ha große Plangebiet liegt in der Gemeinde Reinstorf im Ortsteil Holzen. Es erstreckt sich im Nordwesten des Ortes über die Flurstücke 13 und 14 der Flur 10, sowie fast das gesamte Flurstück 11/11 der Flur 1, Gemarkung Holzen. Nördlich und westlich grenzen große



**Abbildung 1:** Luftbild 2024 mit Markierung des Plangebiets durch eine rote Linie (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN))

Ackerflächen an das Plangebiet, im Osten und Südosten befindet sich der Siedlungsbereich von Holzen. Im Nordosten wird eine Zufahrt in das Plangebiet einbezogen (Flurstück 14), welche das Plangebiet an die Straße „Im Dorfe“ anbindet.

Das Plangebiet ist bereits mit einer ca. 90 m langen Halle bebaut und zudem teilweise durch Stellflächen und die Zufahrt versiegelt.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes wird im Zusammenhang mit der nördlich und westlich angrenzenden Fläche bisher noch als Acker intensiv bewirtschaftet.

### 3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, das zuletzt durch zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, durchgeführt. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, zugrunde.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

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

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

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird § 12 Abs. 3a BauGB angewendet, da Absatz 3a die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens schafft. Als konkretes Vorhaben wird zunächst die bestehende Bebauung bauleitplanerisch gesichert, sowie eine Fahrzeugremise mit Fahrflächen, Abstellflächen sowie die Betriebszufahrt geplant.

Mögliche perspektivische Ergänzungen der baulichen Anlagen im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes können später durch Änderung bzw. Neuabschluss des Durchführungsvertrages ermöglicht werden.

### Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wird im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 und 4 Abs. 1 BauGB parallel zum Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Gegenstand des Durchführungsvertrags sollen zunächst nur die bestehende Halle und die östliche Betriebszufahrt, sowie die neu geplante Fahrzeugremise mit den zugehörigen Nebenanlagen werden. Somit sind zunächst nur diese Vorhaben zulässig.

Für die perspektivische Weiterentwicklung des Betriebsstandorts im Plangebiet ist eine Änderung des Durchführungsvertrags bzw. der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags zwischen Vorhabenträger und Gemeinde Reinstorf erforderlich.

### Vorhaben- und Erschließungsplan

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

Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes wird zunächst ein Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage zur Begründung beigelegt, der das bestehende Vorhaben sowie die geplante Fahrzeugremise darstellt. Dies dient der Information im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und TÖB/Behördenbeteiligung.

Der Bebauungsplanentwurf bzw. die Begründung muss alle für das Vorhaben wesentlichen Informationen im Vorgriff auf den Durchführungsvertrag enthalten. Somit wird der Begründung zum Entwurf der Vorhaben- und Erschließungsplans beigelegt.

## 4 Zu beachtende Plangrundlagen

### 4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

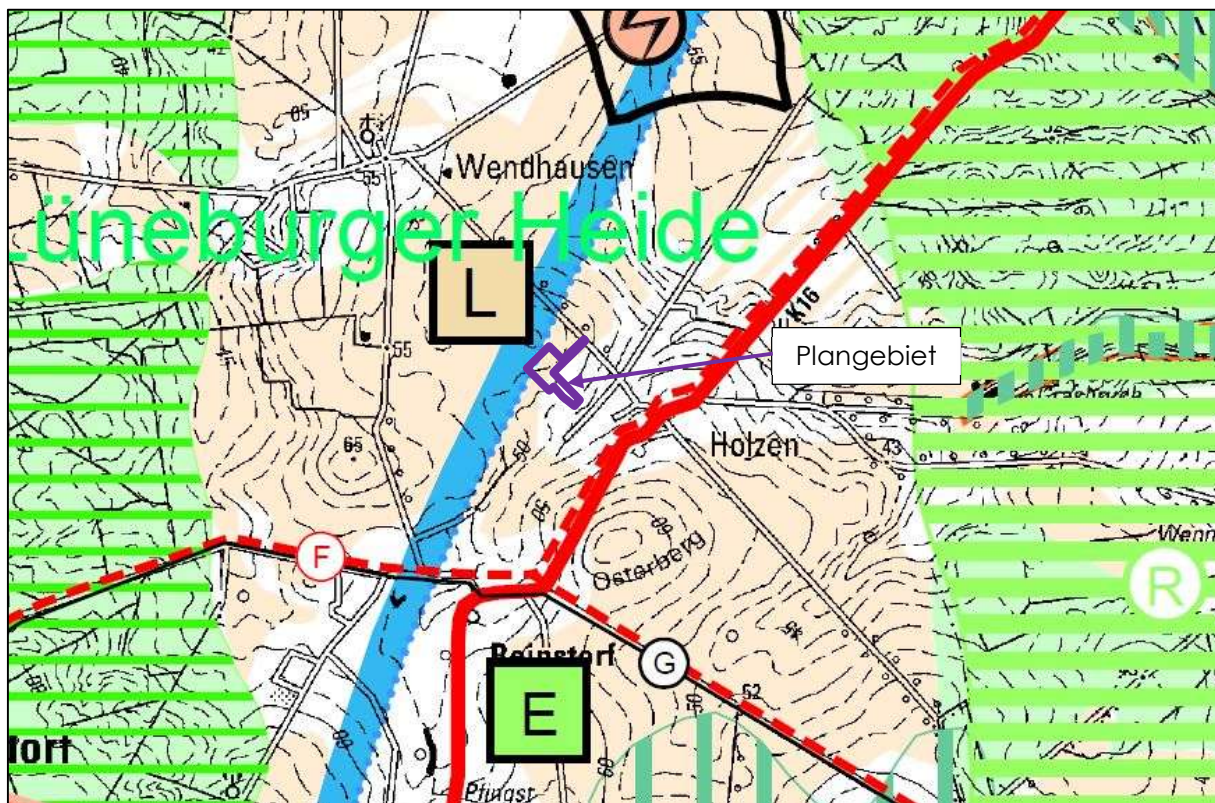
#### 4.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg zu entnehmen, in welchem das Plangebiet gekennzeichnet ist.

Der zeichnerischen Darstellung des RROP ist zu entnehmen, dass sich der nordwestliche Teil des Plangebietes innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials befindet (3.2.1 04 RROP).

Zudem grenzt das Plangebiet an ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung an (3.2.4 16 RROP). Im Süden und Osten sowie durch den Ort Holzen hindurch verlaufen eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (4.1.3 04 RROP), sowie ein regional bedeutsamer Wanderweg Radfahren (4.1.2 14 RROP).

Der im Norden durch den Buchstaben „L“ ausgewiesene „Standort besondere Entwicklungsaufgabe Ländliche Siedlung“ bezieht sich laut 2.1 11 RROP auf den Nachbarort Wendhausen.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem RROP 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg, mit Markierung der Lage des Plangebiets durch eine violette Linie. (ohne Maßstab)  
Beige Füllung = Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials  
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2003/2016)

### Ziele und Grundsätze zur gesamtäumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

- 1.1 04** Es sind die räumlichen Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, dass die Wirtschaftskraft des Landkreises nachhaltig gestärkt und weiterentwickelt wird mit dem Ziel, den Landesdurchschnitt zu übertreffen. Dabei soll das Beschäftigungsniveau erhöht werden und die Arbeitslosenquote unter dem Landesdurchschnitt liegen. Dies soll erreicht werden durch intensive Bestandspflege und

Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft, des Handwerks und insbesondere des Dienstleistungsbereiches einschließlich des Handels sowie die Ansiedlung neuer und Erweiterung vorhandener Betriebe, insbesondere im produzierenden Gewerbe und den unternehmensbezogenen Dienstleistungen sowie dem Handwerk. Eine besondere Bedeutung kommt der Bereitstellung von Ausbildungsplätzen zu.

*Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die bauleitplanerische Sicherung mit Möglichkeit der Erweiterung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens. Es wird ein Dienstleistungsbetrieb und somit auch die Wirtschaft im Landkreis Lüneburg gestärkt, sowie eine Perspektive für die Weiterentwicklung geschaffen. Dies entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogrammes.*

#### Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur

**2.1 21** **Bei allen Ansiedlungen oder Erweiterungen von Industrie- und Gewerbebetrieben sind neben den Belangen der Wirtschaft auch die des Städtebaus, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und des Umweltschutzes zu beachten.** Im Rahmen der Bauleitplanung müssen die Probleme, die sich aus dem Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Wirtschaft ergeben, verstärkt Berücksichtigung finden; ebenso jene Probleme, die aus der weiteren Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlich genutzter oder ökologisch bedeutsamer Freiflächen oder deren Auswirkungen auf diese Flächen entstehen. Beides gilt insbesondere für stark industriell geprägte Stadt- und Gemeindegebiete.

*Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein vollständiger Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB vorgelegt. Je nach darin ermitteltem Bedarf wird für einen ausreichenden Schutz der benachbarten Wohnnutzungen und für Vermeidung bzw. Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt gesorgt.*

**2.1 22** **[...] Die Sicherung und Entwicklung weiterer Gewerbegebiete für den örtlichen Bedarf durch die kommunale Bauleitplanung – vornehmlich in den Grundzentren insbesondere zur angemessenen Standortsicherung vorhandener und diese ergänzender Betriebe - bleibt unberührt.**

*Das Plangebiet ist Standort eines bereits vorhandenen Betriebes. Dieser soll im Rahmen des hiermit vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert werden. Die Wahl des Mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans trägt dem Ziel der Raumordnung in Ziffer 2.1.22 Rechnung, eine angemessene Standortsicherung außerhalb der Grundzentren in der Samtgemeinde Ostheide für den angesiedelten Betrieb zu erreichen, aber nicht für darüber hinausgehendes Gewerbe.*

#### Ziele und Grundsätze zur Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes und seiner Funktionen

**3.1.1 06** Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzutreten. Der Bauleitplanung kommt dabei auf der Grundlage landschaftsplanerischer Fachpläne besondere Bedeutung zu. **Im Rahmen der Bauleitplanung sind Freiräume innerhalb der Siedlungsräume und eine ausreichende Grüngestaltung der Ortsränder zu sichern und zu entwickeln. Wertvolle Landschaftsteile sind von einer Inanspruchnahme durch andere Nutzungen auszunehmen.** Auf die Sicherung und Entwicklung von Freiräumen innerhalb der Siedlungsräume und auf eine ausreichende Grüngestaltung der Ortsränder ist zu achten. [...]

**08** **Seltene Bodentypen sind räumlich zu erfassen und im Rahmen des Bodenschutzes zu erhalten.**

**09** **Die Erhaltung der Vielzahl von kulturellen Sachgütern im Landkreis ist weiterhin zu unterstützen und zu fördern. Dabei handelt es sich zum einen um Baudenkmale als Einzelobjekte oder Ensemble aus baulichen und landschaftlichen**

**Anlagen, zum anderen um Boden- und Naturdenkmale, wie Grab- und Wallanlagen.**

**Besonders zu nennen sind hierbei [...]**

**- an Boden- und Naturdenkmalen: [...] verkittete Sande bei Holzen, [...].**

*Das Plangebiet befindet sich zum Großteil im Außenbereich und entfaltet dadurch eine Landschaftsbildwirkung am Ortsrand. Im Zuge der Planung ist eine Eingrünung durch eine zweireihige Hecke vorgesehen. Diese sorgt für die Einbindung in die umgebende Landschaft, womit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entsprochen wird.*

*Auf den Karten des NIBIS-Kartenservers wird für einen Teil des Plangebietes der kulturhistorisch bedeutsame Bodentyp Wölbacker bzw. eine potenzielle Wölbackervergangenheit ausgewiesen (LBEG 2025). Dabei handelt es sich um eine Form der Ackerbodenbereitung aus dem Mittelalter, welche teilweise bis zum 18. und 19. Jahrhundert anhielt. Durch die im 20. Jahrhundert zunehmend intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im und um das Plangebiet ist die Wölbacker-Struktur jedoch heute nicht mehr vorhanden und kann entsprechend nicht erhalten werden. Die Planung ist mit dem Ziel der Raumordnung vereinbar.*

*Das erwähnte Naturdenkmal „Verkittete Sande“ bei Holzen befindet sich in etwa 400 m Entfernung zum Plangebiet. Es handelt sich um eine vor ca. 100.000 Jahren natürlich entstandene Formation kalkverkitteter Sande. Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Denkmal zu erwarten. Die Planung ist mit dem Ziel der Raumordnung vereinbar.*

Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumnutzungen – Landwirtschaft

3.2.1 01 Die Landwirtschaft im Landkreis Lüneburg wird überwiegend auf der Grundlage guter Böden und einer im Vergleich zu anderen Räumen besseren Struktur betrieben. In diesen Gebieten mit vorherrschend günstiger und entwicklungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebs- und Produktionsstruktur soll eine gesunde Agrarstruktur unter besonderer Berücksichtigung der Bestandspflege gesichert und entwickelt werden. Die für die landwirtschaftliche Bodennutzung besonders gut geeigneten Böden sollen nur in dem notwendigen Umfang von anderen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen, die für die angestrebte regionale und überregionale Entwicklung erforderlich sind, in Anspruch genommen werden. Die Nachteile aus unvermeidbarer Bodenbeanspruchung sollen im Rahmen von Flurneuordnungsverfahren auf möglichst viele Betriebe verteilt werden. Der Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche für Siedlung und Infrastruktur und damit auch die erforderliche, sich aus der Beanspruchung ergebende Kompensationsmaßnahme sollte nutzflächensparend erfolgen.

04 Die in der Zeichnerischen Darstellung ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sind generalisiert festgelegt. Durch diese Ausweisung wird keine Entscheidung über Waldumwandlungen im Einzelfall getroffen. In diesen Gebieten vorhandene Waldbestände, Baumreihen, Hecken und ähnliches verlieren mit dieser Ausweisung nicht ihre Schutzwürdigkeit.

*Der nordwestliche Teil des Plangebietes wird als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials dargestellt. Laut obenstehendem Grundsatz erfolgt diese Ausweisung jedoch generalisiert und ist im Einzelnen der Abwägung zugänglich. Auf den Karten des NIBIS-Kartenservers wird für die landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet eine mittlere Bodenfruchtbarkeit ausgewiesen (LBEG 2025), es kann also nicht von einer besonders guten Eignung gesprochen werden.*

*Zudem befindet sich die fragliche Fläche am Rand des Vorbehaltsgebietes und macht nur einen Bruchteil dessen aus. Von einer nachteiligen Auswirkung auf das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ist nicht auszugehen. Angrenzend an das Plangebiet verbleiben außerdem landwirtschaftliche Flächen mit guten Zuschnitten für die Bewirtschaftung.*

*Die an die Straße „Im Dorfe“ anbindende Betriebszufahrt ist im Rahmen des zurückliegenden Flurneuordnungsverfahrens erstellt worden. Somit ist davon auszugehen, dass die Planung mit den Belangen der Landwirtschaft vereinbar ist.*

Der bauleitplanerischen Sicherung und Entwicklung des Betriebsstandortes werden an dieser Stelle Vorrang gegeben. Die Planung ist mit den Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

#### Ziele und Grundsätze zu Wassermanagement und Wasserversorgung

**3.2.4 16 In der Zeichnerischen Darstellung sind die Einzugsgebiete vorhandener Wassergewinnungsanlagen als Vorranggebiete Trinkwassergewinnung festgelegt. Darüber hinaus werden Vorbehaltsgebiete für Trinkwassergewinnung festgelegt, die sich über den jetzigen Bedarf hinaus zur Wassergewinnung eignen und voraussichtlich benötigt werden.**

Das Plangebiet grenzt lediglich an ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung an, welches sich nordwestlich des Plangebietes befindet. Zudem stellt sich die Topographie so dar, dass abfließendes Oberflächenwasser der Neigung des Geländes entsprechend in Richtung Südosten abfließen würde. Es ist also nicht von nachteiligen Auswirkungen durch die Planung auszugehen.

Vorbehaltsgebiete Trinkwassergewinnung werden im 1. Entwurf des neu aufgestellten RROP von 2022 (s. Kap. 4.1.2) zudem nicht mehr dargestellt und das betreffende Gebiet wurde nicht in ein Vorranggebiet umgewandelt. Die Planung ist mit dem RROP vereinbar.

#### **4.1.2 Entwurf zur Neuaufrstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms**

Derzeit läuft ein Verfahren zur Neuaufrstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Lüneburg. Die Neuaufrstellung des RROP dient der Anpassung an die umfangreichen Änderungen des Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) sowie der Festlegung eigener Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung des Landkreises.

Ein 2. Entwurf, Stand Mai 2025, welcher die Ergebnisse der Beteiligung berücksichtigt, wurde bereits veröffentlicht. Aus diesem ergeben sich jedoch keine weiteren Änderungen für das Plangebiet, weshalb im weiteren Verlauf vorrangig der 1. Entwurf zur Neuaufrstellung des RROP aus dem Dezember 2022 ausgewertet wird.

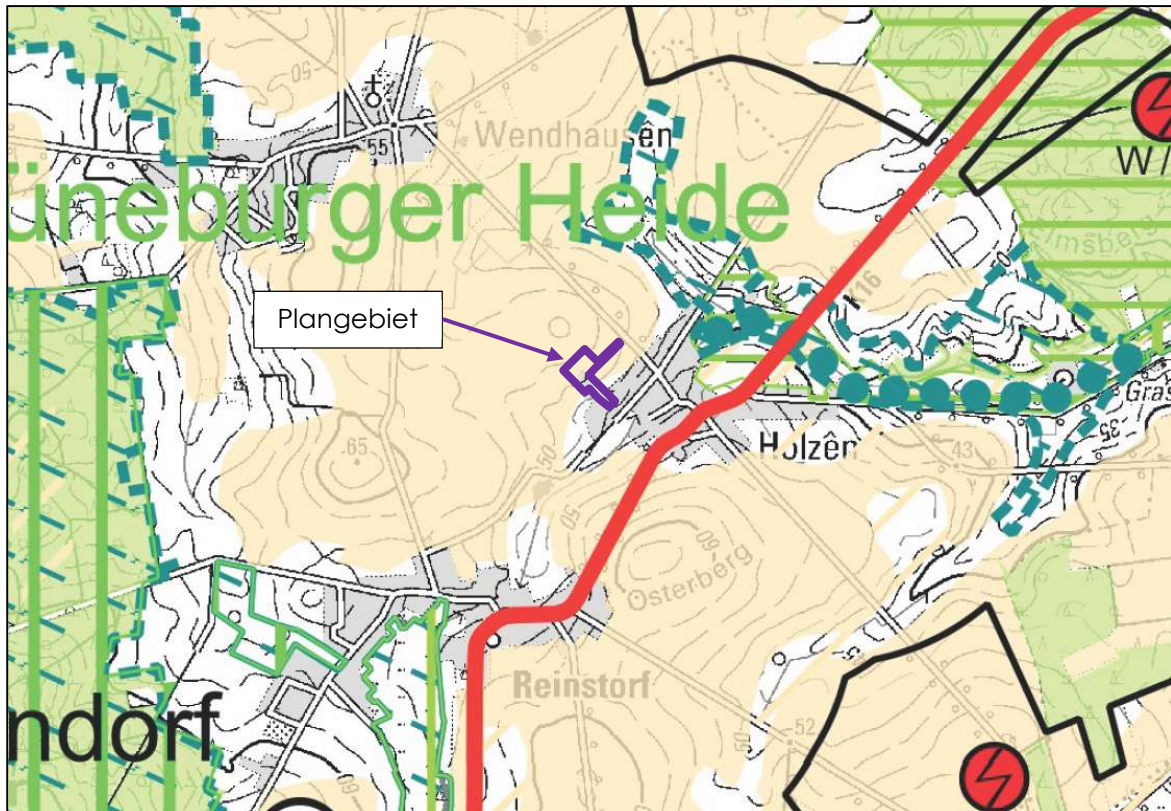
Hiermit wird § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) entsprochen, wonach in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung werden gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4a als „Ziele der Raumordnung definiert, die nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 9 Absatz 2 in einem die Ergebnisse der Beteiligung berücksichtigenden Planentwurf enthalten sind und als solche den Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis gegeben wurden.“

Der Abbildung 3 ist ein Auszug aus dem 1. Entwurf zur Neuaufrstellung des RROP für den Landkreis Lüneburg aus dem Dezember 2022 zu entnehmen, in welchem das Plangebiet mit einer violetten Linie gekennzeichnet ist.

Im Vergleich zum bisher gültigen RROP in der Fassung der 1. Änderung 2016 werden im 1. Entwurf der Neuaufrstellung grundsätzlich keine Vorbehaltsgebiete Trinkwassergewinnung dargestellt. In der Umgebung des Plangebietes entfällt die Darstellung des regional bedeutsamen Wanderweges Radfahren.

Nordöstlich des Plangebietes wird nun ein neues Vorranggebiet Biotopverbund dargestellt, welches aufgrund der Entfernung zum Plangebiet jedoch keine Relevanz für die vorliegende Planung hat.

Das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials verbleibt mit ähnlichen Grenzen, sodass weiterhin ein Teil des Plangebietes als solches ausgewiesen ist.



**Abbildung 3:** Auszug aus dem 1. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP mit Kennzeichnung des Plangebiets (violette Linie).  
Beige Füllung = Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials.  
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2022)

### Entwicklung der Freiraumfunktionen - Landwirtschaft

Die Landwirtschaft soll im Landkreis Lüneburg als raumbedeutsamer Wirtschaftszweig aufgrund ihrer regionalen Versorgungsaufgaben sowie ihrer volkswirtschaftlichen Bedeutung für die Nahrungs- und Futtermittelproduktion, die Produktion nachwachsender Rohstoffe und die nachhaltige Energiegewinnung auf Basis erneuerbarer Energieträger erhalten und entwickelt werden. Dies soll unter Kriterien der Nachhaltigkeit erfolgen, um die Landwirtschaft im Landkreis zukunftsfähig zu machen (Entwurf RROP 3.2.1 01).

Zum Schutz einer nachhaltigen Landwirtschaft werden im Entwurf des RROP Gebiete mit einer mittleren bis äußerst hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials dargestellt (Entwurf RROP 3.2.1 02). Das Plangebiet liegt weiterhin teilweise in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials (vgl. Abb. 3). Wie bereits im vorherigen Kapitel ausgeführt, weisen die Karten des LBEG lediglich eine mittlere Bodenfruchtbarkeit für das Plangebiet aus, weshalb der Entwicklung des ansässigen Landwirtschaftlichen Lohnunternehmens hier Vorrang gegeben werden kann

### Gewerbliche Entwicklung

Im Vergleich zum bisher gültigen RROP in der Fassung der 1. Änderung 2016 wurde in den 2. Entwurf der Neuaufstellung, Stand Mai 2025, als Ziel mit der Ziffer 2.1.3 03 aufgenommen, dass Gewerbeflächen, die über den Bedarf für eine Erweiterung ortsansässiger Betriebe oder eine Unternehmensgründung aus der Standortgemeinde hinausgehen, nur in oder angrenzend an zentrale Siedlungsgebiete oder Gewerbestandorte mit überregionaler Bedeutung zu entwickeln sind.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Bedarf für eine Erweiterung bzw. die Sicherung eines ortsansässigen Betriebes am vorhandenen, aber noch nicht im

Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesicherten Standort gedeckt. Es wird nicht über diesen konkreten Bedarf hinausgegangen.

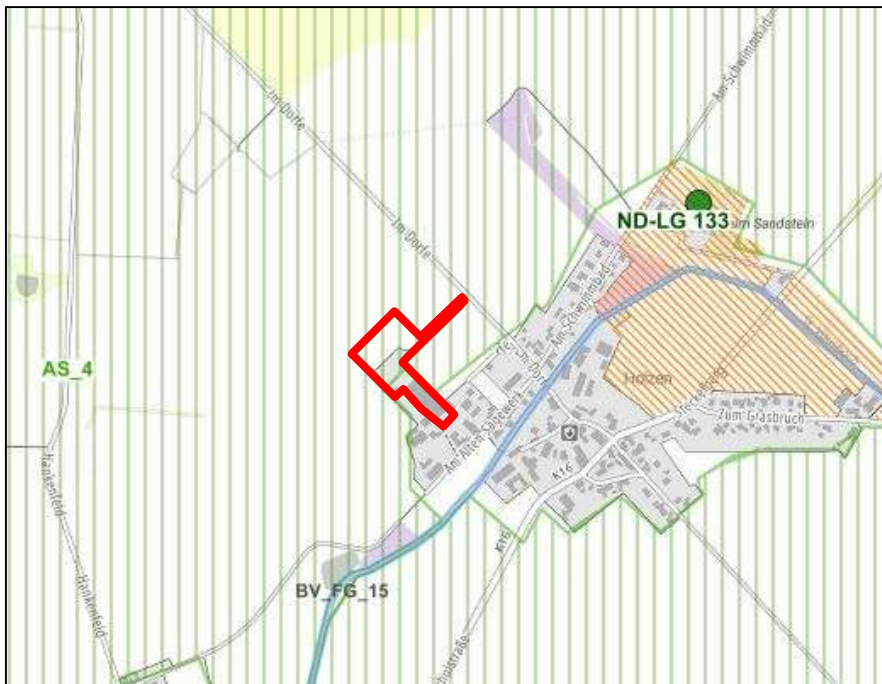
#### Fazit

Die Planung ist mit dem Entwurf der Neuaufstellung des RROP vereinbar.

## 4.2 Landschaftsrahmenplan

Das Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans (LRP) 2017 für den Landkreis Lüneburg legt keine verbindlichen Ziele fest. Der Landschaftsrahmenplan wird in die Abwägung eingestellt.

Das Plangebiet erstreckt sich über zwei Landschaftsbildeinheiten des LRP 2017, wie aus Abbildung 4 hervorgeht.



**Abbildung 4:** Auszug aus dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets durch eine rote Linie (ohne Maßstab)  
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2025)

Für den südlichen, dem Siedlungsbereich zugehörigen Teil, wird kein Zielkonzept formuliert.

Der nördliche unversiegelte Teil gehört der „Geestlandschaft um Rohstorf und Reinstorf“ an. Dabei handelt es sich um eine ackergeprägte, stellenweise von Grünland unterbrochene weitläufige Geestlandschaft auf welligem Relief. Sie ist durch die südlich von Reinstorf verlaufende Bundesstraße 216, sowie mehrere Windenergieanlagen vorbelastet. Insgesamt ist der Landschaftsraum jedoch verhältnismäßig unzerschnitten und verkehrsarm.

Für diesen Landschaftsraum (Gebiets-Nr. AS\_4) wird das Ziel der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen zum „Schutz von Tier- und Pflanzenarten mit höchster Priorität für die der Landkreis eine besondere Verantwortung trägt“ formuliert (LK Lüneburg 2017). Es sind Vorkommen von Tierarten der Gruppen Amphibien, Brutvögel, Reptilien und Insekten zu fördern.

Aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung als Ackerfläche ist nicht von einem Vorkommen der im LRP priorisierten Arten auszugehen. Die im Plangebiet und der Umgebung liegende weitgehend ausgeräumte Ackerlandschaft gilt es daher im Rahmen der Zielstellung des LRP durch die Schaffung von Biotopverbundstrukturen aufzuwerten, um bessere Bedingungen für Tier- und Pflanzenarten zu schaffen.

Durch die Errichtung einer umlaufenden Sichtschutzhecke im nördlichen Teil des Plangebiets werden Lebensräume geschaffen und somit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten Rechnung getragen.

### 4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet zum Teil eine Fläche für Landwirtschaft dar. Im Bereich der vorhandenen Halle stellt der F-Plan bereits ein Gewerbegebiet dar.

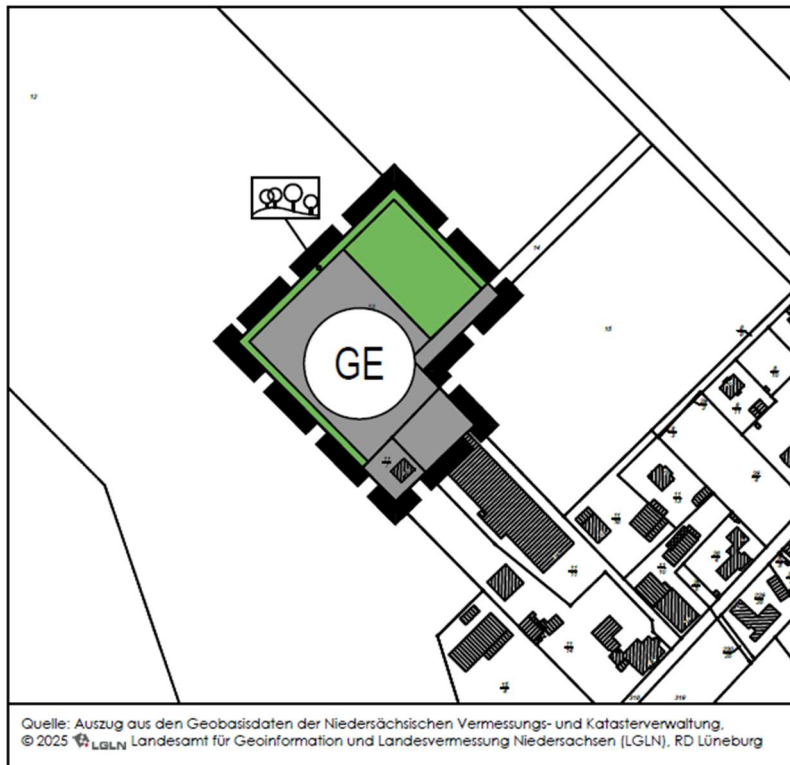


**Abbildung 5:** Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets durch eine rote Linie (ohne Maßstab)

(Quelle: Samtgemeinde Ostheide, 20. Änderung und Digitalisierung des Flächennutzungsplanes – Gemeinden Reinstorf und Thomasburg, 2007)

Somit ist der Bebauungsplan bisher nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb dieser im Parallelverfahren angepasst wird. Der Abb. 6 ist die Darstellung des Vorentwurfs der 32. Flächennutzungsplanänderung für die Samtgemeinde Ostheide zu entnehmen. Mit Ausnahme der Zufahrt soll für das Plangebiet auch auf F-Planebene ein Gewerbegebiet dargestellt werden.

Zudem wird die umlaufende Eingrünungsfläche bereits in die Darstellung der 32. Änderung aufgenommen, um dem Ziel der Eingrünung des Ortsrandes bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Rechnung zu tragen.



**Abbildung 6:** Auszug aus dem Vorentwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)  
(Quelle: Büro Mehring, Stand 09.12.2025)

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes enthält nur planzeichnerische Festsetzungen. Dies ist ausreichend für den Stand des Vorentwurfes, in welchem gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind. Zum Entwurf des Bebauungsplanes, der Gegenstand der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. und § 4 Abs. 2 BauGB wird, wird die Planung weiter konkretisiert und textliche Festsetzungen ergänzt.

### Art der baulichen Nutzung

Für den Großteil des Plangebietes wird entsprechend der bisherigen und zukünftig vorgesehenen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird in zwei Teilflächen unterteilt, die Teilfläche 1 (GE 1) und die Teilfläche 2 (GE 2). Das GE 1 umfasst die bestehende Halle mit den Nebenanlagen sowie die Fläche für die neu geplante Fahrzeugremise. Es handelt sich ausschließlich um die für den Betrieb des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens genutzten Flächen. Das Gewerbegebiet wird so begrenzt, dass das überdachte Abstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen ermöglicht wird. Durch Festsetzung einer nordöstliche private Grünfläche wird die gewerbliche Fläche begrenzt.

Das GE 2 umfasst Flurstück 11/7, auf welchem sich bereits das Wohngebäude des Betriebsinhabers befindet. Im GE 2 soll daher betriebsbezogenes Wohnen zugelassen werden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes, der Gegenstand der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 und 4 Abs. 2 BauGB wird, wird weiter ausgeführt, welche der gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zugelassen werden und welche gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplan werden.

### Maß der baulichen Nutzung

Im GE 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, welche die bestehende Bebauung und Versiegelung sowie die geplante Fahrzeugremise berücksichtigt. Eine Überschreitung durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, soll nicht zugelassen werden. Dies wird im Entwurf des Bebauungsplans textliche festgesetzt werden.

Mit der GRZ von 0,8 wird die Überbauung und Versiegelung von ca. 12.680 m<sup>2</sup> zugelassen, davon 5.640 m<sup>2</sup> mögliche Neuversiegelung.

Für das GE 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt, was unter Hinzunahme einer 50-prozentigen Überschreitung durch die Grundflächen von Nebenanlagen eine mögliche Versiegelung von 210 m<sup>2</sup> bedeutet. Dies berücksichtigt das dort bereits vorhandene Wohnhaus inklusive der Nebenanlagen.

In den GE 1 und 2 wird ein Vollgeschoss zugelassen. Im GE 1 wird die maximale Firsthöhe auf 7,5 m begrenzt. Der Höhenbezugspunkt wird im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt werden. Die festgesetzte maximale Höhe ist ausreichend, um der Höhe der Bestandshalle gerecht zu werden. Sie ist auch angemessen für die geplante Fahrzeugremise, die im Norden des Plangebietes untergebracht werden soll.

### Bauweise

Aufgrund der bestehenden Halle, welche eine Länge von mehr als 80 m aufweist, wird eine im GE 1 abweichende Bauweise festgesetzt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes, der Gegenstand der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 und 4 Abs. 2 BauGB wird, wird eine textliche Festsetzung ergänzt, die den Grenzabstand zu Grundstücksgrenzen sowie eine maximale Gebäudelänge definiert.

Im GE 2 wird, dem Bestand entsprechend, offene Bauweise festgesetzt.

### Baugrenze

Die festgesetzte Baugrenze soll das Baufeld für die bauliche Erweiterung des Betriebsstandortes im Norden so begrenzen, das bauliche Anlagen nicht zu weit in die Landschaft rücken können. Sie wird somit gegenüber der Grenze des Flurstücks 13 (unter Berücksichtigung Breite der randlichen Anpflanzfläche) im Abstand von insgesamt 23 m festgesetzt. Nach Südwesten, Nordosten und Süden wird die Baugrenze mit dem Mindestabstand gem. NBauO von 3 m zur Plangebietsgrenze bzw. zur Verkehrsfläche festgesetzt.

### Verkehr und Erschließung

Eine insgesamt 10 m breite private Betriebszufahrt, welche im Rahmen der Flurneuordnung entstanden ist, wird in das Plangebiet einbezogen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Betriebszufahrt“ festgesetzt. Sie verbindet das Plangebiet mit der Straße „Im Dorfe“

### Grünordnung

Entlang der nordöstlichen, nordwestlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze wird eine umlaufende private Grünfläche mit 5 m Breite festgesetzt. Überlagernd wird eine Anpflanzfläche festgesetzt, die der Eingrünung des Baugebiets gegenüber der freien Landschaft dient.

Die private Grünfläche wird im Nordosten des Plangebietes um eine Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> erweitert, um dort die gewerbliche Fläche zu beschränken. Auf der Fläche sollen bauliche Anlagen nicht zugelassen werden.

Zum Entwurf des Bebauungsplans wird eine textliche Festsetzung ergänzt, die die Bepflanzung der Grünfläche regelt. Außerdem wird eine textliche Festsetzung zur inneren Durchgrünung des Baugebiets sowie eine Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ergänzt, die auf der erweiterten privaten Grünfläche untergebracht werden kann.

Entlang der Betriebszufahrt werden beidseitig Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im Zuge der Flurneueordnung wurde in den Bereichen bereits eine die Zufahrt einfassende Birkenallee gepflanzt, welche auf der nun verlängerten Strecke im Südwesten der Zufahrt ergänzt werden soll.

## 6 Immissionsschutz

Aufgrund der gewerblichen Nutzung des Plangebiets und der in geringer Entfernung vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen, ist mit dem Einwirken von gewerblichen Immissionen zu rechnen. Im Rahmen der Umweltprüfung zum Entwurf des Bebauungsplans werden diese zu ermitteln und zu bewerten sein. Gegebenenfalls werden Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.

## 7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bezüglich der Abwägung von Standortalternativen wird auf die 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Ostheide verwiesen.

Statt einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan könnte alternativ ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden. In diesem Fall ist jedoch von Seiten der Gemeinde nicht gewünscht, ein allgemeines Gewerbegebiet festzusetzen, in dem eine Bandbreite an Gewerbebetrieben zulässig wäre, sondern lediglich den bestehenden Betrieb bauleitplanerisch zu sichern und ihm die Entwicklung im angemessenen Rahmen zu ermöglichen. Daher wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Die Erschließung des Plangebietes könnte alternativ zu der Anbindung an die Straße „Im Dorfe“ auch über eine ursprünglich bestehende Zufahrt des Flurstücks 11/11 von der Straße „Am Alten Sägewerk“ erfolgen. Dies würde jedoch einen weitaus größeren Störgrad für die benachbarten Wohnnutzungen bedeuten. Zudem ist diese Zufahrt zu schmal, um die für die landwirtschaftlichen Geräte notwendigen Schleppkurven zu ermöglichen.

## 8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung sind potenziell Eingriffe in verschiedene Umweltbelange verbunden, die es im Rahmen eines ausführlichen Umweltberichtes zum Bebauungsplanentwurf, welcher Gegenstand der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. und § 4 Abs. 2 BauGB wird, auszuwerten gilt. Im Folgenden werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung beschrieben.

Aus der Planung resultieren Eingriffe in Natur und Landschaft, die ausgleichspflichtig sind. Es erfolgen nur Eingriffe in einen Biotoptyp von geringer Bedeutung (Sandacker, Wertstufe I) (DRACHENFELS 2024).

Darüber hinaus resultiert ein Verlust von potenziellen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Nach Auswertung der Karten des NLWKN sind im Plangebiet jedoch keine faunistisch oder avifaunistisch wertvollen Bereiche vorhanden. Im Rahmen einer Brutvogelkartierung im Frühjahr 2025 konnten insgesamt elf Reviere von neun Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt werden, vier davon im Plangebiet (s. Anlage Brutvogelkartierung). Die Reviermittelpunkte befinden sich allesamt in Bereichen, welche durch die neu geplanten Vorhaben nicht verändert werden.

Durch die Planung kommt es lediglich zu einem geringen Verlust von Lebensraum, da das Plangebiet aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine erhebliche Lebensraumeignung aufweist. Zum Entwurf des Bebauungsplans wird auf Basis der bereits vorliegenden Brutvogelkartierung (s. Anlage) eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Es ist aber bereits erkennbar, dass nachteilige Auswirkungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten durch die Planung nicht zu erwarten sind.

Im Plangebiet werden zusätzliche Bodenversiegelungen zugelassen, in deren Folge der Wasser- und Bodenhaushalt des Bodentyps Mittlere Pseudogley-Braunerde mit einer mittleren Bodenfruchtbarkeit beeinträchtigt wird (LBEG 2025). In den neu überbauten Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert.

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

Durch die Inanspruchnahme von freier Landschaft mit Bebauung wird ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild vorgenommen, insbesondere da ein Großteil des Plangebiets sich außerhalb des bisherigen Siedlungsgebietes befindet. Das Plangebiet wird daher im nördlichen Teil umlaufend eingegrünt. Die gewerbliche Fläche wird nach Nordosten reduziert und stattdessen eine private Grünfläche festgesetzt, auf der keine baulichen Anlagen zugelassen werden sollen. Dadurch können nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

Auf die Umgebung des Plangebietes wirken durch den Betrieb Lärmimmissionen ein, welche zum Entwurf des Bebauungsplanes im Rahmen der Umweltprüfung genauer untersucht werden. Gegebenenfalls ist ein Schallgutachten vorzulegen und auf der Basis Maßnahmen zum Immissionsschutz festzusetzen.

Von der Zufahrt gehen durch ihren bisherigen Zustand Staubemissionen aus. Zur Vermeidung dieser sieht der Vorhabenplan die Asphaltierung der Fahrbahn auf 3,50 m Breite vor.

Die Grundwasseroberfläche befindet sich laut NIBIS-Kartenserver im Plangebiet bei etwa 25 bis 27,5 m über NHN. Aufgrund der Geländehöhen im Plangebiet von 46,5 bis 54 m über NHN ergeben sich rechnerische Grundwasserflurabstände von 19 bis 29 m.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird im gesamten Plangebiet hoch eingestuft. (LBEG 2025)

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Der St. Vitusbach fließt südöstlich des Plangebietes in ca. 120 m Entfernung auf einer Höhe von etwa 43 m über NHN. Somit ergibt sich ein Höhenunterschied zum niedrigsten Punkt des Plangebietes, welcher im Südosten bei 46,5 m über NHN liegt, von etwa 3,5 m.

Im Falle von extremen Starkregenereignissen könnte sich laut Hinweiskarte Starkregengefahren aufgrund der Hanglage im Bereich des Plangebietes Regenwasser auf ca. 1 m Höhe aufstauen (NLWKN 2025). Die festgesetzte 5 m breite Grünfläche zur Anpflanzung einer Hecke wird sich für auf der bisherigen unstrukturierten Ackerfläche in Richtung der abfallenden Topografie strömendes Oberflächenwasser auffangend auswirken. Es kann in der Grünfläche versickern und wird von den Gehölzen aufgenommen.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind bisher keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Das Naturdenkmal „Verkittete Sande“ bei Holzen befindet sich östlich des Ortsteils und somit in ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach dem NNatSchG und dem BNatSchG und außerhalb von FFH-Gebieten. Das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg liegt in großer Entfernung von ca. 1,6 km westlich des Plangebietes.

## 9 Weiterer Untersuchungsbedarf

Zum Entwurf des Bebauungsplanes, der Gegenstand der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. und § 4 Abs. 2 BauGB wird, wird eine detaillierte Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB erstellt. Dieser enthält entsprechend der Anlage 1 zum BauGB (verkürzt dargestellt):

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

In diesem Rahmen erfolgen voraussichtlich folgende Untersuchungen:

- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
- Oberflächenentwässerungsplanung
- Baugrunduntersuchung
- Immissionsschutzgutachten
- Artenschutzrechtliche Prüfung

## 10 Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 geändert worden ist

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)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

DRACHENFELS, O. VON (2023): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand März 2021. Mit Korrekturen und Änderungen, Stand 01.03.2023.

DRACHENFELS, O. VON (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Biotopwerte, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. In: NLWKN (Hrsg.), *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen*. 2/2024, S. 69-140. Hannover.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2025): Daten zur Bodenkunde, Hydrogeologie vom NIBIS Kartenserver unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de).

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

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

LANDKREIS LÜNEBURG (2022): Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Lüneburg, 1. Entwurf Dezember 2022.

LANDKREIS LÜNEBURG (2025): Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Lüneburg, 2. Entwurf Mai 2025.

LANDKREIS LÜNEBURG (2023): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter [http://geo.klg.net/terraweb\\_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false](http://geo.klg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false).

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (2022): Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 7. September 2022.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (ML) (HRSG.) (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 i. d. Fassung vom 26.09.2017.

NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN) (2023): Daten zur Fauna, Avifauna, Überschwemmungsgebiet, Starkregen vom Kartenserver unter [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de).

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV): vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.