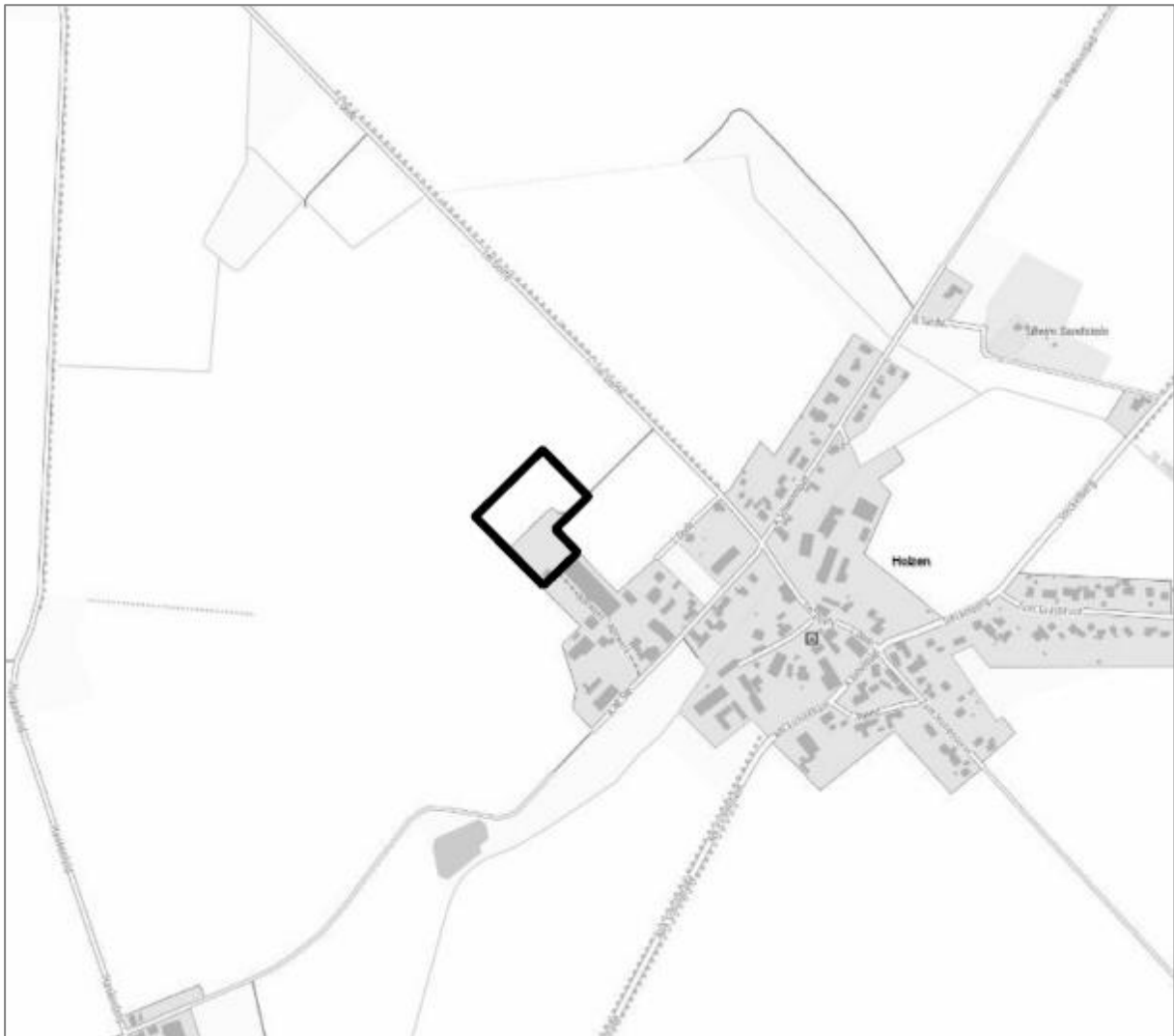


# Samtgemeinde Ostheide

## 32. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Begründung

Stand Vorentwurf: 09.12.2025



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



Lage des Änderungsbereiches

ohne Maßstab



**Diese Planung wurde erarbeitet von:**

**BÜRO MEHRING**

**STADT +**   
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34                      21337 Lüneburg

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

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

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -ziele .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlage und Verfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Zu beachtende Plangrundlagen .....</b>	<b>5</b>
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	5
4.1.1	Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016.....	5
4.1.2	Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms .....	8
4.2	Landschaftsrahmenplan .....	10
4.3	Wirksamer Flächennutzungsplan .....	11
<b>5</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Weiterer Untersuchungsbedarf .....</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis .....</b>	<b>15</b>



## 1 Planungsanlass und -ziele

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll die Grundlage für den im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Landwirtschaftliches Lohnunternehmen“ der Gemeinde Reinstorf, OT Holzen, geschaffen werden. Dieser soll den Betriebsstandort im Änderungsbereich planungsrechtlich sichern. Da im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Gewerbegebiet festgesetzt werden soll, ist zunächst die Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bereichen erforderlich, wo bisher Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird.

## 2 Beschreibung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung

Der ca. 1,4 ha große Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Reinstorf im Ortsteil Holzen. Er erstreckt sich im Nordwesten des Ortes über das Flurstück 13 und einen Teil des Flurstückes 14 der Flur 10, sowie Flurstück 11/7 und einen Teil des Flurstückes 11/11 der Flur 1, Gemarkung Holzen. Nördlich und westlich grenzen große Ackerflächen an den Änderungsbereich, im Osten und Südosten befindet sich der Siedlungsbereich von Holzen. Im Nordosten wird ein Teil einer Zufahrt in den Änderungsbereich einbezogen (Flurstück 14), welche an die Straße „Im Dorfe“ anbindet.

Der Änderungsbereich ist südlich und östlich bereits teilweise durch Stellflächen und die Zufahrt versiegelt. Der nordwestliche Teil des Änderungsbereiches wird im Zusammenhang mit der nördlich und westlich angrenzenden Fläche als Acker intensiv bewirtschaftet.



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

## 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, durchgeführt.

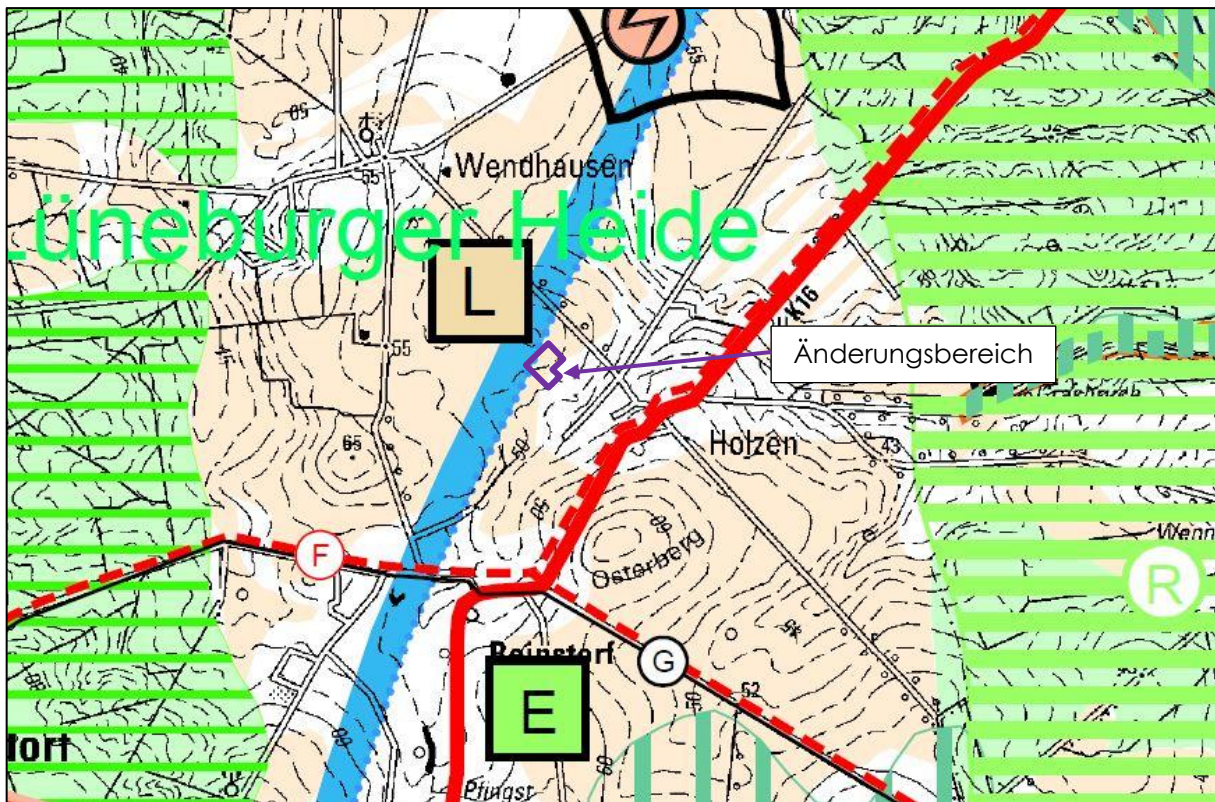
Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, zugrunde.

## 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 der Änderungsbereich gekennzeichnet ist.



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

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

Zudem grenzt der Änderungsbereich an ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung an (3.2.4 16 RROP). Im Süden und Osten sowie durch den Ortsteil 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.

Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen 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.

*Mit der vorliegenden Planung soll die bauleitplanerische Sicherung mit Möglichkeit der Erweiterung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens vorbereitet werden. Durch die Darstellung eines Gewerbegebietes 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 der Flächennutzungsplanänderung wird ein vollständiger Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB vorgelegt. Auf Ebene der parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung wird je nach ermitteltem Bedarf 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.**

*Der Änderungsbereich ist Standort eines bereits vorhandenen Betriebes. Dieser soll im Rahmen des parallel zur 32. Änderung aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert werden.*

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, [...].**

*Der Änderungsbereich 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, welche bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes als dreiseitig umlaufendes Abschirmgrün dargestellt wird. Dies 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 Änderungsbereiches 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 den Änderungsbereich 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 Änderungsbereich. 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 Änderungsbereiches 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 Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich 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

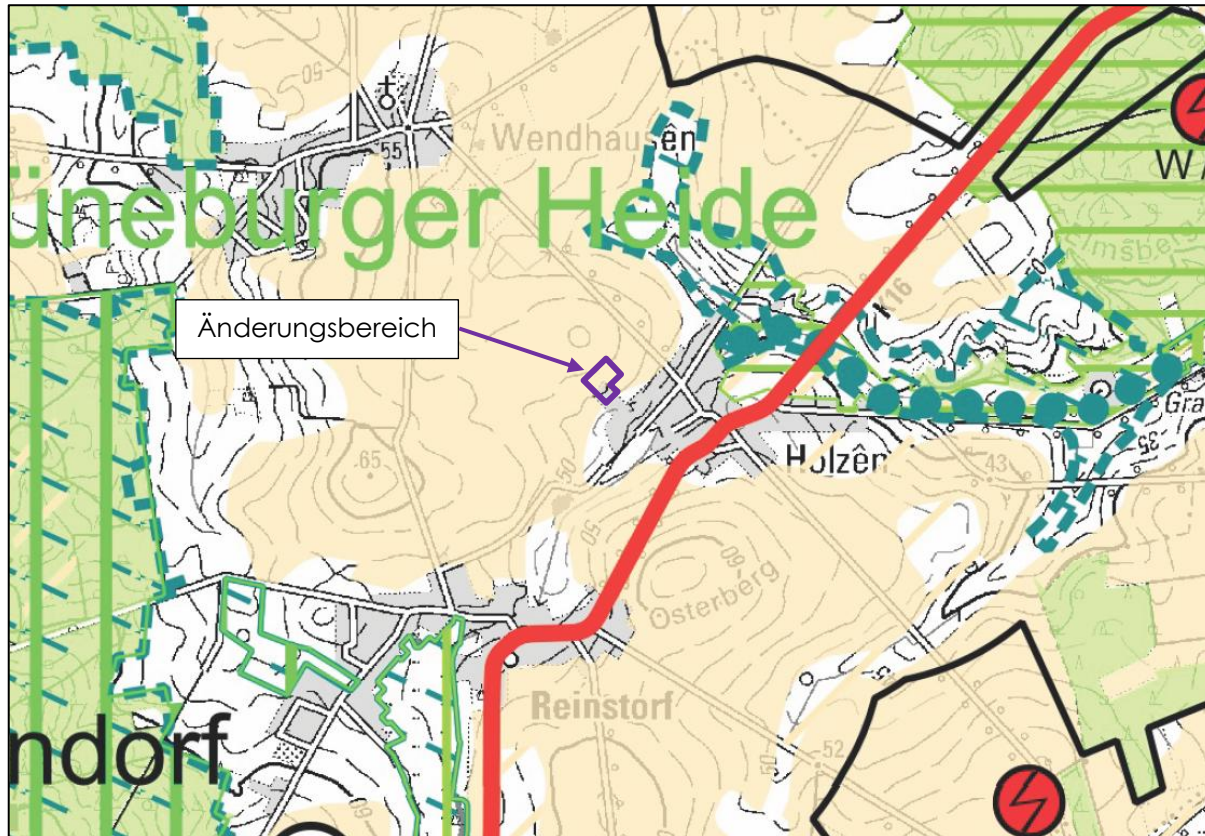
**3.2.4 16 In der Zeichnerischen Darstellung sind die Einzugsgebiete vorhandener Wassergewinnungsanlagen als Vorranggebiete Trinkwassergewinnung festgelegt. Darüber hinaus werden Vorbehaltsgebiete für Trinkwassergewinnung festgelegt, die sich über den jetzigen Bedarf hinaus zur Wassergewinnung eignen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

Der Änderungsbereich grenzt lediglich an ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung an, welches sich nordwestlich des Änderungsbereiches befindet. Zudem stellt sich die Topographie so dar, dass abfließenden 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. 4.2.2) 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 Neuauflistung des Regionalen Raumordnungsprogramms**

Derzeit läuft ein Verfahren zur Neuauflistung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Lüneburg. Die Neuauflistung des RROP dient der Anpassung an die umfangreichen Änderungen des Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms



**Abbildung 3:** Auszug aus dem 1. Entwurf zur Neuauflistung des RROP mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (violette Linie).

Beige Füllung = Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials.

(Quelle: Landkreis Lüneburg 2022)

(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 Neuauaufstellung 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 Neuauaufstellung des RROP für den Landkreis Lüneburg aus dem Dezember 2022 zu entnehmen, in welchem der Änderungsbereich mit einer violetten Linie gekennzeichnet ist.

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

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

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

#### 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). Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 Neuauaufstellung 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 der vorbereitenden Bauleitplanung wird der Bedarf für die Sicherung und angemessene Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes gedeckt. Es wird nicht darüber hinausgegangen.

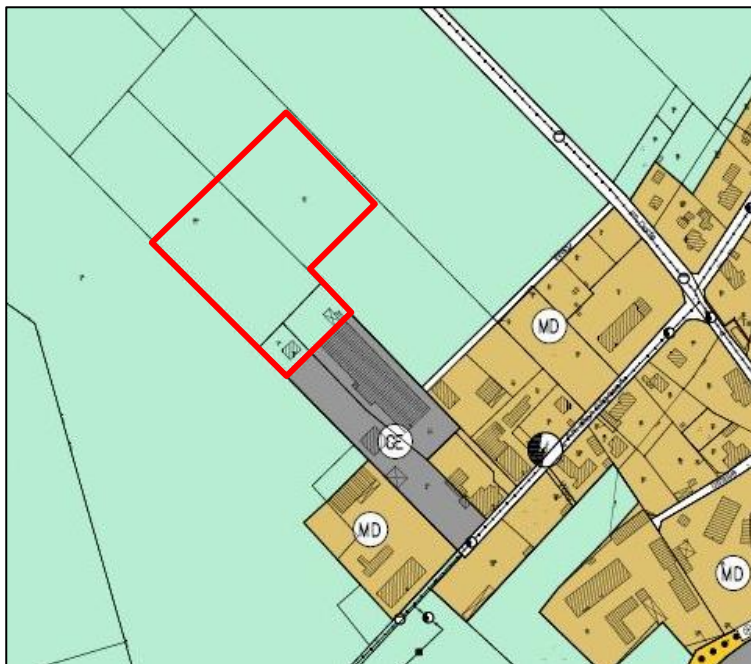
#### Fazit

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



### 4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine Fläche für Landwirtschaft dar. Somit ist der im Parallelverfahren aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan mit einem überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzten Geltungsbereich bisher nicht aus dem F-Plan entwickelt, weshalb die vorliegende 32. Änderung vorgenommen wird.



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

## 5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Ziffer 2.1.22 des wirksamen RRÖP wird die Sicherung und Entwicklung weiterer Gewerbegebiete (über die mit überregionaler, regionaler und überörtlicher Bedeutung hinaus) für den örtlichen Bedarf durch die kommunale Bauleitplanung – vornehmlich in den Grundzentren insbesondere zur angemessenen Standortsicherung vorhandener und diese ergänzender Betriebe ermöglicht.

Da die Flächennutzungsplanänderung der Vorbereitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für einen vor Ort angesiedelten Betriebsstandort dient, kommen hierfür keine Standortalternativen in Betracht. Das Vorhaben ist explizit auf diesen Standort begrenzt.

Als Planungsalternative könnte der gesamte Änderungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt und somit die Fläche maximal ausgenutzt werden. Davon wird jedoch abgesehen, da bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung deutlich gemacht werden soll, dass keine wesentliche Erweiterung des Betriebes sowie eine wirksame Einbindung in die umgebende Landschaft durch die umlaufende Eingrünung beabsichtigt ist.

## 6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung sind potenziell Eingriffe in verschiedene Umweltbelange verbunden, die es im Rahmen eines ausführlichen Umweltberichtes zum Flächennutzungsplanentwurf auszuwerten gilt, welcher Gegenstand der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. und § 4 Abs. 2 BauGB wird. 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 Änderungsbereich jedoch keine faunistisch oder avifaunistisch wertvollen Bereiche vorhanden. Im Rahmen einer Brutvogelkartierung zur verbindlichen Bauleitplanung im Frühjahr 2025 konnten insgesamt elf Reviere von neun Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt werden, drei davon im Änderungsbereich. Diese 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 der Änderungsbereich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine erhebliche Lebensraumeignung aufweist. Zum Entwurf des im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf Basis der bereits vorliegenden Brutvogelkartierung 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 Änderungsbereich werden zusätzliche Bodenversiegelungen vorbereitet, in deren Folge der Wasser- und Bodenhaushalt des Bodentyps Mittlere Pseudogley-Braunerde mit einer mittleren Bodenfruchtbarkeit beeinträchtigt wird (LBEG 2025). In den neu zu überbauenden 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 der Änderungsbereich sich zwar angrenzend an, aber dennoch außerhalb des Siedlungsgebietes befindet. Der Änderungsbereich wird daher auf drei Seiten in Richtung Nordosten, Nordwesten und Südwesten eingegrünt. Dadurch können nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

Auf die Umgebung des Änderungsbereiches wirken durch den Betrieb Lärmimmissionen ein, welche im Parallelverfahren 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. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Vorhabenplan vorgelegt, in welchem die Asphaltierung der Zufahrt auf 3,50 m Breite vorgesehen ist.

Die Grundwasseroberfläche befindet sich laut NIBIS-Kartenserver im Änderungsbereich bei etwa 25 bis 27,5 m über NHN. Aufgrund der Geländehöhen im Änderungsbereich von 50 bis 54 m über NHN ergeben sich rechnerische Grundwasserflurabstände von 22,5 bis 29 m.

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

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Der St. Vitusbach fließt südöstlich des Änderungsbereiches in ca. 260 m Entfernung auf einer Höhe von etwa 43 m über NHN. Somit ergibt sich ein Höhenunterschied zum niedrigsten Punkt des Änderungsbereiches, welcher im Süden bei 50 m über NHN liegt, von etwa 7 m.

Im Falle von extremen Starkregenereignissen könnte sich laut Hinweiskarte Starkregengefahren aufgrund der Hanglage südöstlich des Änderungsbereiches Regenwasser auf ca. 1 m Höhe aufstauen (NLWKN 2025). Die umlaufend dargestellte 5 m breite Grünfläche zur Anpflanzung einer abschirmenden 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 Änderungsbereich und seiner näheren Umgebung sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Das Naturdenkmal „Verkittete Sande“ bei Holzen befindet sich östlich des Ortsteils und somit in ca. 400 m Entfernung zum Änderungsbereich.

Das Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches.

## 7 Weiterer Untersuchungsbedarf

Zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wird eine detaillierte Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB erstellt. Dieser enthält gem. 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 bzw. zur verbindlichen Bauleitplanung erfolgen voraussichtlich folgende Untersuchungen:

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



## 8 Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert 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.

