

Samtgemeinde Bardowick - Landkreis Lüneburg

Planungsverband Gewerbegebiet B4 Bebauungsplan Planungsverband Nr. 4 „Gewerbegebiet Wittorfer Heide Nord“

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB



Erläuterungen der Planung

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidender Lösungen und der voraussichtlichen Auswirkungen

Stand: Vorentwurf 10.10.2022

Planungsverband Gewerbegebiet B4

Schulstraße 12, 21367 Bardowick
Tel.: 04131/1201-0, Fax -800



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel 040-380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	3
2	Grundlagen der Planung	3
2.1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
3	Bestandsituation.....	3
4	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Angrenzender Bebauungsplan	7
4.4	Fachplanerische Grundlagen	8
4.4.1	Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan	8
4.4.2	Artenschutz	8
4.4.3	Natur- und Landschaft.....	8
4.4.4	Wald gemäß Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)	9
4.4.5	Forstwirtschaft.....	9
4.4.6	Denkmalschutz.....	9
4.4.7	Archäologie	9
4.4.8	Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen	9
4.4.9	Kampfmittel	10
4.4.10	Landwirtschaft.....	10
4.4.11	Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone.....	10
4.4.12	Immissionsschutz.....	10
5	Planungskonzept.....	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
5.4	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	11
5.5	Grünordnung / Öffentliche Grünflächen	12
5.6	Verkehrerschließung	12
5.7	Ver- und Entsorgung	13
6	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	13
7	Planungsalternativen.....	14
8	Flächenangaben.....	15

Anlage:

- Vorentwurf Konzept (M 1:3.000; A3-Hochformat)

1 Vorbemerkungen

Nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern (Scoping). Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Planungsvorstand des Planungsverbands der Samtgemeinde Bardowick hat in seiner Sitzung am 30.11.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Wittorfer Heide Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Ziel dieser Planaufstellung ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes an geeigneter Stelle sowie die Ausweisung von dazu gehörigen öffentlichen Grünflächen als 3. Bauabschnitt und Fortschreibung analog zu den beiden vorangegangenen südlichen Abschnitten des bereits vorhandenen Gewerbegebietes des Planungsverbands. Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Wittorfer Heide Nord“ soll das südlich liegende Gewerbegebiet erweitert werden, um die langfristige gewerbliche Weiterentwicklung in der Samtgemeinde vorzubereiten und zu steuern. Die Planung dient somit dem Zweck der Bereitstellung weiterer ausreichender und bedarfsgerechter Gewerbegrundstücke für den langfristigen Bedarf der Samtgemeinde.

Ein sparsamer Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen und die Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen, bzw. von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind weitere maßgebliche Ziele der Planung. Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Bardowick wurde für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches die Fläche dieses Bebauungsplanes für die Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen planungsrechtlich vorbereitet, um attraktive Gewerbegebietsflächen bereitstellen zu können. Der vorliegende Bebauungsplan dient somit auch der Umsetzung der im FNP verankerten Planungsziele.

3 Bestandsituation

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 28,4 ha und befindet sich am südlichen Rand der Gemeinde Wittorf östlich entlang der Lüneburger Straße K 46. Als 3. Abschnitt des Gewerbegebietes Wittorfer Heide Nord ist es nördlich der beiden bereits entwickelten Gewerbequartiere gelagert und soll nun den vorgesehenen Schlussbaustein des gesamten Gewerbegebietes ausbilden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch den Heidkampsweg mit angrenzender Waldfläche und landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Osten durch den Wittorfer Kirchweg mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie schutz- und pflegebedürftige Natur- und Landschaftsflächen nördlich der Siedlung Hohensand,
- im Süden durch das bestehende Gewerbegebiet
- und im Westen durch die Lüneburger Straße (K 46) und weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet wird derzeit vorrangig als landwirtschaftliche Fläche genutzt und beinhaltet zudem in dem nord-westlichen Bereich eine ca. 2,5 ha große Waldfläche, die Teil eines nach Norden verlaufenden Waldstückes ist. Bauliche Einrichtungen befinden sich derzeit nicht im Plangebiet.



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.); Quelle: © LGLN, eigene Darstellung

Natur und Landschaft

Entlang der Lüneburger Straße (K 46) verläuft von Norden kommend eine Waldfläche, die im Planungsgebiet mündet, bzw. übergeht in einen 20 m breiten straßenbegleitenden Grünstreifen. Das im Planungsgebiet befindliche Teilstück des Waldes ist ca. 2,5 ha groß. Außer der Waldfläche befindet sich noch ein einzelstehender Baum zwischen den landwirtschaftlich genutzten Flächen im östlichen Bereich des Plangebiets. Der Solitärbaum steht entlang einer jetzigen Mulde auf dem Flurstück 150/3. Ansonsten sind keine weiteren höherwertigen Baum- oder Gehölzstrukturen im Plangebiet anzutreffen.

Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt östlich der Lüneburger Straße (K 46) und in nächster Nähe zur Bundesautobahn A 39 und ist somit sehr gut an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz angebunden. An den bereits realisierten Gewerbegebietsabschnitten, die südlich an das Plangebiet grenzen, wurde bereits in Erwartung des finalen Bauabschnitts ein Anschlusspunkt über den Papenkamp vorbereitet. Im Norden und Osten wird das zu beplanende Areal durch Landwirtschaftswege – dem Heidkampsweg und dem Wittorfer Kirchweg – begrenzt.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, neugefasst am 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 (RROP) des Landkreises Lüneburg. Insbesondere folgende Festlegungen sind relevant für die Planung:

Für das Plangebiet sind im **RROP** entlang der Lüneburger Straße (K 46) Flächen als Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft verzeichnet. In der südöstlichen Ecke des Planungsgebiets ragt

eine Teilfläche des benachbarten Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft hinein. Festlegungen in Bezug auf die bereits realisierte und nun weiter anstehende Gewerbegebietsentwicklung am Standort sind nicht vorhanden. Die zur Erschließung des Gewerbequartiers bedeutsame K 46 ist als Hauptverkehrsstraße mit regional bedeutsamem Busverkehr dargestellt. Südwestlich des Planungsraumes befindet sich eine Vorrangfläche für Windenergie. Weitere standortspezifische Aussagen zum Plangebiet werden im RROP nicht getroffen.

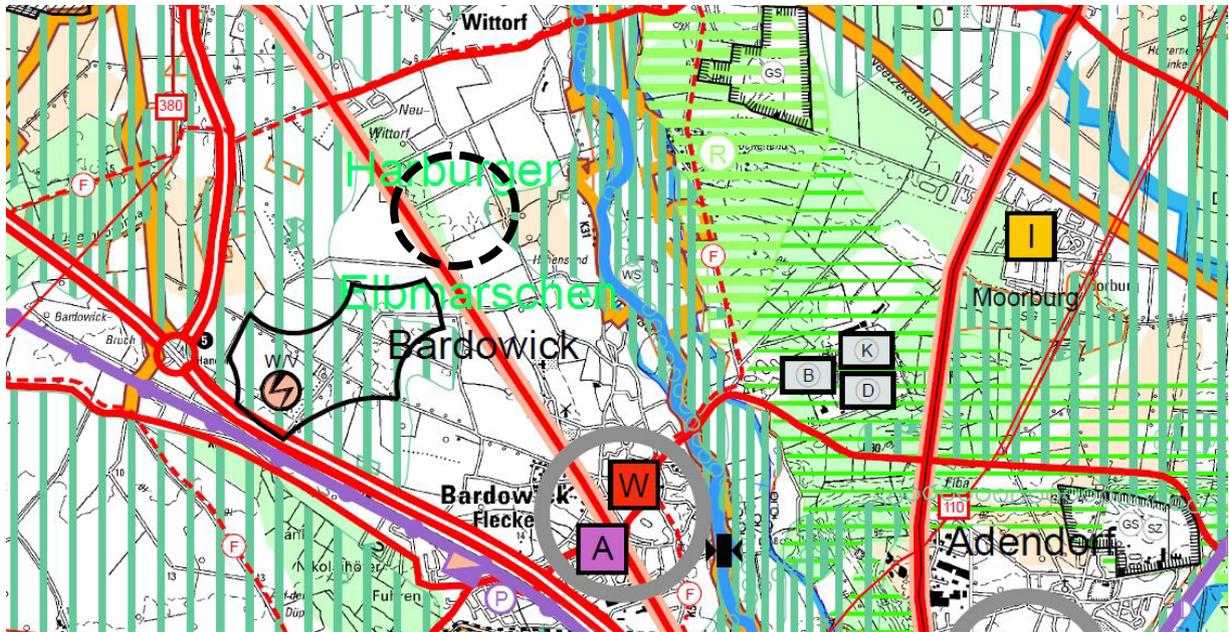


Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2003 (i. d. F. der 2. Änderung 2016) des Landkreises Lüneburg mit gestrichelter Einkreisung (schwarz) des Plangebiets (o. M.)

Im LROP ist die K 46 als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Für das Plangebiet werden keine weiteren relevanten Aussagen oder Einschränkungen getroffen.

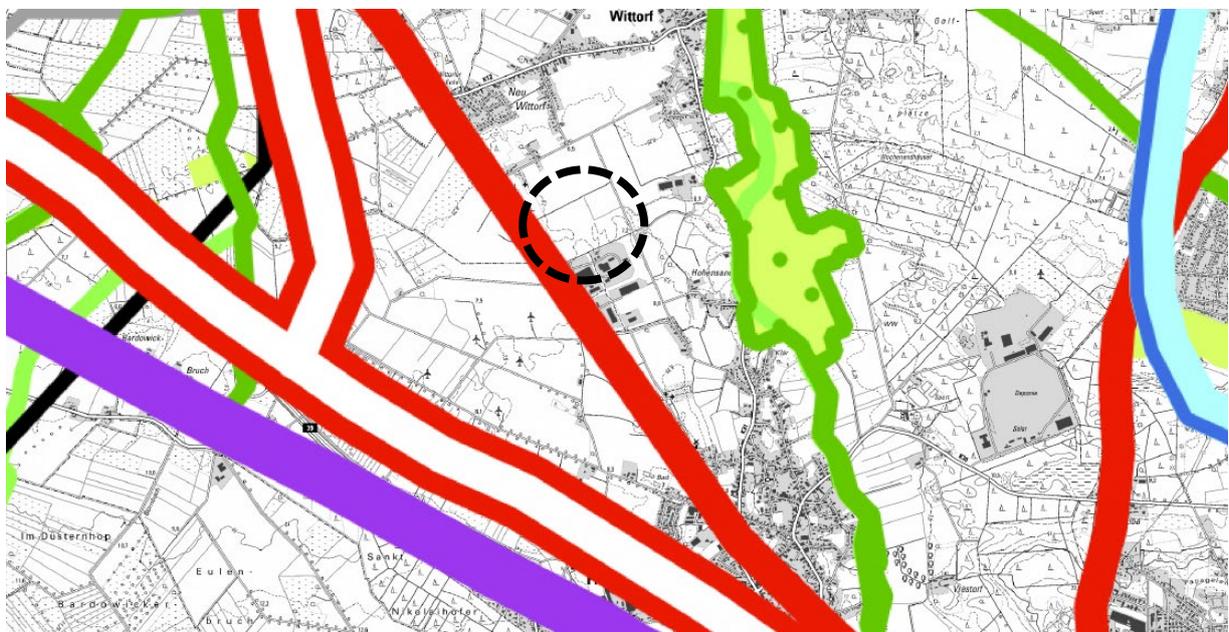


Abbildung 3: Auszug aus dem LROP 2017 des Landes Niedersachsen mit gestrichelter Einkreisung (schwarz) des Plangebiets (o. M.)

Die grundsätzliche Prüfung der Vereinbarkeit der Planung ist bereits im Rahmen der vorbereitenden Planung auf eben des FNP erfolgt. Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen sind nicht erkennbar. Die Gebiete mit Vorsorgefunktionen sind nur in sehr kleinen Ausläufern betroffen. Auch mit Blick auf den Maßstab des RROP wird die Vorsorgefunktion der Gebiete

durch die Planung nicht infrage gestellt. Insofern genügt die Planung dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

4.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Die Entwicklung der geplanten Gewerbegebietserweiterung ist bereits in der wirksamen Fassung (32. Änderung / 38. Änderung) des **FNP** der Samtgemeinde Bardowick in seinen Grundzügen festgelegt. Innerhalb des Planungsgebiets ist der dritte Abschnitt als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die grüne Rahmung sowie der von Süden nach Norden verlaufende Grünkorridor durch die einzelnen Abschnitte und auch die in Ost-West-Richtung querverlaufenden grünen Gliederungsfugen sind als Grünfläche „Pflanzstreifen“ dargestellt. Das Waldstück entlang der K 46 ist als Waldfläche dargestellt. Südlich der Waldfläche die K 46 begleitend ist eine Fläche für die Landwirtschaft (W1) dargestellt.

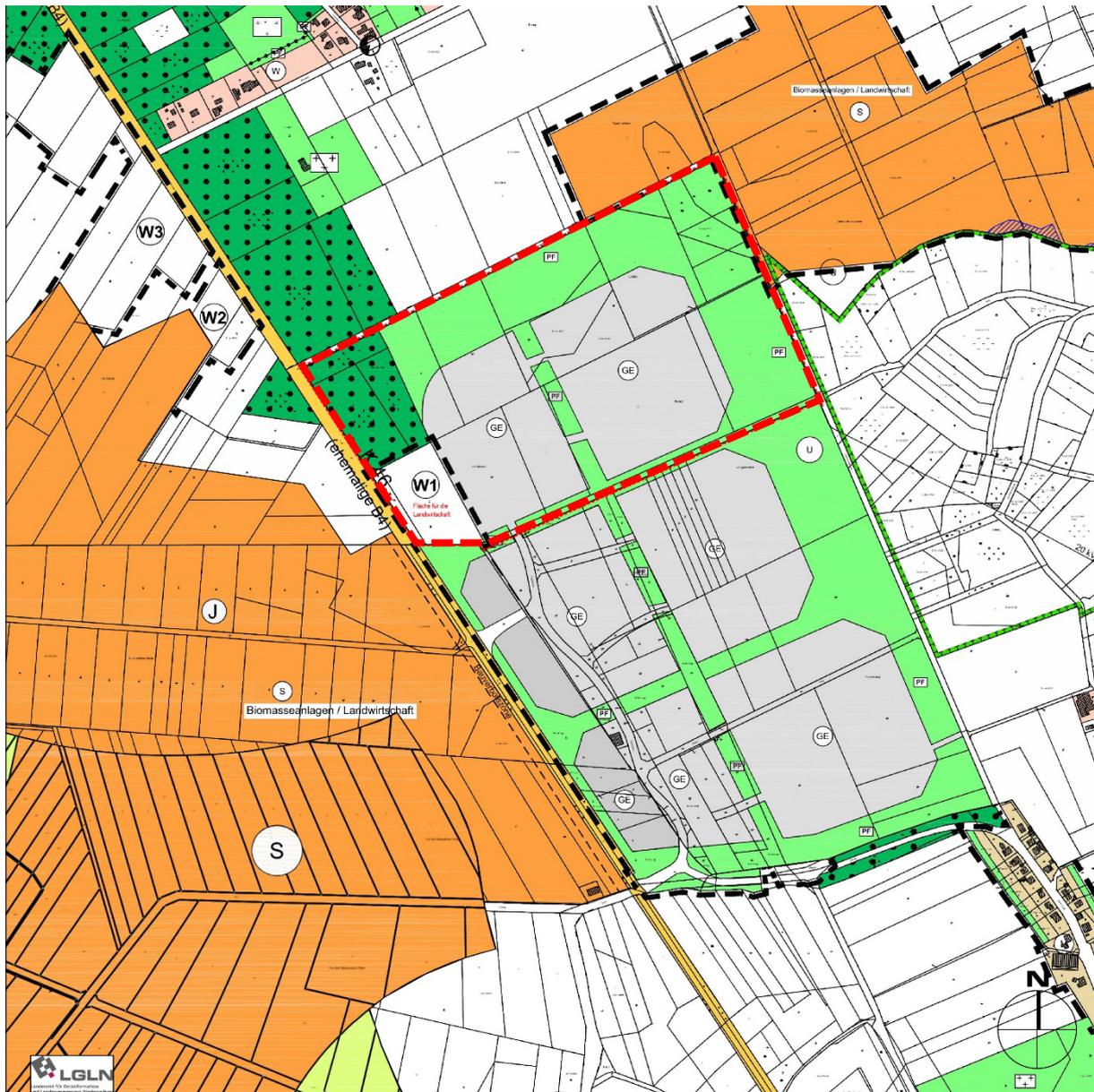


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.), eigene Zusammentragung und Bearbeitung

Fazit: Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

Da der FNP nicht parzellenscharf ist, sind geringfügige Abweichungen zwischen der Abgrenzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen und den Darstellungen im FNP vertretbar. Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplan mit seinen Zielsetzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine parallele Änderung des FNP ist somit nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand nicht erforderlich.

4.3 Angrenzender Bebauungsplan

Innerhalb des Planungsgebiets existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan (BP). Der räumliche Geltungsbereich des nun anstehenden BP Nr. 4 „Gewerbegebiet Wittorfer Heide Nord“ grenzt an den Geltungsbereich des rechtskräftigen BP Nr. 3 „Gewerbegebiet Wittorfer Heide“. Der BP Nr. 4 soll die finale Erweiterung des bereits entstandenen Gewerbegebiets darstellen und das Konzept des Bebauungsplans Nr. 3 sinngemäß und schlüssig aufgreifen. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sollen sich aufgrund der räumlichen Nähe an diesem orientieren und somit entsprechend und zweckdienlich übernommen werden.

Wie im FNP bereits erkennbar, handelt es sich insgesamt um ein zusammenhängendes Konzept eines Gewerbegebietes in drei Teilabschnitten, das mit öffentlichen Grünflächen gesäumt und längs wie quer durch ebenfalls begrünte Fugen oder Korridore gegliedert wird.



Abbildung 5: *Ausschnitt Plangebiet mit dem südlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3, mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.)*

4.4 Fachplanerische Grundlagen

4.4.1 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Der **Landschaftsrahmenplan** 2017 (LRP) des Landkreises Lüneburg ordnet das Plangebiet der Winsener Talsandplatte zu (Karte Naturräumliche Gliederung). Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist als Sandacker (AS) beschrieben, die von der Planung betroffene Waldfläche ist als Nadelforst (WZ) verzeichnet.

Biotoptyp Bewertung: Das Plangebiet hat (Acker) eine geringe Bedeutung für Arten und Biotope, bzw. (Waldfläche) eine allgemeine bis geringe Bedeutung.

Landschaftsbild: Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Biotopverbund: Das Plangebiet hat erkennbar keine Bedeutung für den Biotopverbund.

Zielkonzept: Das Plangebiet ist dem Zieltyp Entwicklung (AS_3) zugeordnet. Sonstige Ziele oder Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Der **Landschaftsplan** (LP) der Samtgemeinde Bardowick kartiert als Bodentyp in der Bestandsbewertung überwiegend mittleren Gley-Podsol und im westlichen Bereich sehr tiefen Podsol-Regosol. Außerdem ist in der Karte Wasser als Bestand im Plangebiet ein Graben (sonstiges Gewässer) als Fließ- oder Stillgewässersystem im östlichen Bereich verzeichnet. In der Karte Boden, Wasser, Klima / Luft ist das Plangebiet als Kaltlufteinzugsgebiet mit einer mittleren bis sehr hohen Kaltluftproduktion dargestellt. Die Karte Biotope / Flora weist in der Bestandsbewertung der Biotoptypen Sandacker (AS) Wertstufe I, Wald als Kiefernforst (WZK) Wertstufe III, entlang der K 46 Waldrand mittlerer Standorte (WRM) Wertstufe IV sowie einen prägenden Einzelbaum im Plangebiet aus. Der Kiefernforst sowie der straßenbegleitende Waldrand ist außerdem als Teil eines Biotopverbundsystems eingetragen (Karte Biotope/Flora - Entwicklungsziele – Kommunales Biotopverbundsystem).

Besondere Entwicklungsziele als Maßnahmen zum Artenschutz werden für das Planareal nicht ausgewiesen. Das Landschaftsbild als weitläufige ackerbaulich geprägte Offenlandschaft wird als gering bewertet. Lediglich die Waldfläche sowie der Einzelbaum werden landschaftlich als prägende Elemente kartiert und in der Kategorie Schutzgebiete (Entwicklungsziele – Schutzwürdige Gebiete) als LSG-würdiges Gebiet beschrieben.

4.4.2 Artenschutz

Die Betroffenheit besonders geschützter Tierarten wird in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Planung untersucht, der gesondert erstellt wird.

Darin wird anhand der Biotopstruktur und nach Auswertung von Hinweisen des Landschaftsplanes, des Landschaftsrahmenplanes und der Niedersächsischen Umweltkarten eine Potenzialanalyse von Artenvorkommen durchgeführt.

Aus dem so ermittelten Vorkommenspotenzial werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mögliche Konflikte des besonderen Artenschutzes mit den Auswirkungen des geplanten Vorhabens analysiert und ggf. erforderliche Maßnahmen abgeleitet.

Entsprechende Hinweise des Fachbeitrages zu Vermeidungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Verbotstatbeständen des (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz Rechnung zu tragen.

Zum jetzigen Stand wird aufgrund einer überschlägigen Potenzialanalyse eingeschätzt, dass Verstöße gegen die Artenschutzvorschriften durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden können und artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegenstehen werden.

4.4.3 Natur- und Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet, zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.

In östlicher Nachbarschaft zum Planungsgebiet befindet sich ein angrenzendes Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg (LSG LG 1).

Weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten sind nicht vorhanden.

4.4.4 Wald gemäß Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Bäumen bestockte Flächen, die i. S. d. § 2 Abs. 3 NWaldLG als Wald anzusprechen sind. Zur Realisierung der Ziele im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Waldinanspruchnahme erforderlich. Hiernach ist eine Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart nach § 8 NWaldLG erforderlich. Das NWaldLG enthält in § 8 Abs. 2 als Alternative zur Waldumwandlungsgenehmigung die Bestimmung, dass Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung, die eine Umwandlung erforderlich machen, eine Umwandlungsgenehmigung ersetzen können. Dazu ist dann im Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Umweltberichtes eine waldrechtliche Abwägung nach § 8 Abs. 3 NWaldLG erforderlich, durch die eine Umwandlungsfähigkeit festgestellt werden kann. Die Gemeinden sind damit befugt, in Bebauungsplänen für bewaldete Flächen eine andere Nutzungsart vorzusehen. Dabei sind in der Abwägung die gleichen Belange zu berücksichtigen, wie sie die Forstbehörde bei einem Umwandlungsauftrag in die Abwägung einzustellen hat.

4.4.5 Forstwirtschaft

An das Plangebiet werden Waldflächen i. S. d. § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) angrenzen. Mit der vorgesehenen Planung wird sichergestellt, dass die geplante Bebauung einen Abstand zum Wald von mindestens 35 m einhält. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes wird durch die Planung nicht erschwert. Durch die Planung entstehen somit keine Einschränkungen für die Waldbewirtschaftung oder Konflikte mit den Belangen der Walderhaltung.

4.4.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten **Baudenkmale** nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bekannt, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

4.4.7 Archäologie

Ein Verdacht auf **Bodenfunde** im Plangebiet muss unterstellt werden, da es nach derzeitigem Kenntnisstand Hinweise auf das Vorhandensein eines bronzezeitlichen Urnenfriedhofs im Bereich und Umfeld des Plangebiets gibt. Sollten im Zuge von Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese unverzüglich der Denkmalpflege des Landkreises Lüneburg, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Für das Abtragen von Mutterboden sollen dementsprechend im gesamten Plangebiet nur Hydraulikbagger zugelassen werden. Ein entsprechender vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird in den Bebauungsplan aufgenommen, soweit der Verdacht und das Erfordernis der Schutzmaßnahmen durch die zuständige Behörde im Verfahren bestätigt wird.

4.4.8 Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (Quelle: LBEG-Kartenserver). Auch besteht im Plangebiet auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Sollten

sich während der Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Lüneburg anzuzeigen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

4.4.9 Kampfmittel

Es kann generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Niedersachsen sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.4.10 Landwirtschaft

Durch die Planung werden ca. 26 ha landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen und stehen einer landwirtschaftlichen Nutzung bei Umsetzung der Planung dauerhaft nicht mehr zur Verfügung. Die Inanspruchnahme ist bereits durch die Darstellung als Gewerbe- und Grünflächen im FNP vorbereitet.

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Diese wurden im Rahmen des FNP aufgezeigt.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen müssen gewährleistet bleiben. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Nutzer dieser Flächen durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Nutzer mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

4.4.11 Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Lüneburger Straße K 46. Dieser Abschnitt der K 46 befindet sich außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt. Insofern gelten hier die Anbauverbotszone sowie die Anbaubeschränkungszone gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Darüber hinaus dürfen keine direkten Grundstückszufahrten an der K 46 liegen. Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sind ebenfalls regulär nicht zulässig.

4.4.12 Immissionsschutz

Im Plangebiet gibt es derzeit erkennbar keine Immissionsschutz-Probleme, die es zu lösen gilt. Nähere Untersuchungen oder Festsetzungen sind daher nicht erforderlich. Eine erhebliche Beeinträchtigung der nächstumliegenden Nutzung durch die künftigen Gewerbenutzungen im Plangebiet ist nicht zu erwarten. Die nahegelegensten Wohngrundstücke Wittorfs liegen in 400 m Entfernung zum geplanten Gewerbegebiet. Es ist somit von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand auszugehen. Die Schutzansprüche und sonstigen Belange der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sind trotzdem zu beachten.

Innerhalb des neuen Gewerbegebiets soll außerdem eine Zulässigkeit für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter ermöglicht werden. Hierfür eignet sich vor allem der nordöstliche Rand des Plangebiets hin zur freien Landschaft und fern der K 46.

Erhebliche Umwelteinwirkungen bzw. unzulässige Immissionen im Sinne des § 3 BImSchG im Plangebiet werden mit der Planung nicht ausgelöst.

5 Planungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den oben beschriebenen Zielen und Zwecken der Planung soll auf den bisher vorrangig noch landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes die nördliche Erweiterung als Finale des Gewerbegebietes „Wittorfer Heide“ ermöglicht werden. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 orientieren sich dabei am bestehenden Bebauungsplan Nr. 3, der bereits für das südlich entstandene Gewerbegebiet rechtskräftig ist. Dabei sollen für das Gewerbegebiet folgende Nutzungen nicht zugelassen werden:

- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe und Vertrieb zentralrelevanter Sortimente
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt werden. Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 3 für das angrenzende Gewerbegebiet empfiehlt sich weiterhin eine GRZ von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0. Auch eine Fortschreibung der Traufhöhe (TH) von 15 m sowie eine maximal zulässige Höhe von 1,0 m für die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) für die Gebäude entspricht dem Bedarf, ist städtebaulich angemessen und soll daher auch für diesen Bebauungsplan übernommen werden. Die Traufhöhe baulicher Anlagen soll bei untergeordneten Bauteilen mit technischen Funktionen um maximal 4m überschritten werden dürfen.

Das Errichten von Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO soll nur auf den überbaubaren Grundstücken zugelassen werden. Davon ausgenommen werden sollen Grundstückseinfriedungen und Lärmschutzwälle und -wände.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass ausreichende Abstände zu den angrenzenden Grünflächen und Verkehrsflächen gehalten werden. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 haben sich 10 m Abstand zu den angrenzenden Grünflächen und 5 m Abstand zu den Verkehrsflächen bewährt und empfehlen sich weiterhin. Mit den getroffenen Festsetzungen wird im Sinne der Planungsziele insgesamt eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke gewährleistet und andererseits auf die vorgesehenen Grünstrukturen und auch die Anbauverbotszone Rücksicht genommen.

5.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Für das Plangebiet sollen folgende örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO geregelt werden. Insgesamt folgen die festzusetzenden örtlichen Bauvorschriften damit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 und tragen damit Sorge, dass das gesamte Gewerbegebiet über alle Bauabschnitte einen gestalterisch einheitlichen Duktus und stimmigen Gesamteindruck erhält.

Für die Gestaltung der Ansichtsfleichen von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebengebäuden soll ein Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in den Farbtönen rot bis rotbraun (RAL

2001, 2002, 2008, 2012, 3011, und 3016 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen) vorgeschrieben werden. Andere ergänzende Materialien sollen in gedeckten, mattierten Farbtönen ausgeführt werden. Mit Ausnahme von Einzelbauteilen soll die Verwendung reiner Farbe als nicht zulässig festgesetzt werden. Für die Gestaltung der Dächer sollen glänzend glasierte Dacheindeckungen ausgeschlossen werden.

Neben einer Sammelwerbeanlage an der Hauptzufahrt über die K 46 sollen für das gesamte Planungsgebiet nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig festgesetzt werden. Werbeanlagen sollen sich generell der Fassadengestaltung unterordnen und nicht über die Dachflächen hinausgehen dürfen. Werbetafeln oder -flächen, die nicht im Bereich der Fassade angebracht werden, sollen eine Größe von insgesamt maximal 2,00 qm nicht überschreiten und nur in einer Höhe bis maximal 4,50 m über dem vorhandenen Gelände angebracht werden dürfen. Pro Grundstück soll nur eine Werbetafel zugelassen werden. Des Weiteren sollen Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen ausgeschlossen werden. Lichtwerbungen sollen nur in einer Höhe bis maximal 4,50 m über Oberkante ausgebauter Fahrbahn der Erschließungsstraßen zugelassen werden. Der Messpunkt hierfür wird in der Mitte der Straße der zugewandten Gebäudeseite festgesetzt.

5.5 Grünordnung / Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet befindet sich eine Waldfläche, die es umzuwandeln gilt. Teile des Baumbestandes können dabei erhalten und in die künftig öffentliche Grünfläche als begrünter und bepflanzter Saum des Gewerbegebiets integriert werden. Nach Norden hin soll der Grünstreifen des Saumes 50 m, nach Osten hin entsprechend des südlichen Gewerbeabschnitts 100 m betragen. Entlang der K 46 soll der Grünstreifen ebenfalls entsprechend der bereits entstandenen Gewerbeabschnitte mit etwa 15 m innerhalb der Anbauverbotszone fortgesetzt werden. Zum südlich benachbarten Gewerbequartier wird die querverlaufende begrünte Fuge in Ost-West-Richtung mit 30 m bemessen. Auch der zentrale in Nord-Süd-Richtung längs gerichtete Grünstreifen wird mit 30 m sinngemäß fortgeschrieben und ist ggf. als Wildkorridor erforderlich, bzw. kann dieser auch für Oberflächenentwässerungsanlagen herangezogen werden. Innerhalb der Grünstreifen und abschnittsgliedernden Fugen werden die z.T. bereits vorhandenen Wege integriert oder schlüssig gemäß den vorangegangenen Planungen fortgesetzt. Es soll weiterhin eine maximale Breite von 3,00 m sowie eine wasserdurchlässige Ausführung für öffentliche Fuß- und Radwege innerhalb der Grünflächen beibehalten werden.

Die erforderlichen Stellplatzflächen sollen flächendeckend mit Bäumen überstellt werden. Hierzu ist für je 4 Stellplätze wenigstens ein hochstämmiger und standortheimischer Laubbaum in einer unversiegelten Baumscheibe oder Pflanzfläche zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Außerdem soll festgelegt werden, dass pro angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ebenfalls mindestens ein standortgerechter und hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten ist.

Insgesamt soll das Plangebiet das Konzept der Durch- und Randeingrünung als öffentliche Grünflächen wie im Bebauungsplan Nr. 3 konsequent fortschreiben und dabei auch den vorangegangenen Pflanzmaßnahmen, die nur standortheimische Laubgehölze (autochthones Pflanzgut) zulassen, folgen. Die Pflanzvorschriften für die öffentlichen Grünflächen dienen einer neben einer beabsichtigten Eingrünung des Gewerbequartiers auch einer Erhöhung der Lebensraumvielfalt und einer Belebung des Landschaftsbildes. Eine entsprechende ausführungsfähige Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen einschließlich einer Pflanz- und Artenliste soll Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden.

5.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll eine eigene dritte Anbindung an die Lüneburger Straße K 46 erhalten und mit den südlichen Gewerbeabschnitten über den Papenkamp angebunden werden. Außerdem soll eine Anbindungsoption an den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Heidkampsweg berücksichtigt werden, da im Zuge der anstehenden Planung einer dritten Zufahrt von der K 46 aus ggf. dafür die derzeitige Einmündung des Heidkampswegs in die K 46 aufgegeben

werden muss. Eine weitere verkehrliche Anbindung an den im Osten verlaufenden landwirtschaftlichen Wittorfer Kirchweg soll ebenfalls als mögliche Option in der Planung vorgehalten werden.

Die interne Erschließung soll entsprechend des südlichen Gewerbequartierabschnitts als Schlaufen- oder Ringprinzip angelegt werden. Ein leichtes Schlenkern oder Mäandrieren des Straßenverlaufs als temporeduzierende Maßnahme hat sich bewährt und soll auch Vorbild für die anstehende Planung sein. Auch die benötigten Stellplätze sollen weiterhin auf den Betriebsgeländen verortet und verkehrlich über die Hauptzufahrten der Grundstücke intern erschlossen werden, um das Anfahren einzelner Stellplätze über die öffentliche Straßenverkehrsfläche zu vermeiden, bzw. auszuschließen.

5.7 Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen werden kann. Innerhalb des Plangebietes muss das Versorgungsnetz entsprechend erweitert und ergänzt werden. Dabei muss gewährleistet sein, dass die Kapazitäten ausreichen, um den aufkommenden Mehrbedarf insgesamt aufnehmen zu können. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen, ggf. erforderliche Genehmigungen im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen sein.

Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung soll in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 3 erfolgen und kann ggf. miteinander kombiniert werden. Für das Oberflächenwasser sollen hierfür geeignete Rückhaltungsmöglichkeiten im Plangebiet geschaffen werden.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser soll grundsätzlich auf dem Grundstück versickert werden. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept, um die geordnete Ableitung des Niederschlagswassers zu sichern, ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Zu dem Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft insbesondere hinsichtlich der Bilanzierung von Eingriffen und daraus resultierender Ausgleichserfordernisse sind vertiefend zu betrachten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 wird auf den derzeit vorrangig landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der K 46 eine gewerbliche Nutzung vorbereitet, bzw. diese als dritter und damit letzter Bauabschnitt des gesamten Gewerbegebiets „Wittorfer Heide“ entsprechend umgewidmet. Die betroffenen Ackerflächen stehen nach Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht zur Verfügung. Infolge der Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich Flächen für die Bebauung und Erschließung neu versiegelt und der **Boden** entsprechend beansprucht. Dafür sind Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes erforderlich.

Aufgrund der späteren Ansiedlung von Gewerbetrieben kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, das jedoch von den bestehenden Erschließungsstraßen aufgenommen werden kann.

Es werden keine **Biototypen** – abgesehen von den Waldflächen – mit besonderer Bedeutung überplant. Es sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Lebensraum geht verloren, der derzeit – bei intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, überwiegend als Ackerland – nur eingeschränkt bedeutsam ist.

Erhebliche Auswirkungen auf die **Tier- und Pflanzenwelt** werden aufgrund der vorhandenen Nutzung und der bestehenden Vorbelastungen nicht erwartet. Sie können durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen verhindert bzw. vermindert werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird in einem gesondert zu erstellenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag durchgeführt. Durch Vermeidungsmaßnahmen können Verstöße gegen artenschutzrechtliche Vorschriften voraussichtlich vermieden werden, so dass artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegenstehen werden. Sollten hierzu andere Einschätzungen oder ein anderslautender Verdacht bestehen, werden entsprechende Hinweise im Rahmen dieser Beteiligung erwartet.

Das **Orts- und Landschaftsbild** in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung und Nutzung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch die Planung nicht erwartet bzw. durch neue Eingrünungsmaßnahmen vermindert.

Mit der Planung rücken Gewerbegebietsflächen näher an die bestehende Wohnbebauung der Siedlungsbereiche von Wittorf heran. Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** und menschliche Gesundheit, insbesondere hinsichtlich Lärms, sind aufgrund der Distanz nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Kultur- und sonstige Sachgüter** sind aufgrund der vermuteten und bekannten Bodendenkmale zu erwarten. Die konkreten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen hierzu werden im weiteren Verfahren zu bestimmen sein.

Das Plangebiet hat für die übrigen Schutzgüter **Wasser, Luft und Klima** eine geringe Bedeutung. Negative Auswirkungen durch die Neuplanung werden hier nicht erwartet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in das Schutzgut **Boden** durch zusätzliche Versiegelung vorbereitet. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im nächsten Verfahrensschritt.

Weiteres Vorgehen bei der Umweltprüfung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird gemäß Anlage 1 des Baugesetzbuches insbesondere die hier unter Punkt 2 b aufgeführten Aspekte beinhalten. Es wird zudem eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gegeben. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten werden aufgezeigt und die getroffene Wahl begründet.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird zudem die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderliche Betrachtung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie weiterer erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen enthalten. Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hrsg. Niedersächsischer Städtetag, 9. Auflage 2013.

Es werden das Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Umfang ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen entwickelt.

Der Bebauungsplan erfordert es, eine Waldfläche umzuwandeln, um das gemeindliche Interesse, ein Gewerbegebiet zu entwickeln, umzusetzen. Der Umweltbericht wird dazu eine waldrechtliche Abwägung nach § 8 Abs. 3 NWaldLG enthalten, durch die eine Umwandlungsfähigkeit festgestellt werden kann.

Die Behörden werden aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ihre Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern und ihnen dazu vorliegende umweltrelevante Unterlagen und Informationen mitzuteilen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird der Umweltbericht ergänzt.

7 Planungsalternativen

Aufgrund der grundlegenden planerischen Zielsetzungen ergeben sich praktisch keine anderweitigen, sinnvollerweise in Frage kommenden Planungsmöglichkeiten. Der finale Ausbau des

Gewerbegebiets ist Teil einer bereits vorangegangen und ganzheitlich geplanten Entwicklung, deren Rahmenplanung bereits im Flächennutzungsplan vorbereitet wurde.

8 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 28,4 ha.

Fläche	in m ²
Gewerbeflächen	165.818
öffentliche Grünflächen	97.224
Verkehrsflächen	21.009
-	-
-	-
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes:	284.051

(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Auftrag und im Einvernehmen mit dem Planungsverband 4 und der Samtgemeinde Bardowick.