Samtgemeinde Bardowick - Landkreis Lüneburg

50. Änderung des Flächennutzungsplans „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 05.05.2023

Samtgemeinde Bardowick

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 Bestehende Darstellungen des Flächennutzungsplans ... 7
4.3 Fachplanerische Grundlagen ... 8
4.3.1 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan ... 8
4.3.2 Natur- und Landschaft ... 8
4.3.3 Wald, Forstwirtschaft ... 8
4.3.4 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege ... 9
4.3.5 Altlasten ... 9
4.3.6 Kampfmittel ... 9
4.3.7 Landwirtschaft ... 9
4.3.8 Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone ... 10
4.3.9 Immissionsschutz ... 10
4.3.10 Artenschutz ... 10
5 Planungskonzept ... 10
5.1 Verkehrserschließung ... 11
5.2 Ver- und Entsorgung ... 11
6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung ... 12
7 Planungsalternativen ... 13
8 Flächenangaben ... 14

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 Rat der Samtgemeinde Bardowick hat die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 50. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Gewerbegebiet Wittorfer Heide Nord“ beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Planungsverband Nr. 4 „Gewerbegebiet Wittorfer Heide Nord“.

Ziel des parallel aufgestellten Bebauungsplans 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 Gewerbegebiets. Mit der Planung 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 dem langfristigen Bedarf der Samtgemeinde.

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. Insoweit dient der Bebauungsplan auch weitgehend der Umsetzung der im FNP schon verankerten Planungsziele. Der Bebauungsplan bezieht jedoch auf der Grundlage eines neu entwickelten städtebaulichen Konzeptes auch Flächen in das Gewerbegebiet ein, die im bisherigen Flächennutzungsplan als Grünflächen oder landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden. In diesen Bereichen genügt der Bebauungsplan nicht mehr dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB.

Ziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist es nun, mit einer Anpassung der Darstellungen eine Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu ermöglichen, das als Grundlage für den Bebauungsplan dient. Somit soll zugleich sichergestellt werden, dass der künftige Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

3 Bestandsituation

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

Der Geltungsbereich der Änderung 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 daran angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet wird derzeit vorrangig als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im nordwestlichen Bereich liegt eine Waldfläche, die Teil eines nach Norden verlaufenden Waldstückes ist. Bauliche Anlagen 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) erstreckt sich von Norden kommend eine Waldfläche, die mit einem 2,5 ha großen Waldstück in das Plangebiet hineinragt und im weiteren Verlauf in einen straßenbegleitenden Grünstreifen übergeht. Außer der Waldfläche befindet sich noch ein einzelnstehender Baum zwischen den landwirtschaftlich genutzten Flächen im östlichen Bereich des Plangebiets. Der Solitärbaum steht entlang einer jetzigen Mulde. 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. 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 zeichnerischen Teil des RROP nicht getroffen.

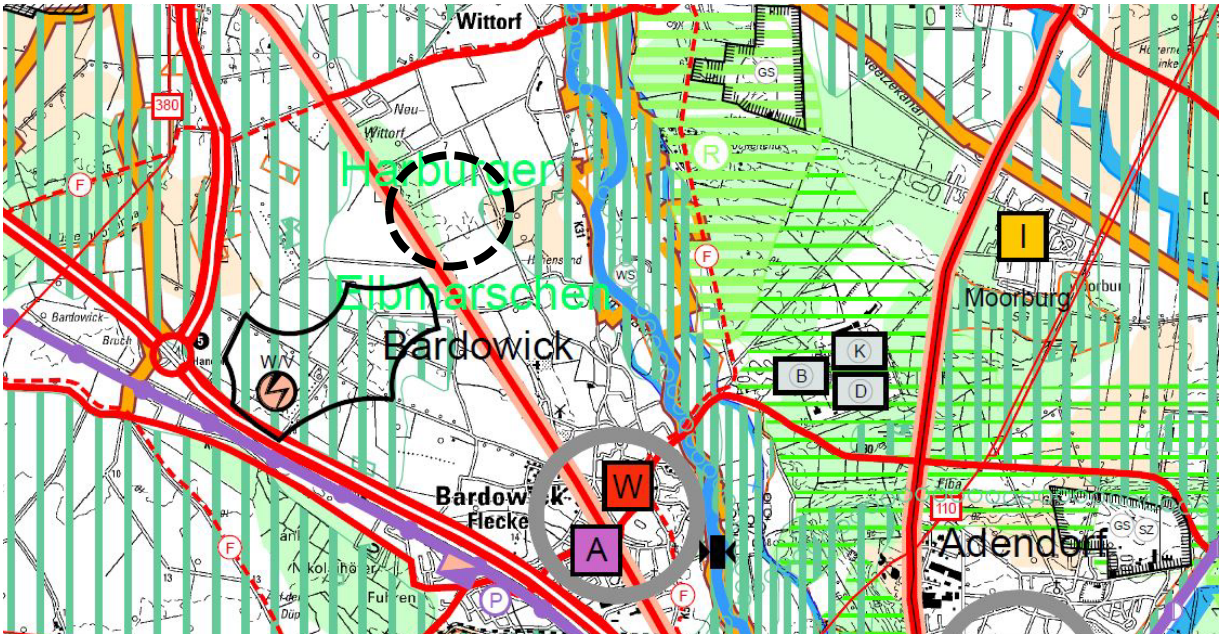

Abbildung 2: *Auszug aus dem RROP 2003 (i. d. F. der 2. Änderung 2016) des Landkreises Lüneburg mit gestichelter Einkreisung (**schwarz**) des Plangebiets (o. M.)*

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 gestichelter Einkreisung (**schwarz**) des Plangebiets (o. M.)*

Die grundsätzliche Prüfung der Vereinbarkeit der Gewerbegebietsentwicklung im Änderungsbereich ist bereits im Rahmen der abgeschlossenen 32. FNP-Änderung erfolgt, bei der weitgehende Teile des Änderungsbereiches als gewerbliche Bauflächen in den FNP aufgenommen wurden. Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen sind nicht erkennbar, jedoch sind mit den Vorbehaltsgebieten die Grundsätze der Raumordnung betroffen.

Die Gebiete mit Vorbehaltsfunktion wurden bereits im FNP-Bestand berücksichtigt: Im Südosten, wo das Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft in den Änderungsbereich hineinragt, wird eine ca. 100 m breite Grünfläche vorgesehen, die sich auch weiter nach Norden erstreckt. Diese Grünfläche wird im laufenden Änderungsverfahren beibehalten und auch in den Bebauungsplan übernommen. Hier soll als Lebensraum für die Feldlerche eine Offenlandschaft gestaltet werden.

Das Vorbehaltsgebiet für den Wald wird ebenfalls bei der Planung berücksichtigt: Die Darstellung der vorhandenen Waldfläche wird beibehalten, ihre Erhaltung auch in den Bebauungsplan übernommen. Gemäß 3.2.1 08 RROP sind Wald sowie Waldränder einschließlich einer Übergangszone grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Eine Bebauung darf nur erfolgen, wenn die übrigen Ziele der Raumordnung und städtebauliche Gründe dies zwingend erfordern. Der Wald wird durch die FNP-Darstellung erhalten, die Freihaltung der Übergangszone von Bebauung ist über die Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern.

Der südliche Ausläufer des Vorbehaltsgebietes Wald, der sich schmaler werdend entlang der K 46 erstreckt, wird jedoch nicht als Wald dargestellt. Aufgrund der Gewerbegebietsplanung ist die Entwicklungsfähigkeit eines schmalen Waldbestandes zwischen Kreisstraße und Gewerbegrundstücken aus Sicht der Samtgemeinde nur eingeschränkt möglich. Zudem ist in diesem Bereich auch die Anbindung des Gewerbegebietes an die K 46 erforderlich, so dass die Waldfläche auch durchschnitten würde. Die Samtgemeinde möchte hier daher der arrondierten Gewerbeentwicklung Vorrang vor den Waldbelangen geben. Statt einer Waldfläche soll hier eine 15 m breite Randeingrünung parallel der K 46 vorgesehen und als Grünfläche dargestellt. Darin können die vorhandenen Baumbestände entlang der K 46 integriert werden, so dass der Vorbehaltsfunktion mit der Überplanung dennoch entsprechend etwas Raum gegeben wird.

Der Gewerbestandort Bardowick / Wittorfer Heide ist gemäß 2.1 22 im schriftlichen Teil des RROP von überregionaler oder regionaler Bedeutung. Eine Erweiterung des Standortes zugunsten des regionalen Gewerbeflächenbedarfs ist somit im Sinne der regionalplanerischen Ziele. Auch vor diesem Hintergrund erscheint die vorgesehene Überplanung des Ausläufers des Vorbehaltsgebietes Wald zugunsten der Gewerbeflächen mit Randeingrünung gerechtfertigt.

Auch mit Blick auf den Maßstab des RROP genügt die Planung insgesamt dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

4.2 Bestehende Darstellungen des Flächennutzungsplans

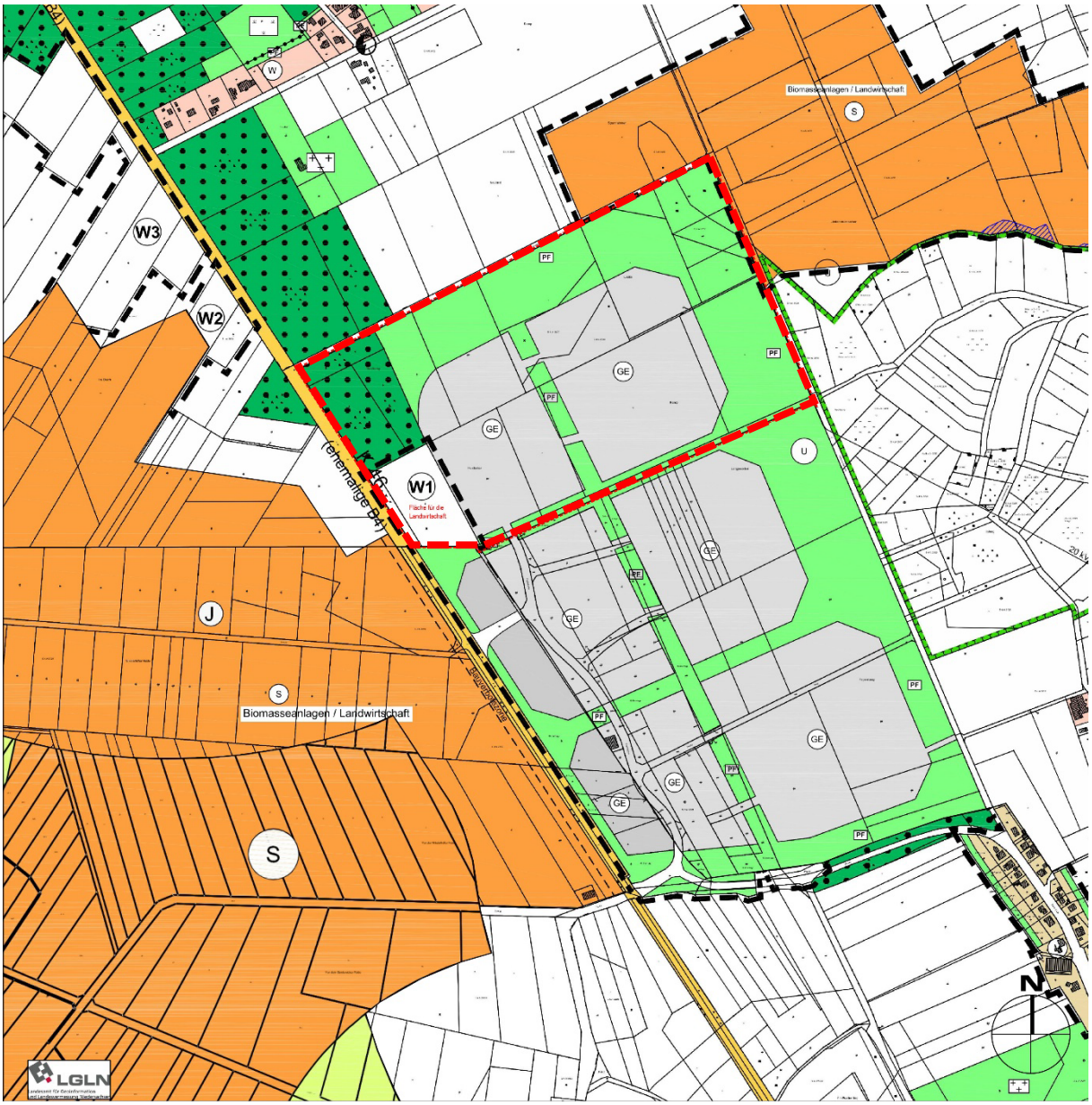

Abbildung 4: ***Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.), eigene Zusammentragung und Bearbeitung***

Die geplante Gewerbegebietserweiterung ist bereits in der wirksamen Fassung (32. Änderung / 38. Änderung) des FNP der Samtgemeinde Bardowick in ihren Grundzügen vorgesehen.

Innerhalb des Änderungsbereiches bilden gewerbliche Bauflächen den Kernbereich, der als dritter Bauabschnitt des Gewerbegebietes umgesetzt werden soll. Sie werden durch Grünflächen zur freien Landschaft eingerahmt. Das gesamte Gewerbegebiet mit seinen drei Abschnitten wird durch einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug geteilt und von Grünzügen als Pflanzflächen zwischen den einzelnen Abschnitten gegliedert. So ist auch der Randbereich zum zweiten Abschnitt ein Pflanzstreifen und die Verlängerung des Nord-Süd verlaufenden Grünzugs im Änderungsbereich dargestellt. Das Waldstück entlang der K 46 ist als Waldfläche dargestellt, südlich derer sich eine die K 46 begleitende Fläche für die Landwirtschaft (W1) befindet.

4.3 Fachplanerische Grundlagen

4.3.1 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.

4.3.2 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.

4.3.3 Wald, Forstwirtschaft

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich mit Bäumen bestockte Flächen, die i. S. d. § 2 Abs. 3 NWaldLG als Wald anzusprechen sind. Diese Flächen sind im bestehenden FNP als Waldflächen dargestellt. Die Darstellung wird beibehalten. Eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart nach § 8 NWaldLG ist somit nicht erforderlich.

Die geplanten gewerblichen Bauflächen grenzen im FNP-Bestand und auch zukünftig unmittelbar an die Waldflächen an. Mit der Planung ist auf der Ebene des Bebauungsplans sicherzustellen, dass die geplante Bebauung einen Abstand zum Wald von mindestens 35 m einhält. Durch die Planung entstehen somit dann keine Einschränkungen für die Waldbewirtschaftung oder Konflikte mit den Belangen der Walderhaltung.

4.3.4 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

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.

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. Ein vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) soll in den parallel aufgestellten Bebauungsplan aufgenommen werden.

4.3.5 Altlasten

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.

4.3.6 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.

4.3.7 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 schon im bestehenden FNP enthaltene Darstellung als Gewerbe- und Grünflächen vorbereitet.

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Mit der Planung wird lediglich die bislang für die Landwirtschaft noch vorgesehene Teilfläche entlang der K 46 der Landwirtschaft durch Umwidmung im FNP neu entzogen. Dabei handelt es sich jedoch nur um eine kleinere Restfläche entlang der K 46, die bei Realisierung der Gewerbegebietsplanung nur einen begrenzten Wert für die Landwirtschaft hat.

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.

4.3.8 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.

4.3.9 Immissionsschutz

Die Schutzansprüche und sonstigen Belange der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sind zu beachten. Mit der Planung rückt eine emittierende gewerbliche Nutzung näher an die vorhandene schutzbedürftige Wohnnutzung in Wittorf. Der Abstand beträgt ca. 400 m. Für den FNP ist davon auszugehen, dass über den Abstand und ggf. schallimmissionsmindernde Maßnahmen im Zuge der Planung den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Es ist somit zunächst einmal von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen mit dem angrenzenden und in der weiteren Umgebung vorhandenen Bestand auszugehen. Ein Schallgutachten ist auf der Ebene des FNP nicht erforderlich.

Für den Bebauungsplan wird es jedoch im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung für erforderlich gesehen, dass ein Schallgutachten erstellt wird, auf dessen Grundlage immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt werden können. Damit können dann die Schutzansprüche der Wohnbebauung in Wittorf ausreichend berücksichtigt werden. Darüber hinaus können auch innerhalb des Gewerbegebietes Schutzansprüche berücksichtigt werden, wenn ggf. in Teilen betriebsbezogene Wohnungen vorgesehen werden sollen.

4.3.10 Artenschutz

Die Betroffenheit besonders geschützter Tierarten wird in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum parallel aufgestellten Bebauungsplan 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. Im östlichen Randbereich soll innerhalb der Grünfläche eine Offenlandschaft als Lebensraum für die Feldlerche geschaffen werden.

5 Planungskonzept

Das der Planung zugrunde gelegte städtebauliche Konzept, das mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan umgesetzt werden soll, geht mit den Gewerbeflächen weiter in den westlichen und nördlichen Randbereich, als es zuvor vorgesehen war. Somit fällt die Eingrünung nach Norden und nach Westen zugunsten gewerblicher Bauflächen deutlich schmaler aus.

Die geplante Darstellung folgt den Grundzügen des städtebaulichen Konzeptes. Die landwirtschaftliche Fläche entfällt zugunsten von gewerblichen Bauflächen und einer 15 m breiten

Grünfläche innerhalb der Bauverbotszone zur K 46. Die Randeingrünung nach Norden wird zugunsten einer Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen auf eine Breite von 10 m reduziert. Die Waldfläche bleibt vollständig erhalten, ebenso die ca. 100 m breite Grünfläche nach Osten.

Auf der Grünfläche im Osten soll Lebensraum für die Feldlerche geschaffen werden. Die Randbegrünung soll daher als Offenlandfläche gestaltet werden, also ohne Baumpflanzungen in der Fläche. Stattdessen sollte am Rand der GE-Grundstücke eine Randbepflanzung mit Verwallung geschaffen werden und zum Feldweg eine offene Struktur erhalten werden. Die Lage eines ggf. vorzusehenden Regenrückhaltebeckens (auf der Ebene des FNP noch unbestimmt) ist so zu wählen, dass eine Verträglichkeit mit dem Ziel zur Feldlerche gegeben ist.

Zum südlich benachbarten Gewerbequartier wird die querverlaufende begrünte Fuge in Ost-West-Richtung mit 30 m Breite beibehalten. 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.

Die Grünflächen im FNP-Änderungsbereich dürfen durch Straßenanbindungen und -verbindungen unterbrochen werden. Diese Unterbrechungen sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, da sie auf der Ebene des FNP nicht festgelegt werden sollen. Vielmehr soll auf der Ebene des Bebauungsplans ausreichend Freiheit beibehalten werden, die Straßenverbindungen und -anbindungen auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes sinnvoll zu platzieren.

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll eine eigene Anbindung an die Lüneburger Straße K 46 erhalten und mit den südlichen Gewerbeabschnitten über den Papenkamp angebunden werden. Außerdem könnte eine Anbindungsoption an den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Heidkampsweg geprüft 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 könnte ebenfalls als mögliche Option in der Planung vorgehalten werden.

Diese Optionen sowie die Möglichkeiten der Anbindung an die K 46 – auch unter Betrachtung der drei Abschnitte des gesamten Gewerbegebietes sollen in einem Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan untersucht werden, um eine möglichst optimale, verkehrsgerechte und abgestimmte Erschließung des gesamten Gewerbegebietes zu erreichen.

5.2 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.

Die Oberflächenentwässerung soll in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 3 erfolgen und kann ggf. miteinander kombiniert werden. Für das Oberflächenwasser sollen hierfür geeignete Rückhaltemöglichkeiten im Plangebiet geschaffen werden. Dazu soll auf der Grundlage eines Entwässerungsgutachtens zum Bebauungsplan auch die Möglichkeit geprüft werden, ein Regenrückhaltebecken innerhalb der breiten Grünfläche im Osten des Änderungsbereiches unterzubringen. Da die Lage und erforderliche Größe des Regenrückhaltebeckens noch nicht ermittelt wurde, wird hierzu keine Fläche im FNP vorgesehen. Vielmehr wird beabsichtigt, dass ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken gut in die Grünflächen integriert werden kann.

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.

Im Flächennutzungsplan wurde schon zuvor 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.

Mit der vorliegenden Änderung werden mehr gewerbliche Bauflächen vorgesehen, dafür werden die bisherigen Grünflächen verkleinert und eine weitere Fläche für die Landwirtschaft entfällt. Die betroffenen Ackerflächen stehen fortan 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 **Biotoptypen** – 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 und bei Umsetzung der ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen 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 parallel aufgestellten 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. Es werden das Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Umfang ermittelt und entsprechende Ausgleichmaßnahmen entwickelt. Auf der Ebene des FNP sind hierzu nur überschlägige Aussagen erforderlich.

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 der FNP-Änderung wird der Umweltbericht ergänzt.

7 Planungsalternativen

Die Planung sah auf der Grundlage eines ersten städtebaulichen Konzeptes zunächst vor, große Teile der Waldfläche zugunsten gewerblicher Flächen umzuwandeln. Diese Variante wurde jedoch aufgrund der Wertigkeit des Waldes und vor dem Hintergrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan verworfen. Mit der jetzigen Planung wird somit eine umweltverträglichere Variante umgesetzt.

Die bisher im FNP dargestellte Aufteilung des Gewerbegebietes sieht weitaus größere Grünflächen an den Rändern des Gewerbegebietes vor, so dass insgesamt weniger Gewerbeflächen ermöglicht werden könnten. Aus Sicht der Samtgemeinde ist es jedoch auch unter dem Aspekt eines reduzierten Flächenverbrauch und einer geringeren Zersiedlung sinnvoller, an diesem schon teilweise entwickelten Standort durch den 3. Abschnitt gebündelt möglichst viel Gewerbeflächen zu entwickeln und somit die Grünflächen am Rand auf ein Mindestmaß zu verringern, das für eine gute und landschaftsverträgliche Eingrünung des Gewerbegebietes erforderlich ist.

Eine Verringerung der 100 m breiten Grünfläche im Osten würde zu einem erhöhten Eingriff in die Avifauna führen, da dann hier der vorgesehene Lebensraum für die Feldlerche in Form einer Offenlandfläche mit ausreichender Breite nicht geschaffen werden könnte.

Ein Verzicht auf die gliedernden Grünzüge im Plangebiet würde zwar auch die Gewerbeflächen vergrößern, aber auch deutlich zu Lasten der Qualität des Gewerbegebietes führen, da Wegeverbindungen und ggf. Wildkorridore fehlen würden. Außerdem würde dadurch auch mit der Gesamtkonzeption über alle drei Abschnitte gebrochen werden, die eine solche Gliederung abschnittsübergreifend vorsieht.

Aufgrund der grundlegenden planerischen Zielsetzungen ergeben sich keine weiteren, sinnvollerweise in Frage kommenden Planungsmöglichkeiten.

8 Flächenangaben

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

Fläche	FNP-Bestand (ha)	FNP-Planung (ha)
Gewerbliche Bauflächen	**12.3**	**18.9**
Grünflächen	**12**	**7**
Fläche für die Landwirtschaft	**1.6**	**0**
Waldflächen	**2.5**	**2.5**
Änderungsbereich	**28.4**	**28.4**

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