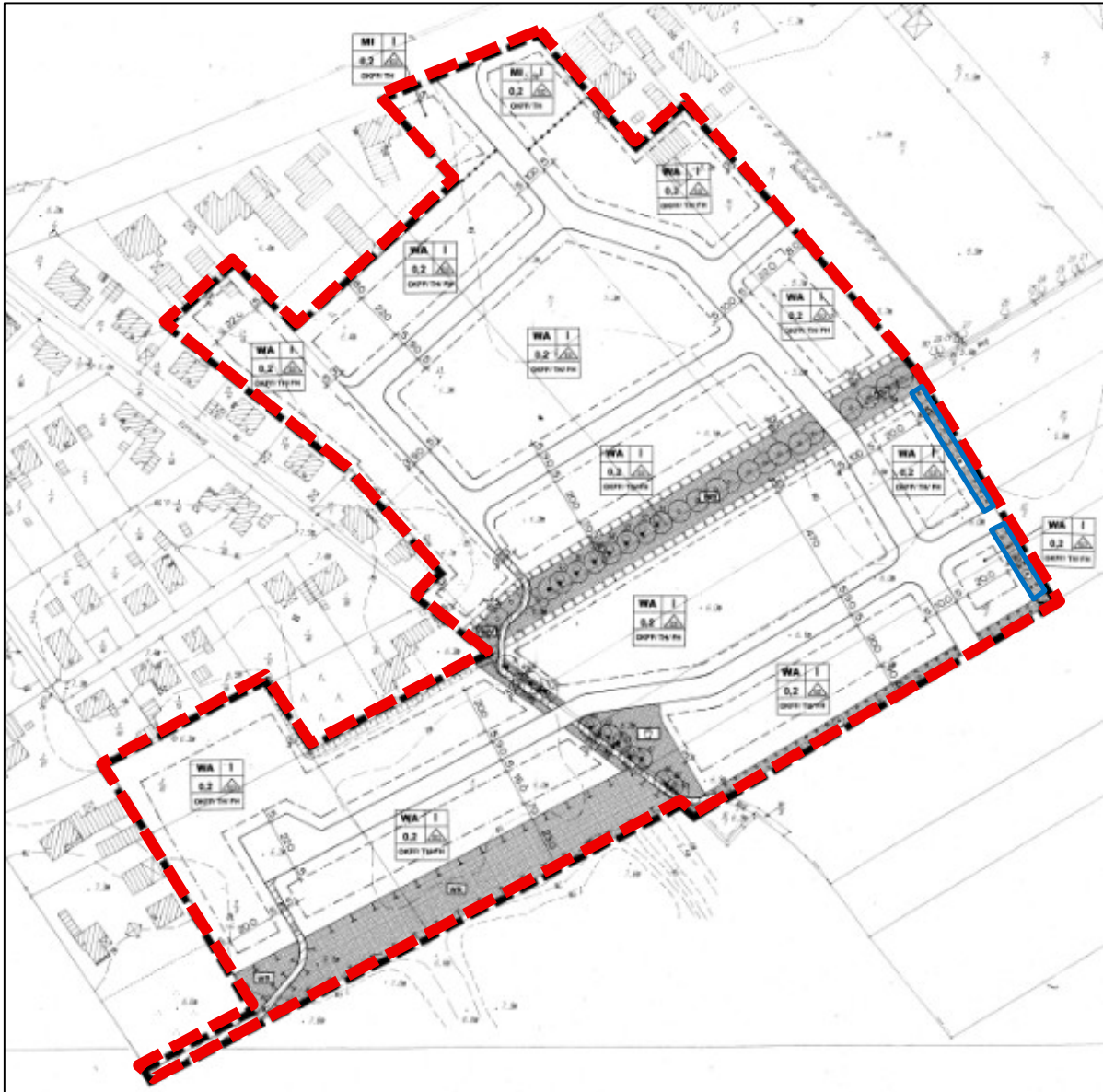




Gemeinde Wittorf

Bebauungsplan Nr. 2 Heidacker mit ÖBV, 1. Änderung gem. § 13 a BauGB (textlich)

Stand 26.05.2026



Auszug Planzeichnung Bebauungsplan Wittorf Nr. 2 Heidacker mit ÖBV (ohne Maßstab)

-  Lage des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 Heidacker mit ÖBV
-  Streichung private Grünfläche



Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING

STADT + 
LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0 mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Präambel	4
2	Textliche Festsetzungen	5
3	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	5
4	Verfahrensvermerke	6
5	Hinweise	8
5.1	Artenschutz	8
6	Hinweise zum Verfahren	8
7	Begründung	9
7.1	Planungsanlass und -ziele	9
7.2	Beschreibung des Plangebiets und seiner Umgebung	9
7.3	Rechtsgrundlagen und Verfahren	11
7.4	Zu beachtende Plangrundlagen	13
7.4.1	Regionales Raumordnungsprogramm, 2. Änderung 2016	13
7.4.2	Regionales Raumordnungsprogramm 2025, Beschlussfassung 19.03.2026	14
7.4.3	Landschaftsrahmenplan 2017	15
7.4.4	Wirksamer Flächennutzungsplan	15
7.4.5	Bebauungsplans Wittorf Nr. 2 Heidacker mit örtlicher Bauvorschrift	16
7.5	Begründung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Heidacker mit ÖBV	17
7.5.1	Beibehaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Beschränkung der Wohneinheiten	17
7.5.2	Änderung des Maßes der baulichen Nutzung	18
7.5.3	Änderung des Mindestmaßes für Baugrundstücke	18
7.5.4	Änderungen und Klarstellungen zu Nebenanlagen/Garagen/Stellplätze/Zufahrten	19
7.5.5	Beibehaltung und Änderung zu Grünordnung/Landschaftspflegerische Maßnahmen	19
7.6	Beibehaltung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung	20
7.7	Hinweis zum Artenschutz	20
7.8	Sonstige Angaben	21
7.8.1	Städtebauliche Werte	21
7.9	Umweltbelange	21
7.10	Umweltbelange – Bestand und Auswirkungen	21
7.11	Artenschutz gem. § 44 BNatSchG – Bestand und Auswirkungen	22
7.12	Schutzgebiete - Auswirkungen	22
7.13	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	22
	Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis	23

1 Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wittorf in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 2 Heidacker mit ÖBV, 1. Änderung gem. § 13 a BauGB, bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wittorf, den

.....

Bürgermeister



2 Textliche Festsetzungen

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 Heidacker mit ÖBV, 1. Änderung gem. § 13 a BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 Heidacker mit ÖBV, 1. Änderung gem. § 13 a BauGB ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt (unmaßstäblich) durch eine gestrichelte rote Linie gekennzeichnet.
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 Heidacker mit ÖBV, 1. Änderung gem. § 13 a BauGB wird die GRZ geändert. Es wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 Heidacker mit ÖBV, 1. Änderung gem. § 13 a BauGB haben die textlichen Festsetzungen 1.1, 1.2 zur Art der baulichen Nutzung weiterhin Bestand. Die 1. Änderung betrifft nicht die Art der baulichen Nutzung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 Heidacker mit ÖBV, 1. Änderung gem. § 13 a BauGB haben außerdem die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung 1.4, Zu- und Ausfahrten und zu Stellplätzen 2.2 und 2.4 sowie alle textlichen Festsetzungen zur Grünordnung und zu Landschaftspflegerischen Maßnahmen weiterhin Bestand.

Die textliche Festsetzung 1.3 wird wie folgt geändert:

In den Wohn- und Mischgebieten beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser und Doppelhäuser 800 m² (bestehend aus zwei Doppelhaushälften), für eine Doppelhaushälfte 390 m².
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es wird zusätzlich die textliche Festsetzung 1.5 zur Regelung der zulässigen Grundfläche eingefügt:

In den Wohn- und Mischgebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die textliche Festsetzung 2.1 wird wie folgt klarstellend geändert

In den Wohn- und Mischgebieten ist die Errichtung von Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sowie hochbaulichen Nebenanlagen gem. § 14 NBauO, wie z.B. Gartenhäusern, mit Ausnahme von Einfriedungen, innerhalb eines Abstandes von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Nicht überdachte und umbaute Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zugänge sind in dem 5 m Abstand zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Die textliche Festsetzung 2.3 wird gestrichen.

3 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist nicht Gegenstand der 1. Änderung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 Heidacker mit ÖBV, 1. Änderung gem. § 13 a BauGB hat die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung auf Grundlage der NBauO in der Fassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl S. 199) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.20.1997 (Nds. GVBl. S. 422) weiterhin Bestand.

4 Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 2 Heidacker mit ÖBV, 1. Änderung gem. § 13 a BauGB wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring Stadt- und Landschaftsplanung, Inh. Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, mehring@splanung.de.

Lüneburg, den

.....

PlanverfasserIn

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 Heidacker mit ÖBV, 1. Änderung gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Wittorf, den

.....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 Heidacker mit ÖBV, 1. Änderung gem. § 13 a BauGB mit der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 Heidacker mit ÖBV, 1. Änderung gem. § 13 a BauGB mit der Begründung ist vom bis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden.

Wittorf, den

.....

Bürgermeister



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wittorf hat den Bebauungsplan Nr. 2 Heidacker mit ÖBV, 1. Änderung gem. § 13 a BauGB nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wittorf, den

.....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 2 Heidacker mit ÖBV, 1. Änderung gem. § 13 a BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wittorf, den

.....

Bürgermeister

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2 Heidacker mit ÖBV, 1. Änderung gem. § 13 a BauGB ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wittorf, den

.....

Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 2 Heidacker mit ÖBV, 1. Änderung gem. § 13 a BauGB sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wittorf, den

.....

Bürgermeister

5 Hinweise

5.1 Artenschutz

Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen haben Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Sollen diese Arbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden, ist die aktuelle Besiedelung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu prüfen. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. zu verschieben.

6 Hinweise zum Verfahren

Rechtsgrundlagen der 1. Änderung:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 22.12.2025.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 3. April, zuletzt geändert am 25.06.2025
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 29.01.2025



7 Begründung

7.1 Planungsanlass und -ziele

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 Heidacker der Gemeinde Wittorf mit einer Gesamtgröße von 7,994 ha sowie festgesetzten Baugebieten mit einer Gesamtgröße von 5,851 ha wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Im Rahmen von Überprüfungen des Landkreises Lüneburg hat sich herausgestellt, dass die Grundflächenzahl (GRZ) unter Berücksichtigung der aktuellen Bewertungskriterien auf verschiedenen Baugrundstücken nicht eingehalten worden ist.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen nun die GRZ sowie die zulässige Überschreitung durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 14 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 12 BauNVO angemessen erhöht werden, um den aktuellen Anforderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 Heidacker Rechnung zu tragen. Weitere textliche Festsetzungen, wie die textliche Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße, zur Errichtung von Garagen und Nebenanlagen sowie zur Herstellung von Stellplätzen und Parkplätzen werden überprüft sowie geändert oder gestrichen.

Für die 1. Änderung kommt eine textliche Änderung, ohne Änderung der Planzeichnung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung in Betracht.

Der Abschnitt der festgesetzten privaten Grünfläche mit einer Breite von 5 m, welcher an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 "Heidacker 2" angrenzt, soll aufgehoben werden. Er wurde gemäß Begründung zum B-Plan Nr. 2 Heidacker ursprünglich für eine „landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes im Übergang zwischen Ackerfläche und bebauten Grundstücken“ festgesetzt. Dieser Zweck entfällt nun, da auf beiden Seiten bebaute Grundstücke angrenzen. Der Streifen wird dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen. Auch dieses soll textlich erfolgen.

7.2 Beschreibung des Plangebiets und seiner Umgebung

Das Plangebiet liegt im Bereich Neu Wittorf, südlich der Hauptstraße (K 12). Das Plangebiet reicht zwischen den Grundstücken Hauptstraße Nr. 75 und Nr. 79 bis an die Hauptstraße (K 12) heran. In dem Bereich bindet die Erschließungsstraße „Heidacker“ an die Hauptstraße an.

Im Westen schließt es an die Grundstücke östlich des Birkenweges an, im Südwesten an die Grundstücke Lüneburger Landstraße (K 46) 7 bis 9a.

Im Osten schließt das neue Baugebiet mit den Straßen „Im Neuland“ und „An der Pferdeweide“ an, für welches im Jahr 2022 der Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2“ in Kraft trat.

Im Süden, im Bereich der Straße „Am Wald“, grenzt an das Plangebiet Wald an, an den Ostteil eine Ackerfläche.

Das Plangebiet stellt ein Wohngebiet dar.

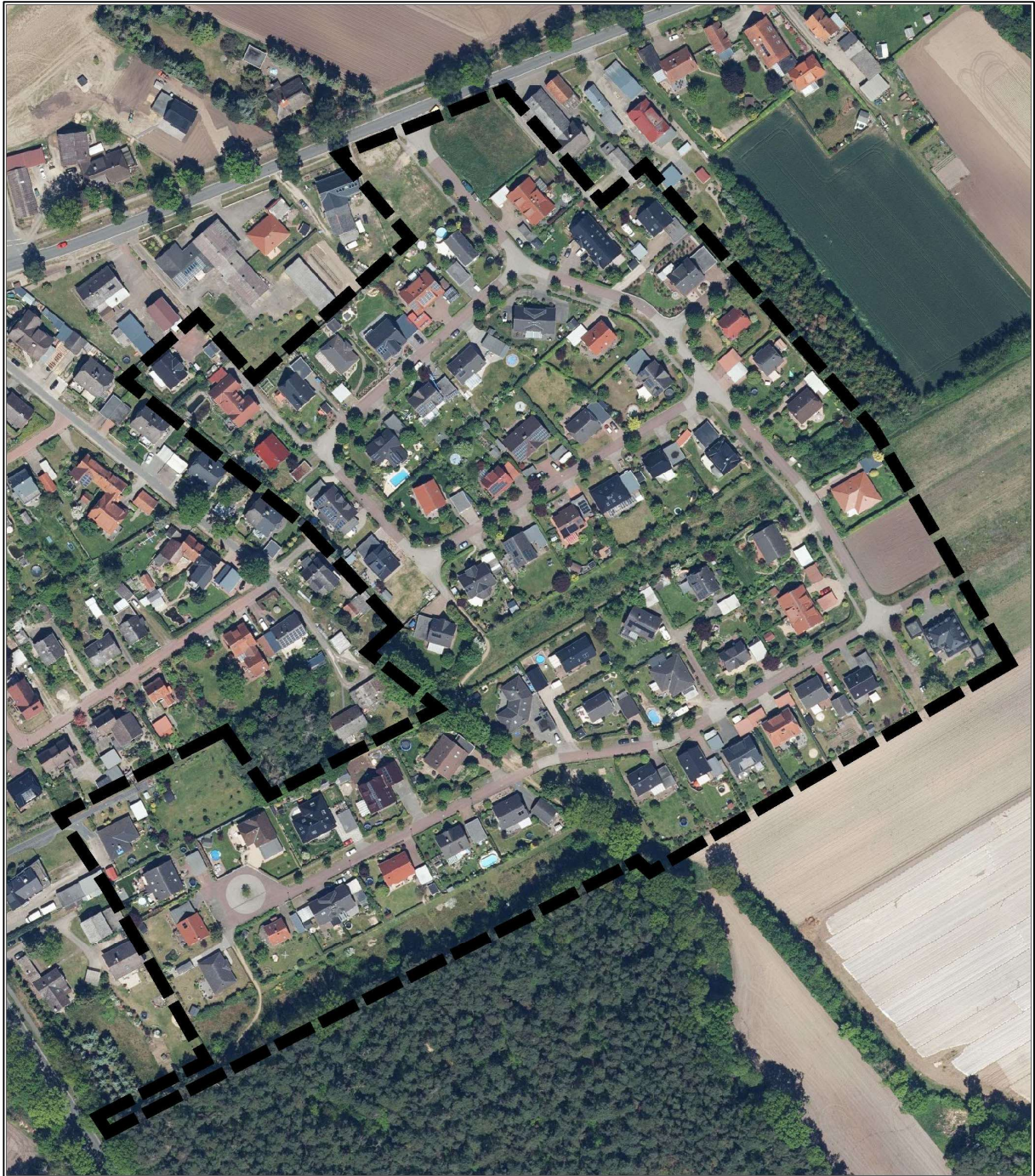



Abbildung 1: Lage des Plangebietes. Quelle: Quelle: Digitale Orthophotos, Stand 2021, ohne Maßstab © GeoBasis-DE/LGLN 2026, Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 

7.3 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Heidacker wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Rechtsgrundlagen

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 2 Heidacker wird im Rahmen der 1. Änderung nur hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht geändert.

Für die nicht geänderte Art der baulichen Nutzung wird an der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions erleichterungsgesetzes vom 22.04. 1993. (BGBl. I S. 466) festgehalten.

Im Rahmen der 1. Änderung wird die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) zugrunde gelegt.

Außerdem liegt der 1. Änderung die NBauO vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) zugrunde.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nicht Gegenstand der 1. Änderung ist (vgl. Kap. 3).

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ des Baugesetzbuches (BauGB). Demnach darf ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) oder 20.000 m² bis weniger 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2). In den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche < 20.000) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 13a BauGB wird angewendet, weil die folgenden Voraussetzungen zutreffen:

Bedingungen des § 13a BauGB	Auswertung
Abs. 1, Sätze 1 und 2, Nr. 1 und 2 BauGB	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen	--
- die Nachverdichtung	--
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	Trifft zu
Größe der Grundfläche:	
1. weniger als 20.000 m ²	Trifft zu
2. 20.000 m ² bis weniger 70.000 m ² ; Durchführung einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien	--
Erhebliche Umweltauswirkungen bei 2. - Ausgleichsmaßnahme erforderlich	--
Abs. 1, Sätze 4 und 5 BauGB	
Begründet der B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist?	nein
Sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben?	nein
Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind?	nein
Abs. 2 Nr. 2 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?	nein
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	nein

Tabelle 1: Auswertung der Bedingungen zur Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, sind die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13a BauGB erfüllt. Der Bebauungsplan kann daher nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

In dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Heidacker Nr. 2 wird gegenüber der bisher zulässigen GRZ von 0,2 nun eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Dadurch wird eine zulässige Grundfläche von 5.851 m² zusätzlich festgesetzt. Im Zuge der Streichung der Festsetzung von zwei privaten Grünflächen mit einer Größe von insgesamt 464 m² resultiert zusätzliches Allgemeines Wohngebiet in selber Dimension und einer zusätzlichen überbaubaren Grundfläche von 139 m². Die aus der 1. Änderung resultierende Gesamtgrundfläche beträgt somit 5.990 m².

7.4 Zu beachtende Plangrundlagen

7.4.1 Regionales Raumordnungsprogramm, 2. Änderung 2016

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarzer gestrichelter Kreis) zu entnehmen.

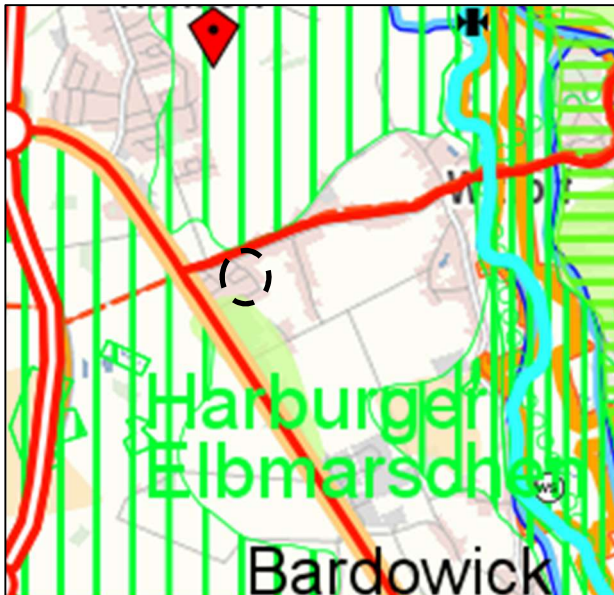


Abb.2: Auszug RROP des Landkreises Lüneburg 2003, in der Fassung der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarzer gestrichelter Kreis) (ohne Maßstab).

Für das Plangebiet selbst sind im RROP keine Ziele zeichnerisch dargestellt.

Nördlich der K 12 und südwestlich der BAB 39 sind Vorbehaltsflächen für die Natur und Landschaft dargestellt. Diese Flächen werden von der Planung nicht berührt, zumal das Plangebiet im Norden, Westen und Osten von Wohnbebauung umgeben ist. Entlang der Ilmenau-Niederung ist ein Vorranggebiet für Natura 2000 dargestellt. Dieses liegt 1 km vom Plangebiet entfernt und wird durch die Planung alleine schon aufgrund vorgelagerter großflächiger Bebauung nicht berührt. Südwestlich von Neu Wittorf werden Waldflächen als Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft dargestellt, die von der Planung ebenfalls nicht berührt werden.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Hauptstraße ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung gekennzeichnet, die K 46 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr. Die Hauptstraße wird gleichzeitig als regional bedeutsamer Radwanderweg dargestellt.

Für das Plangebiet als Teil des Siedlungsgebietes von Wittorf liegen keine zeichnerischen Darstellungen vor.

Wittorf kommt keine zentralörtliche Funktion sowie auch keine Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ zu. Somit ist eine Wohnbauflächenausweisung nur nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich.

Nach dem RROP ist in Wittorf eine Wohnbauflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Ziffer 2.1.14 RROP führt Folgendes aus:

„An Standorten unterhalb der Ebene von Grundzentren und ohne Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ ist eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Ggf. mögliche neue Wohnflächenausweisungen bemessen sich am Bedarf, der sich

- aus der zu erwartenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung
- unter Berücksichtigung steigender Wohnansprüche bzw. sinkender Haushaltsgrößen sowie

- nach Abzug vorhandener Flächenpotenziale im Bestand (insbesondere Baulandreserven, Baulücken) ergibt.

Dieser Bedarf ist vom kommunalen Planungsträger nachzuweisen.

Unbeachtlich bleiben Wohnflächenausweisungen, durch die sich die Zahl der Wohneinheiten im jeweiligen Ort um vorausgeschätzt weniger als 3 % oder um bis zu 5 erhöht.“

Gemäß RROP 3.1.1 01 ist der jährliche Verbrauch an Wohnsiedlungsflächen in allen Samt-/ Einheitsgemeinden bis zum Jahr 2020 jeweils um 50% zu reduzieren. Bezugszeitraum ist die durchschnittliche Rate der Neuausweisung von Wohnbauland der Jahre 2002 bis 2009. Gemäß der Begründung zum RROP, Tabelle 7 dürfen in der Samtgemeinde Bardowick insgesamt jährlich 4,56 ha Wohnbauland neu entwickelt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 2 Heidacker mit ÖBV, 1. Änderung werden keine neuen Wohnbauflächen geplant und keine Fläche neu in Anspruch genommen. Die 1. Änderung dient der Herstellung der städtebaulichen Ordnung in einem bestehenden Wohngebiet.

7.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2025, Beschlussfassung 19.03.2026

Im Bereich des Plangebietes gibt es keine zeichnerischen Festlegungen, unmittelbar angrenzend wird ein Vorbehaltsgebiet Biotopverbund dargestellt sowie ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials. Das südliche kleine Waldgebiet wird als Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft dargestellt. Vgl. Abb. 3

Nördlich der K 12 wird nun ein Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung dargestellt. Dieses wird von der Planung nicht berührt.

Von der 1. Änderung des Bebauungsplans, der einen Siedlungsbereich von Wittorf betrifft, gehen keine Auswirkungen auf die Vorbehalts- und Vorranggebiete aus.

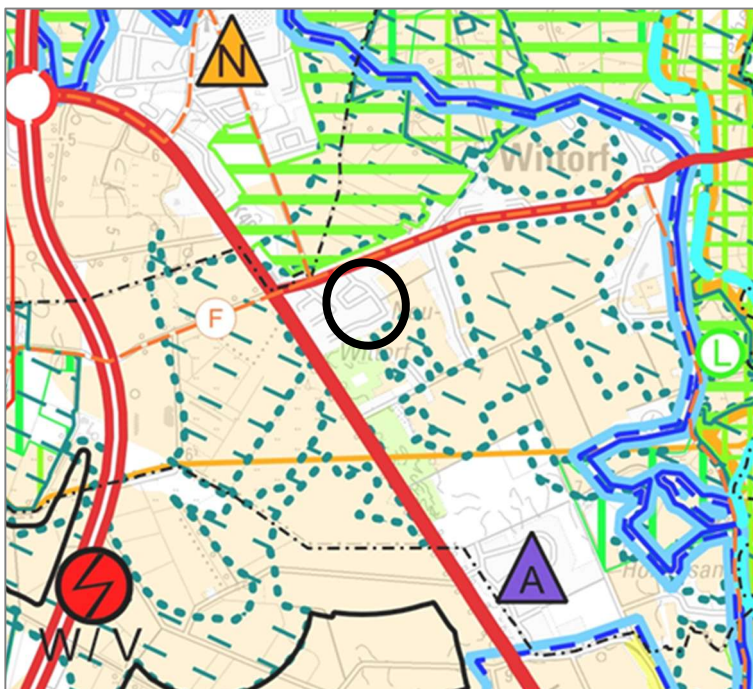


Abb.3: Auszug RROP 2025 des Landkreises Lüneburg, Beschlussfassung 19.03.2026 2003, (schwarze Linie) (ohne Maßstab).

7.4.3 Landschaftsrahmenplan 2017

Zielkonzept

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Zielkonzept des LRP mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie) zu entnehmen.

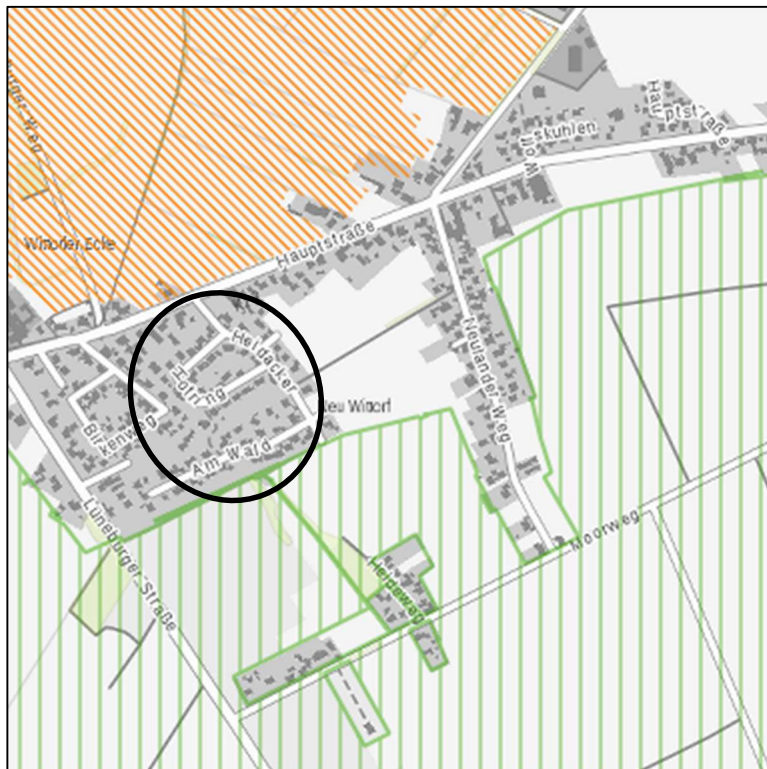


Abb. 4: Auszug aus dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg 2017 mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarzer Kreis) (ohne Maßstab).

Quelle: Landkreis Lüneburg

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg 2017 ist im Zielkonzept für das Plangebiet keine Darstellung enthalten. Ausschließlich südlich des Plangebietes an den bisherigen Ortsrand angrenzend stellt der Landschaftsrahmenplan eine Fläche für Artenhilfsmaßnahmen (Amphibien und Brutvögel) dar. Auf diese Fläche wirken keine nachteiligen Auswirkungen der 1. Änderung ein. Auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße wird ein LSG-würdiges Gebiet dargestellt, welches aber aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung südlich der Hauptstraße ebenfalls nicht im Wirkungsbereich des Plangebietes liegt.

7.4.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan für die Gemeinde Wittorf (32. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bardowick) stellt für das Plangebiet weit überwiegend eine Wohnbaufläche dar, im Norden, angrenzend an die Hauptstraße gemischte Baufläche.

Der Flächennutzungsplan stellt entlang des südwestlichen Waldrandes sowie auch im Südosten des Plangebietes schmale Grünfläche dar.

Diese Darstellungen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans Wittorf Nr. 2 Heidacker (vgl. Kap. 6.4.5). Im Rahmen der nun vorgenommenen 1. Änderung des Bebauungsplans wird an der Art der baulichen Nutzung keine Änderung vorgenommen.

Südwestlich des Plangebietes werden eine Fläche für Wald und südöstlich, eine großflächige Grünfläche dargestellt.

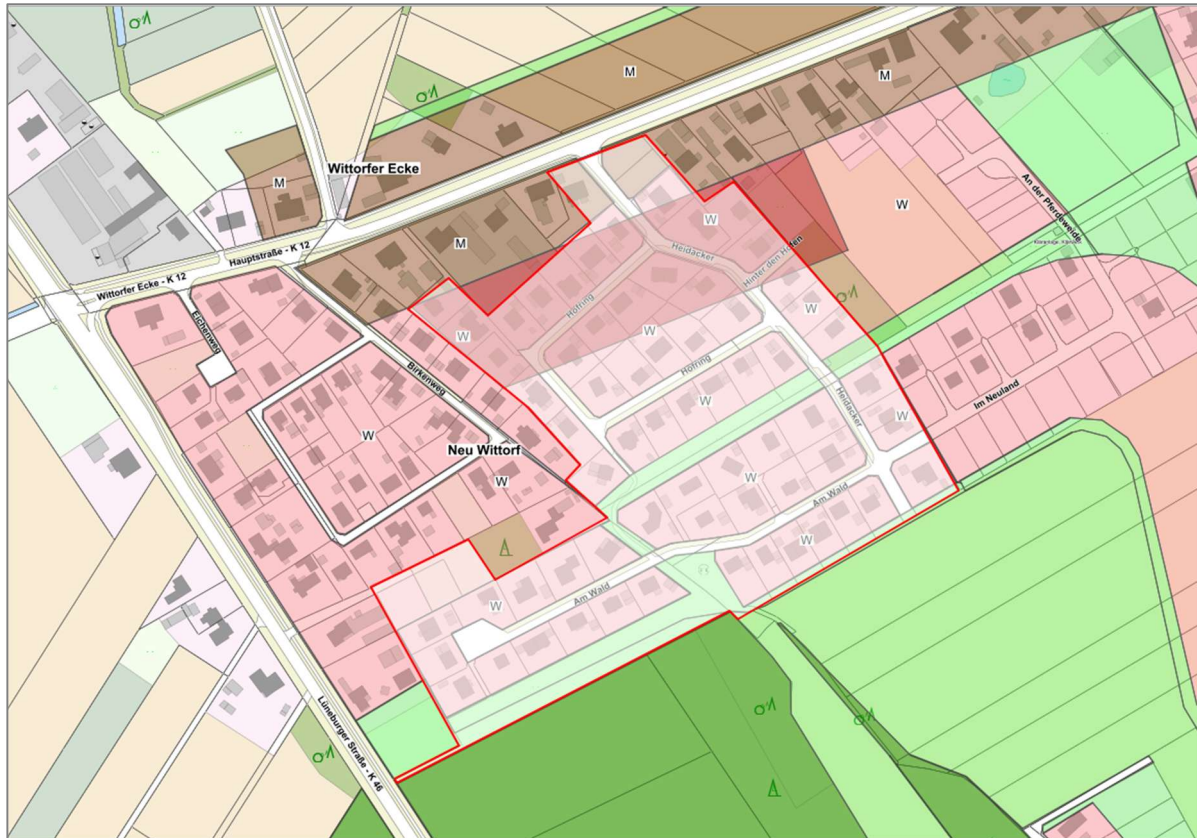


Abb. 5: Auszug aus der 32. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Bardowick für die Gemeinde Wittorf mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie) (ohne Maßstab). Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg

7.4.5 Bebauungsplans Wittorf Nr. 2 Heidacker mit örtlicher Bauvorschrift

Der Bebauungsplan Wittorf Nr. 2 Heidacker trat im Jahr 2001 in Kraft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der dem Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung entspricht, werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Im Norden, wird eine Bauzeile südlich der Hauptstraße als Mischgebiet festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen.

Die bauliche Höhe wird durch Festsetzung einer minimalen und maximalen Traufhöhe von 2,5 m und 3,5 m über der Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzt, dessen Höhe maximal 1 m über der Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen darf.

Die maximale Firsthöhe wird mit 6 m über der maximalen Traufhöhe festgesetzt.

Es werden Mindestgrundstücksgrößen von 800 m² für Einzelhäuser und von 1.200 für Doppelhäuser festgesetzt, sowie für eine Doppelhaushälfte von 500 m².

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird für Einzelhäuser auf 2 und für Doppelhäuser auf 4 begrenzt, so dass in einer Doppelhaushälfte 2 Wohnungen errichtet werden dürfen.

Der Bebauungsplan enthält Regelungen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO. Diese sind innerhalb eines Abstandes von 5 m angrenzend an Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraßen nicht zulässig. In diesem Abstand werden die Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten werden nur in wasserdurchlässiger Bauweise zugelassen. Es werden z.B. Grandbefestigung, Drainagepflaster, großfugiges Pflaster mit Drainfuge und Rasenansaat sowie Schotterraden und Rasengittersteine zugelassen.

Für jedes Grundstück werden mindestens 2 Stellplätze vorgegeben.

Außerdem wird die Anzahl der Zufahrten und deren Breite geregelt. Je Baugrundstück wird nur eine Zufahrt/Zugang mit maximal 5,0 m Breite zugelassen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 Heidacker werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, angrenzend an den Waldrand mit 10 m Breite mit der Zweckbestimmung „WR“. Dort soll sich im Rahmen der Eigenentwicklung ein extensiver Wiesenstreifen entwickeln. Der Verbuchung soll vorgebeugt werden. Die Fläche hat eine Doppelfestsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erhalten.

Außerdem wird zentral im östlichen Teil des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese/Versickerungsmulde“ (W/V) festgesetzt.

Entlang der südlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze werden randlich der Baugrundstücke 5 m breite private Grünflächen „Pflanzstreifen“ mit der Doppelfestsetzung „Fläche zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Laubgehölzen (Sträucher/Bäume)“ festgesetzt, um das Plangebiet in die Landschaft einzubinden.

Auch randlich zu dem zentralen Grünzug werden 3 m breite „Flächen zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Laubgehölzen (Sträucher/Bäume)“ festgesetzt. Auf diesen Flächen sind Baum-Strauch-Hecken anzupflanzen.

Außerdem soll auf den Baugrundstücken je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ein standortheimischer hochstämmiger Laubbaum angepflanzt werden. Im Straßenraum werden Laubbaumanpflanzungen im 15-m-Abstand vorgegeben.

Östlich angrenzend an den Waldrand wird eine öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt, die mit landschaftsgerechten Laubgehölzen einzugrünen ist.

Für Fuß- und Radwege wird eine unversiegelte Bauweise mit landschaftsgerechter randlicher Bepflanzung vorgegeben.

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die unbelasteten Niederschlagswässer auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Überschüssiges Niederschlagswasser, das nicht zurückgehalten werden kann, ist den Versickerungsmulden innerhalb der privaten Grünflächen „Wiese/Versickerungsmulde“ (W/V) zuzuführen.

Der Bebauungsplan enthält eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung. Diese umfasst Vorgaben für die ortstypische Gestaltung von Fassaden (Farbe, Material) von baulichen Hauptanlagen sowie von Dächern (Farbe, Form, Neigung).

7.5 Begründung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Heidacker mit ÖBV

7.5.1 Beibehaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Beschränkung der Wohneinheiten

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert (bisherige textliche Festsetzungen 1.1 und 1.2, vgl. Kap. 5.4.5).

Diese gilt weiterhin nach der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungsgesetzes vom 22.04.1993. (BGBl. I S. 466).

Nach der Kommentierung zur BauNVO ist es zulässig, dass in Bauleitplänen, welche in räumlichen oder sachlichen Teilen geändert werden, die nicht geänderten räumlichen oder sachlichen Teile nach dem bisher gültigen Recht gelten. So ist es zulässig, dass nur das Maß der baulichen Nutzung auf der Basis der aktuellen BauNVO, aber nicht die Art der baulichen Nutzung eines Baugebietes geändert wird (vgl. § 25 Rn. 2.1, Fickert/Fieseler 2008).

Auch an der bisher festgesetzten Geschossigkeit wird festgehalten. Ein Vollgeschoss ist zulässig. Zudem wird an der Bauweise festgehalten. Demnach werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

An der Festsetzung zur Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (bisher 1.4) wird festgehalten. Demnach sind 2 Wohnungen je Wohngebäude in Einzelhäusern zulässig. Da ein Doppelhaus aus zwei aneinandergebauten Gebäuden besteht, sind in einem Doppelhaus für beide Hälften 4 Wohnungen zulässig.

Da das Plangebiet bereits zum weit überwiegenden Teil bebaut ist, wird an den bisher getroffenen Höhenfestsetzungen ebenfalls festgehalten. Auch die Baugrenzen werden beibehalten.

Es werden Änderungen an der Festsetzung der GRZ, zu Mindestgrundstücksgrößen, zu Nebenanlagen wie folgt geändert:

7.5.2 Änderung des Maßes der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Wittorf Nr. 2 Heidacker mit örtlicher Bauvorschrift wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

Diese wird auf einem Großteil der bereits bebauten 68 Grundstücke nicht eingehalten, sondern überschritten. In diesen Fällen überschreitet teilweise bereits das Wohngebäude an sich die zulässige GRZ, teilweise geschieht dies durch die angebaute Terrasse.

Die Gemeinde Wittorf möchte in Bezug auf die GRZ die städtebauliche Ordnung im Plangebiet des B-Plans Heidacker Nr. 2 wieder herstellen. Dafür muss nach Ermittlung der Werte der Bestandsbebauung die GRZ auf 0,3 angehoben werden. Dieser Wert ist angemessen, die baulichen Hauptanlagen mit den Terrassen aufzunehmen.

Bisher gilt in dem Bebauungsplan gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf. Dieses Maß wäre nach Ermittlung der Werte der Bestandsbebauung nicht ausreichend, um die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes sicherzustellen.

Somit wird eine neue, zusätzlich textliche Festsetzung (Nr. 1.5) eingefügt. Es wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden darf. Damit kann die städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 sichergestellt werden. Es wird somit eine Überbauung und Versiegelung von 50% der Baugrundstückflächen ermöglicht. Sollte dieser Umfang in Einzelfällen überschritten werden, ist anlassbezogen ein Rückbau durchzuführen.

7.5.3 Änderung des Mindestmaßes für Baugrundstücke

Im Bebauungsplan Nr. 2 wird bisher für Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festgesetzt, für Doppelhäuser von 1.200 m², für eine Doppelhaushälfte wird die Mindestgrundstücksgröße mit 500 m² bestimmt (bisherige textliche Festsetzung 1.3).

Inzwischen sind jedoch auf einer Vielzahl von Grundstücken Doppelhäuser auf Grundstücken errichtet worden, die die Mindestgröße von 1.200 m² für das gesamte Doppelhaus und von 500 m² für die Doppelhaushälfte nicht einhält. Es wurden verschiedene faktische Doppelhäuser auf Grundstücken mit Größen ab 800 m² errichtet, ohne jedoch das jeweilige Grundstück zu teilen. Daraus resultiert in allen Fällen auch die stärkere Überschreitung der festgesetzten GRZ sowie der zulässigen 50% für Nebenanlagen.

Die textliche Festsetzung 1.3 wird geändert. Es wird lediglich eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² für Einzelhäuser und faktische Doppelhäuser festgesetzt.

Für Doppelhaushälften wird im Rahmen der 1. Änderung eine Mindestgrundstücksgröße von 390 m² festgesetzt. Dabei wird berücksichtigt, dass ggf. auf Grundstücken mit faktischen Doppelhäusern entlang der Grenze der beiden Gebäude eine reale Grundstücksteilung vorgenommen werden könnte. Wenn dies auf Grundstücken mit der Mindestgröße von 800 m² geschieht, könnte ein Einzelfällen für eine der Hälften eine Grundstücksgröße unterhalb der rechnerischen 400 m² resultieren. Mit der zulässigen Mindestgrundstücksgröße von 390 m² werden diese Fälle berücksichtigt.

7.5.4 Änderungen und Klarstellungen zu Nebenanlagen/Garagen/Stellplätze/Zufahrten

Im Ursprungsbebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass das Errichten von Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) innerhalb eines Abstandes von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie unzulässig ist (textliche Festsetzung 2.1).

Diese Festsetzung wird mit Garagen in der Regel eingehalten. In der textlichen Festsetzung werden jedoch Carports nicht berücksichtigt. Diese werden klarstellend im Zuge der Änderung der textlichen Festsetzung nun mit einbezogen.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass unter § 12 BauNVO auch Stellplätze mit ihren Zufahrten gerechnet werden sowie unter § 14 beispielsweise auch Einfriedungen.

Insbesondere Zufahrten und Einfriedungen müssen in der Regel auch in dem Abstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinien zulässig sein. Aber auch Stellplätze ohne Überdachung und Umbauung werden in der Regel vor den im Abstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie errichteten Garagen oder Carports angeordnet.

Die textliche Festsetzung 2.1 wird klarstellend ergänzt, so dass die Einschränkung in dem 5 m-Abstand zur Straßenbegrenzungslinie für Garagen und auch Carports sowie hochbauliche Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen gilt. Es wird ergänzend festgesetzt, dass unüberdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zugänge in dem 5 m Abstand zugelassen werden.

Zudem wird in dem B-Plan Nr. 2 Heidacker bisher je Baugrundstück nur eine Zu- /Ausfahrt inklusive Zugang von maximal 5 m Breite zugelassen (textliche Festsetzung 2.2). daran wird festgehalten.

Es wird außerdem im bisherigen B-Plan festgesetzt, dass Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen sind (textliche Festsetzung 2.3). Es werden geeignete Befestigungen aufgeführt:

Grandbefestigung, Drainpflaster, großfugiges Pflaster mit Drainfuge, Raseneinsaat, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Diese Vorgabe wird in vielen Fällen nicht eingehalten. Zudem werden im Rahmen von Bauantragsverfahren für solche Befestigungen keine geringeren Versiegelungsgrade angerechnet. Die textliche Festsetzung 2.3 wird gestrichen.

An der textlichen Festsetzung 2.4 zur Vorgabe von maximal 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Grundstück wird festgehalten. Für Bauvorhaben zur Schaffung von Wohnungen nach dem 30.06.2024 gelten die aktuellen Regelungen von § 47 der NBauO. Demnach braucht der durch Wohnungen verursachte Bedarf an Stellplätzen nicht mehr gedeckt werden.

7.5.5 Beibehaltung und Änderung zu Grünordnung/Landschaftspflegerische Maßnahmen

An den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8 und 3.9 wird festgehalten.

Auch an den zeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung, der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit den verschiedenen Zweckbestimmungen, von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird festgehalten.

An den zeichnerischen Festsetzungen von privaten Grünflächen: Pflanzstreifen und den Flächen zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Laubgehölzen (Sträucher/Bäume) wird weit überwiegend festgehalten, mit einer Ausnahme. Die zeichnerischen Festsetzungen werden entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze auf den Flurstücken 24/15, 26/29 und 29/21 der Flur 9, Gemarkung Wittorf dort gestrichen, wo das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4 Heidacker 2 nun angrenzt, der im Jahr 2022 in Kraft getreten ist.

Diese Festsetzung sollte gemäß Begründung zum B-Plan Nr. 2 Heidacker ursprünglich für eine „landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes im Übergang zwischen Ackerfläche und bebauten Grundstücken“ dienen. Dieser Zweck entfällt nun, da auf beiden Seiten bebaute Grundstücke angrenzen. Die festgesetzte private Grünfläche sowie die Anpflanzfläche (Dop-

pelfestsetzung) mit einer Gesamtgröße von 464 m² werden gestrichen (vgl. Abb. 6, rot umrandete Flächen). Der Streifen wird dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen. In dem Bereich entfallen die Vorgaben der textlichen Festsetzung 3.6 des Bebauungsplans Nr. 2, stattdessen entfalten die Allgemeine Wohngebiete betreffenden Festsetzungen ihre Wirkung.

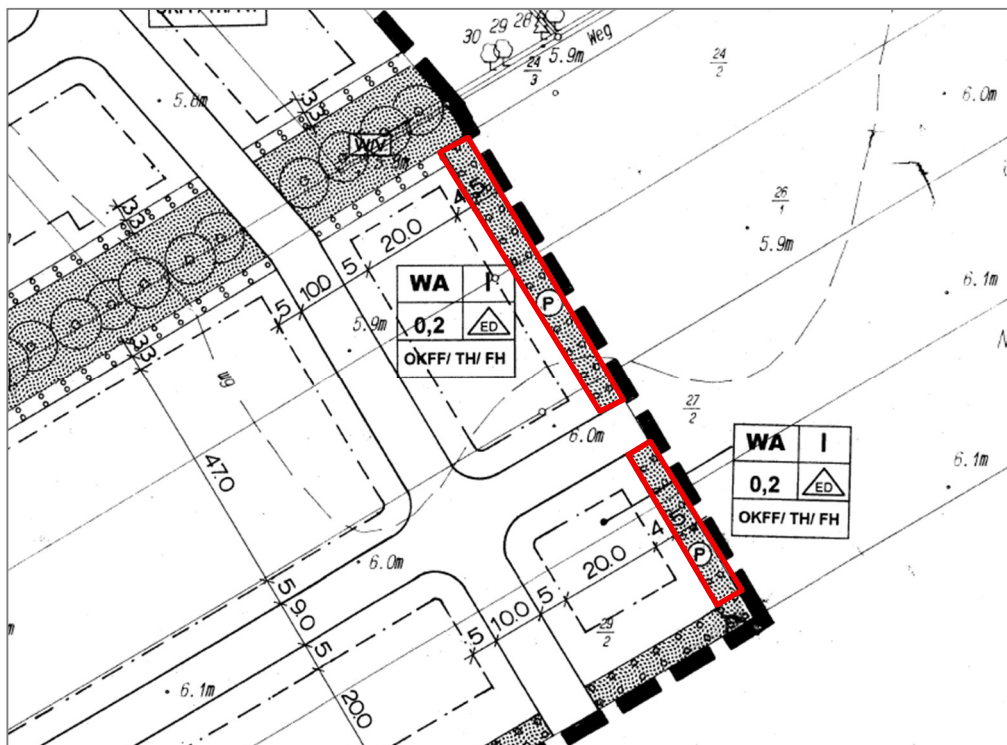


Abb. 6: Auszug Planzeichnung B-Plan Nr. 2 Heidacker mit örtlicher Bauvorschrift, Gemeinde Wittorf 2001 mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche für die Streichung der Vorgaben zum Anpflanzen von Baum-Strauchhecken (rote Linien)

7.6 Beibehaltung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung des Bebauungsplans Nr. 2 ist nicht Gegenstand der 1. Änderung.

7.7 Hinweis zum Artenschutz

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Heidacker ist der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, gelten für Vorhaben in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB sowie auch im Bereich einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Absatz 3 BauGB, in dem potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst werden.

In die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wird der Hinweis aufgenommen, dass zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen Gehölzbeseitigungen, die Baufeldfreimachung und der Abriss von Gebäuden und baulichen Anlagen entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden haben. Sollen diese Arbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden, ist die aktuelle Besiedelung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu prüfen. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. zu verschieben.

7.8 Sonstige Angaben

7.8.1 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche in m ²
Vergrößerung Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes durch Anhebung der GRZ von 0,2 auf 0,3	5.851
Vergrößerung Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich der Flurstücken 24/15, 26/29 und 29/21 durch Streichung von Grün- bzw. Anpflanzflächen und Einbeziehung in das Allgemeine Wohngebiet	139
Rücknahme private Grünfläche „Pflanzstreifen“ mit der Doppelfestsetzung „Fläche zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Laubgehölzen (Sträucher/Bäume)“	464

Tab. 1: Städtebauliche Werte

7.9 Umweltbelange

7.10 Umweltbelange – Bestand und Auswirkungen

In dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2 Heidacker mit ÖBV werden überwiegend Allgemeine Wohngebiet sowie in einem Bereich ein Mischgebiet festgesetzt. Diese Gebiete entsprechen dem Biotoptyp „Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)“.

Im Rahmen der 1. Änderung wird daran nichts geändert. Die zulässige bauliche Dichte wird etwas angehoben. Dadurch dürfen unter Berücksichtigung der neu zugelassenen Überschreitung der neu festgesetzten GRZ von 0,3 bis zu einer GRZ von 0,5 nun im Geltungsbereich insgesamt maximal ca. 11.702 m² über die bisherige Zulässigkeit des Bebauungsplans Nr. 2 hinaus überbaut und versiegelt werden. Hingegen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher (inklusive Überschreitung durch die Grundflächen von Nebenanlagen um 50 %) eine maximale Überbauung und Versiegelung von 17.553 m² zulässig.

Die 1. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, da die Bedingungen für die Anwendung des Paragraphen erfüllt werden (vgl. Kap. 7.3).

Außerdem wird ein bisher festgesetzter Heckenabschnitt von ca. 93 m Länge mit einer Größe von 464 m² gestrichen, der der Eingrünung gegenüber der freien Landschaft dienen sollte. Da inzwischen entlang der betroffenen Grundstücksgrenzen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4 weitere Baugrundstücke zugelassen werden, ist der Zweck der Eingrünung entfallen. Im Rahmen der gärtnerischen Gestaltung ist die Anlagen von Hecken weiterhin zulässig. Es entfallen lediglich die Vorgaben der textlichen Festsetzung über die Anpflanzung von Baum-Strauchhecken 3.6.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Ausgleich der mit der 1. Änderung verbundenen Eingriffe in die Umweltbelange ist nicht erforderlich.

Die Bestimmungen von Schutzgebietsverordnungen sowie die Vorschriften des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen (s.o. Kap. 5.7).

7.11 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG – Bestand und Auswirkungen

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, gelten für Vorhaben in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB.

Nachteilige Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tierarten resultieren nur, wenn bauliche Anlagen abgerissen werden, an denen Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind oder Bäume gefällt werden, die Höhlen enthalten. Auch durch die Entnahme von Gehölzstrukturen, wie Hecken, während der Brutzeit können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

7.12 Schutzgebiete - Auswirkungen

Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete) auf die nachteilige Auswirkungen ausgehen könnten.

7.13 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange sind nicht erforderlich.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme gilt die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan, dass zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden haben. Sollen diese Arbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden, ist die aktuelle Besiedelung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu prüfen. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. zu verschieben.

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023.

DRACHENFELS, O. (2023): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Hannover Stand 01. März 2023

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ - BNATSCHG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 29. März 2026

LANDKREIS LÜNEBURG (2026): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter <https://geoportal.lklg.net/geoportal/login-ol.htm?login=geoportal>

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

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

LANDKREIS LÜNEBURG (2026): Regionales Raumordnungsprogramm 2025, Beschlussfassung 19.03.2026.