



Bebauungsplan Nr.11 „Im Rehr – Erweiterung“

Inhalt

Planzeichnung
Kurzbeurteilung

Vorentwurf, Stand: Dezember 2024

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

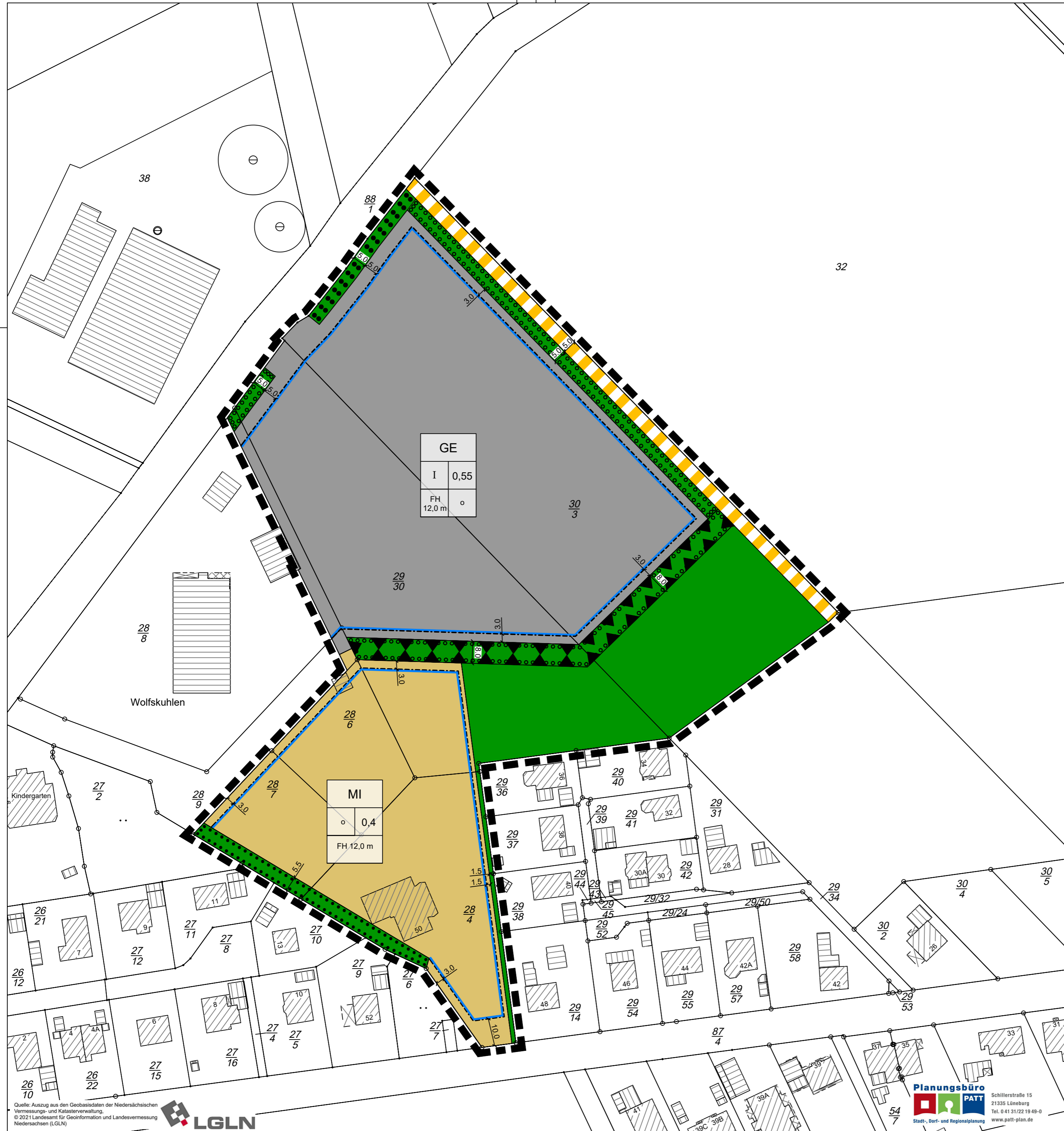
Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wittorf durch:

Planungsbüro





Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

-  Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
-  Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)


2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,55 Grundflächenzahl (GRZ)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 12,0 m Firsthöhe: siehe textliche Festsetzungen


3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
-  Baugrenze


4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

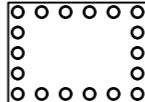
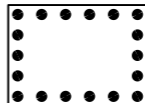
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

5. Grünflächen



(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

-  Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2 m

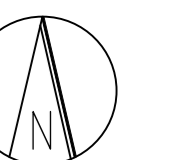
Gemeinde Wittorf

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 11

„Im Rehr - Erweiterung“



Stand: Dezember 2024

M. 1 : 1000

Gemeinde Wittorf

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 11 „Im Rehr - Erweiterung“

Kurzbegründung

Vorentwurf, Stand: Dezember 2024

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wittorf durch:



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhalt

1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	3
2	ANLASS, ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG	3
3	PLANUNGSVORGABEN	4
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg	4
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bebauungsplan	7
3.3	Landschaftsrahmenplan	7
4	FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	7
5	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
5.1	Mensch und Gesundheit	9
5.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	9
5.3	Boden	10
5.4	Wasser	11
5.5	Luft und Klima	11
5.6	Landschaft	12
5.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	12
6	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	13
7	ERFORDERLICHE GUTACHTEN	13
8	UMWELTPRÜFUNG	13
9	VERFAHRENSABLAUF	13

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der ca. 3.32 ha umfassende Änderungsbereich liegt nördlich des bebauten Siedlungsgebietes der Gemeinde Wittorf. Aktuell werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Rehr - Erweiterung“ größtenteils landwirtschaftlich, als Rangierfläche sowie für Wohnnutzung genutzt. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Im Rehr“ und eine Biogasanlage, im Osten durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden durch Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern entlang der Hauptstraße und im Westen durch das Grundstück des Unternehmens Willke Rail Construction mit einer an die Änderungsfläche angrenzenden Gehölzreihe begrenzt.



Abbildung 1 Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes (Quelle: Umweltkarten Nds., Hrsg. MU Nds.)

2 Anlass, allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Rehr“ wurde 2010 auf dem firmeneigenen Grundstück der Firma Willke Rail Construction, ehemaliges Flurstück 28/3, die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um einen Lagerplatz, eine Gewerbehalle und zwei Betriebsleiterwohnhäuser zu bauen. Die Firma Willke Rail Construction möchte nun ihre Fläche zur gewerblichen Nutzung auf der im Osten angrenzenden Fläche (Flurstück 29/30) erweitern. Anschließend an das Erweiterungsvorhaben der Firma Willke möchte das ebenfalls ortsansässige Unternehmen Isenberg Erd- und Tiefbau ihre Betriebsfläche vergrößern.

Die Gemeinde Wittorf unterstützt die beiden Erweiterungsvorhaben der ortsansässigen Gewerbetreibenden, mit dem Ziel, die Standorte der Gewerbebetriebe sowie damit einhergehende Arbeitsplätze zu sichern und so den Wirtschaftsstandort der Gemeinde zu stärken. Der Standort zeichnet sich durch infrastrukturelle Vorteile aus, da er über eine gute Anbindung an überregionale Verkehrswege verfügt und den bereits bestehenden Gewerbestandort nach Osten erweitert.

Zusätzlich zu den Gewerbegebieten soll im Plangebiet ebenfalls Wohnraum innerhalb eines Mischgebiets geschaffen werden. Dieses Mischgebiet ist darauf ausgelegt, eine Kombination von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Der hier vorgesehene Wohnraum

dient vorrangig der Unterbringung von Arbeitskräften, die in den ansässigen Unternehmen tätig sind.

Beabsichtigte Nutzungen und Erweiterungen sind auf Grundlage des derzeit geltenden Planungsrecht (§ 35 BauGB) nicht zulässig. Es ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Großteil des Plangebietes zur Zeit eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Änderung soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Im Rehr - Erweiterung“ der Gemeinde Wittorf gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird als sogenanntes Vollverfahren mit zwei Beteiligungsschritten und Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht mit u. a. dem Inhalt der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird im Laufe des weiteren Verfahrens erstellt. Hierfür werden eine Biotopkartierung und artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt.

3 Planungsvorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

In der Planzeichnung zum Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg RROP 2003 (Fassung 2. Änderung 2016) sind keine der Planung entgegenstehenden Kennzeichnungen dargestellt.

Es bestehen somit keine raumordnerischen Konflikte.

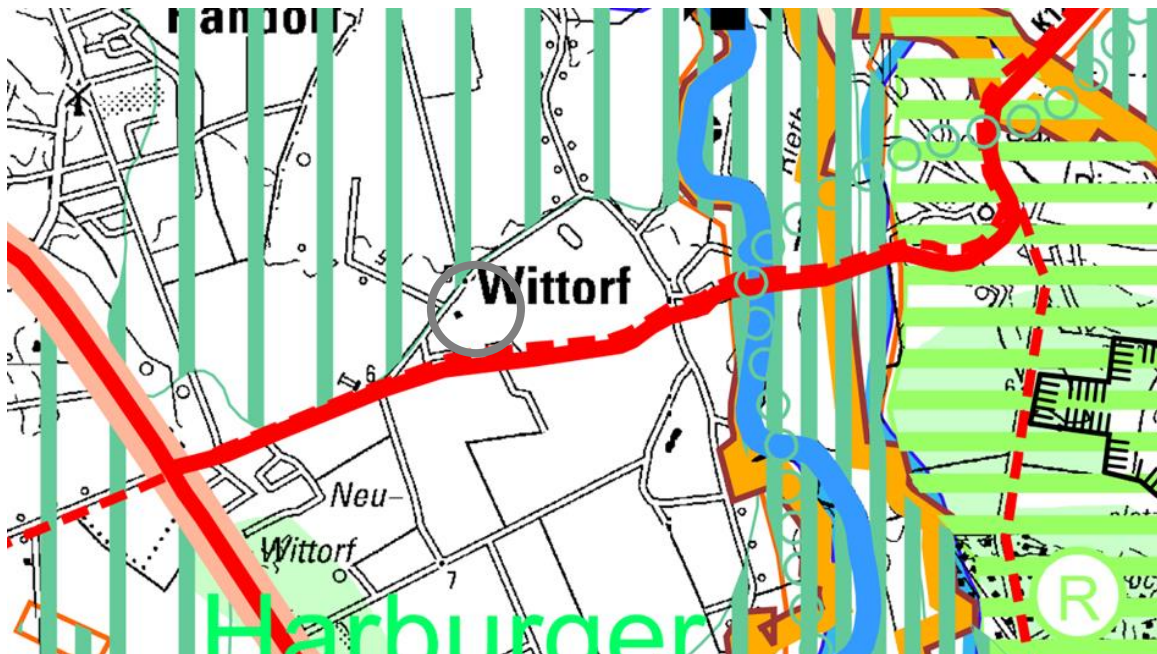


Abbildung 2: RROP 2003 (Fassung: 2. Änderung 2016) mit ungefähre Kennzeichnung der Änderungsfläche (grauer Kreis)

Das aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelte Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2016) des Landkreises Lüneburg sieht bei den Gemeinden Wittorf und Bardowick ferner ein Ansiedlungsgebiet für Industrie- und Gewerbeflächen vor:

Von überregionaler oder regionaler Bedeutung sind die Industrie- und Gewerbegebiete im Osten (Bilmer Berg) und Norden (Goseburg/Zeltberg) Lüneburgs und Flächen im näheren Einzugsbereich, und zwar an den Standorten Adendorf, **Bardowick/Wittorfer Heide**, Embsen, Melbeck, und Vastorf (Standorte mit der Schwerpunktaufgabe „Arbeitsstätten“). (RROP 2.1 21).



Abbildung 3: Verortung des Gewerbegebietes Bardowicker/Wittorfer Heide (eigene Darstellung)

Das Ansiedlungsgebiet für Gewerbe befindet sich etwa 2,1 km südlich des Plangebietes. Die Erweiterungsfläche, die im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 11 „Im Rehr - Erweiterung“ vorgesehen ist, liegt nicht innerhalb des Ansiedlungsgebietes Bardowicker/Wittorfer Heide. Diese Ausnahme beruht darauf, dass die geplanten Gewerbeflächen gezielt an Unternehmen vergeben werden sollen, die bereits im Gemeindegebiet Wittorf ansässig sind. Die Gemeinde verfolgt mit der Bereitstellung dieser Flächen das Ziel, bestehende Arbeitsplätze zu sichern und eine geordnete Weiterentwicklung ortsansässiger Unternehmen an ihrem bestehenden Standort zu fördern.

Die Firma Willke Rail Construction, die die Erweiterungsfläche auf dem Grundstück 29/30 gewerblich nutzen möchte, grenzt im Westen direkt an das Plangebiet an. Auch das Unternehmen Isenberg Erd- und Tiefbau, das ebenfalls im Gemeindegebiet Wittorf in unmittelbarer Nähe zur Änderungsfläche liegt, plant, seine gewerblich genutzte Fläche innerhalb des Gemeindegebietes zu vergrößern. Zu diesem Zweck sollen Teile des im Osten angrenzenden Flurstücks 30/3 als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Um die angrenzende Wohnnutzung im Süden der Erweiterungsfläche vor möglichen Emissionen des Gewerbebetriebs zu schützen, sieht der Planungsentwurf einen aufgeschütteten Lärmschutzwall und eine Eingrünungszone vor. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan an den Rändern des Plangebietes Pflanzstreifen vor, um einen harmonischen Übergang zu den benachbarten Flächen zu schaffen. Hiermit wird auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung: „Bei allen Ansiedlungen oder Erweiterungen von Industrie- und Gewerbebetrieben sind neben den Belangen der Wirtschaft auch die des Städtebaus,

des Naturschutzes und der Landschaftspflege und des Umweltschutzes zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen die Probleme, die sich aus dem Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Wirtschaft ergeben, verstärkt Berücksichtigung finden“ (RROP 2.1 21) eingegangen.

Gemäß den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Lüneburg erfolgt die Ausweisung der Gewerbegebiete, um eine gezielte räumliche Verteilung der Flächen sicherzustellen. Vorrangig sollen Gebiete für gewerbliche Nutzung an Standorten ausgewiesen werden, die aufgrund besonderer Standortvorteile, wie z. B. günstiger infrastruktureller Anbindungen oder bereits vorhandener gewerblicher Nutzungen, eine Eignung aufweisen. Durch diese Standortwahl wird gewährleistet, dass die Flächen den spezifischen Anforderungen der jeweiligen Nutzungen gerecht werden und eine optimale Nutzung der Ressourcen ermöglicht wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Rehr“ reagiert die Gemeinde Wittorf auf den wachsenden Bedarf ansässiger Betriebe, sich innerhalb des Gemeindegebietes weiterzuentwickeln.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für die Landwirtschaft, gemischte Bauflächen und Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan kann aktuell nur zu Teilen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick entwickelt werden.



Abbildung 4 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan (Samtgemeinde Bardowick)

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, muss der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Im Rehr - Erweiterung“ der Gemeinde Wittorf gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Die frühzeitige Beteiligung der 51. Flächennutzungsplanänderung wird im Auftrag der Samtgemeinde Bardowick gleichzeitig durchgeführt.

3.3 Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 sind Teilbereiche des Plangebietes mit rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Wittorf versehen. Die Teilbereiche sollen im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 11 überplant werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planungsziele zu gewährleisten.

Die überplanten Teilbereiche erklären sich wie folgt:

- Die festgesetzte Fläche an der Geltungsbereichsgrenze im Westen des Bebauungsplans Nr. 6 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB wird durch die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 11 als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Grund hierfür ist, dass die Firma Willke rail construction ansonsten die Erweiterungsfläche nicht über das firmeneigene Grundstück erschließen kann.
- Die südlich an den Pflanzstreifen angrenzende Grünfläche des Bebauungsplanes Nr. 6, für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) Anpflanzfestsetzungen bestehen, wird derzeit als Parkplatz genutzt. Um diese bestehende Nutzung in den Bebauungsplan Nr. 11 einzubinden, wird dieser Bereich als Mischgebietsfläche festgesetzt.

Zukünftig gelten für diese Flächen die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ der Gemeinde Wittorf.

3.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des LANDKREIS LÜNEBURG (2017) trifft für den Geltungsbereich des Plangebietes keine Aussagen.

Die Inhalte des Landschaftsrahmenplanes stehen der Planung nicht entgegen.

4 Festsetzungen im Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs wird gemäß dem Planziel ein **Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben; zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art.

Im Baugebiet kann gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt werden, dass einzelne Nutzungen, der in den Baugebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen, ausgeschlossen werden. Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes insgesamt sowie zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes werden für das Gewerbegebiet Einschränkungen der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im weiteren Verfahren textlich festgesetzt.

Des Weiteren erfolgt eine Ausweisung eines **Mischgebiets** (§ 6 BauNVO). Ein Mischgebiet ermöglicht eine flexible Nutzung, die sowohl das Wohnen als auch das Arbeiten in räumlicher Nähe zueinander zulässt. Ziel ist es, ein Gebiet zu schaffen, das durch die Kombination von Wohnnutzung, nicht störendem Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität bietet.

Das Mischgebiet ist insbesondere dafür geeignet, einer nachhaltigen Entwicklung gerecht zu werden, indem es kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten fördert. Der vorgesehene Wohnraum soll vorrangig den Beschäftigten der örtlichen Unternehmen als Unterkunft dienen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die **Grundflächenzahl (GRZ)** bestimmt. Die GRZ bestimmt den prozentualen Anteil des Baugrundstücks, der mit Hauptanlagen (z.B. Gewerbehallen) bebaut werden darf, und begrenzt somit die Bebauungsdichte. Im Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,55 und im Mischgebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Zusätzlich soll festgesetzt werden, dass innerhalb des Gewerbegebietes die GRZ für sonstige Betriebsfreiflächen, die auch der Hauptnutzung zuzuordnen sind (z.B. Lagerplätze) bis zu 0,8 überschritten werden darf.

In Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan im Osten wird im Gewerbegebiet die Zahl der **Vollgeschosse** auf eins (I) begrenzt. Unter dem Gebot des „Einfügens“ gegenüber der Nachbarbebauung wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen **Firsthöhe** für erforderlich gehalten. Die festgesetzte Höhe soll ausreichend Spielraum für die Baukörpergestaltung lassen und nach heutigen Gesichtspunkten eine wirtschaftliche, flächensparende Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach) ermöglichen. Sie wird daher auf eine **Firsthöhe** von 12 Metern beschränkt. Als Firsthöhe gilt der der höchste Punkt des Dachfirstes.

Für den Bebauungsplan wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude von bis zu 50 m Länge mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die offene Bauweise ermöglicht es, die Anordnung der Bebauung freier zu gestalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch **Baugrenzen** festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb der Baufenster realisiert werden kann. Hierzu wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die durch eine 6,0 m breite Zufahrt unterbrochen wird.

Der Textteil des Bebauungsplans wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Gestaltung des Plangebietes sind sowohl gestalterische als auch ökologische Anforderungen zu berücksichtigen. Bäume und Hecken spielen hierbei eine zentrale Rolle, da sie zur Verbesserung des Ortsbildes (Raumbildung), zur Optimierung des Kleinklimas (Beschattung, Schutz vor Überhitzung, Staubbindung) sowie zur Gliederung und Belebung großer versiegelter Flächen beitragen. Ergänzend zu den vorgesehenen Pflanzflächen soll entlang der Grundstücksgrenzen die bestehende Bepflanzung erhalten werden.

Die im Süden des Plangebietes ausgewiesene private Grünfläche dient als grüne Pufferzone zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und den gewerblichen Betrieben. Zur Reduzierung der Lärmbelastung für das südlich gelegene Wohngebiet durch das Gewerbegebiet wird der bereits im Bebauungsplan Nr. 6 angelegte Wall im Plangebiet fortgeführt. Dieser soll angrenzend an die Gewerbefläche mit einer Höhe von maximal 2 Metern und einer Breite von 8 Metern realisiert werden.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren durch einen Umweltbericht dokumentiert. In ihm werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zu den Änderungsflächen berücksichtigt sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen dargestellt.

Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierzu dient auch die

frühzeitige Beteiligung der maßgeblichen Behörden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethode n sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kann eine Abschiebung zwischen den Planungsebenen stattfinden, in dem die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt wird.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen zu den Umweltbelangen und zum vorgelegten Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung werden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und der Ausarbeitung des Umweltberichts im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Nachfolgend werden bereits überschlüssig, bezogen auf die Schutzgüter, die Bestandssituation und ihre Entwicklung aufgrund der Planung auf den jeweiligen Umweltbelang dargestellt und auf ihre Erheblichkeit bewertet. Eventuell vorhandene Vorbelastungen werden berücksichtigt.

5.1 Mensch und Gesundheit

Durch die Planung profitiert die Bevölkerung grundsätzlich durch die Bereitstellung von weiteren Arbeitsplätzen innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Wittorf. Die festgesetzte Grünfläche im Süden des Plangebiets dient als Eingrünungszone und soll die Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Hauptstraße vor entstehenden Emissionen von Seiten der zukünftigen Gewerbenutzung schützen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Wittorf soll hierfür zusätzlich ein 6 m breiter und bis zu 2 m hoher Wall planungsrechtlich festgesetzt werden.

Durch die zusätzliche Ausweisung von gewerblich genutzten Flächen ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen auf der Straße „Im Rehr“ zu rechnen. Die Straße Im Rehr wird bereits durch bestehende gewerbliche, landwirtschaftliche und sonstige Verkehre genutzt, Diese stellen eine Vorbelastung dar, die in Bezug auf die Planung auch zu berücksichtigen ist.

Prognose:

Die Planung bereitet eine bauliche Entwicklung vor, die zu einer Zunahme von Verkehrsbewegungen durch Rangier- und Lieferverkehr und durch die Nutzung der Gewerbeflächen zu zusätzlichen Lärmbelastungen führt. Grundsätzliche Konflikte zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und der geplanten Gewerbefläche sind aber aufgrund der geplanten Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes nicht zu erwarten.

Der Schutzanspruch der bestehenden Wohnnutzung entlang der Hauptstraße (Lärmschutz) ist jedoch insbesondere bei der weiteren Planung sicherzustellen und bauleitplanerisch zu bewältigen. Die weitergehende Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren u.a. auf der Grundlage eines Schallgutachtens.

5.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Planung werden überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen (AS Sandacker) in Anspruch genommen und in eine Gewerbenutzung sowie öffentliche Grünflächen überführt.

Ackerflächen haben eine eher geringe Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine Strauch-Baumhecke (Biotoptyp HFM III), welche entlang des bestehenden landwirtschaftlichen Weges verläuft.

Die Ackerfläche bietet Lebensraumpotenzial für Offenlandbrüter (z. B. Feldlerche), die Bedeutung als Lebensraum ist jedoch eher als gering anzunehmen. In den Randbereichen

besteht eine erhöhte Bedeutung für gehölbewohnende Vogelarten. Die Gehölze und Altbäume stellen potenzielle Habitats für Fledermäuse dar.

Prognose:

Mit der Durchführung der Planung würden die Ackerflächen zukünftig insbesondere als gewerbliche Flächen mit entsprechenden Emissionen und Versiegelungen genutzt. Es handelt sich damit um durch menschliche Nutzung erheblich beeinflusste Lebensräume, die ein eingeschränktes Tier- und Pflanzenarteninventar beherbergen.

Die hiermit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen für Biotop, Tiere und Pflanzen sind zu kompensieren.

Zugleich ist durch die Anlegung von weiteren Pflanzstreifen und Extensivierung der Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und Wohnsiedlung entlang der Hauptstraße mit einer erhöhten Strukturvielfalt im Vergleich zur Ackerfläche mit positiven Auswirkungen auf viele Insektenarten und gehölbewohnende Vögel zu rechnen.

Artenschutz

Planungsrelevante Arten sind solche, für die die strengen Anforderungen des europäischen Artenschutzrechts gelten, die in § 44 BNatSchG verankert sind. Die so geschützten Tier- und Pflanzenarten dürfen z.B. nicht getötet oder an ihren Brutplätzen und Ruhestätten gestört werden.

Im weiteren Verfahren wird ein Artenschutzgutachten erstellt.

Schutzgebiete und geschützte Biotop

Im Plangebiet liegen keine planungsrelevanten Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder gesetzlich geschützte Biotop vor.

5.3 Boden

Laut Bodenübersichtskarte von Niedersachsen (BK50) handelt es sich im Plangebiet um einen Boden vom Typ „Gley-Podsol“.

Vorbelastungen durch Versiegelung o. ä. bestehen nicht. Für die Böden ist aufgrund ihrer weiten Verbreitung bzw. ihrer durch Ackernutzung anthropogenen Überformung kein besonderer Schutzbedarf zu berücksichtigen.

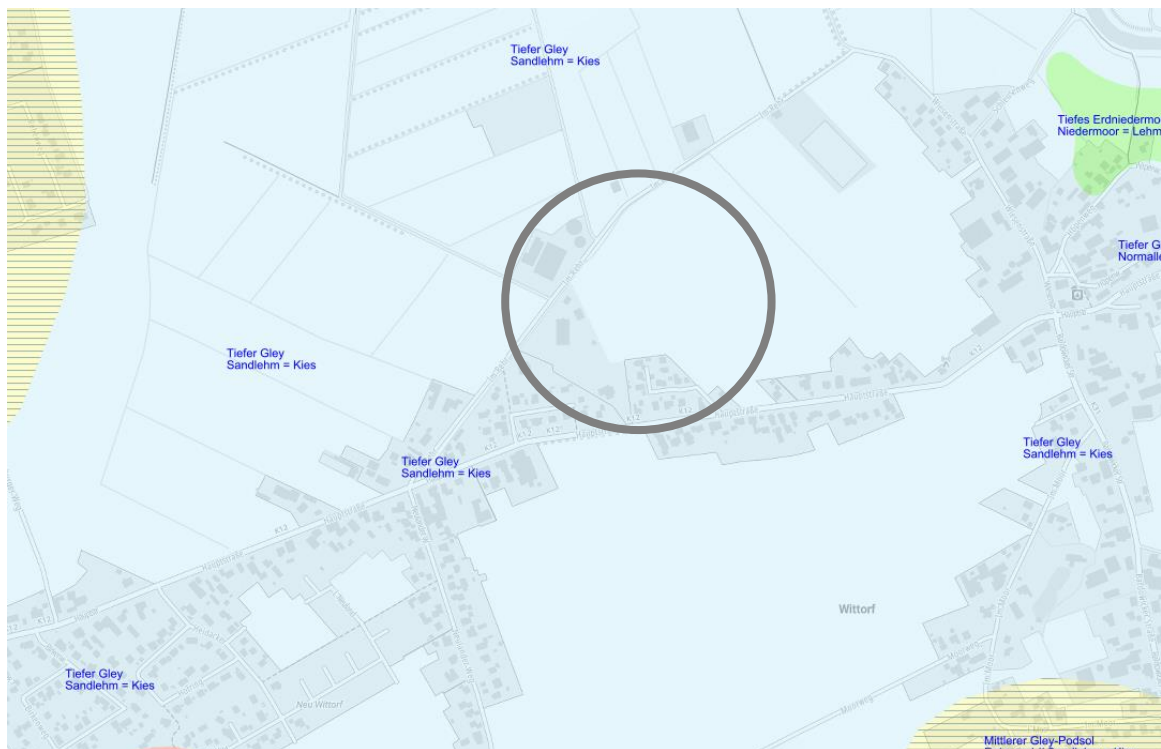


Abbildung 5 Bodenübersichtskarte (Landschaftsplan Bardowick)

- Prognose:

Durch die Planung wird es im Zuge von Bebauung mit Anlage von Verkehrswegen zu einer Versiegelung und starken Überformung der Böden kommen. Die natürliche Bodenfunktion wird in erheblichem Maße negativ beeinflusst. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist daher zu kompensieren.

5.4 Wasser

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Heilquellen und Vorsorgegebieten für die Trinkwassergewinnung. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Prognose:

Bei ordnungsgemäßer Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers durch geeignete bauliche Maßnahmen sowie der Sicherung des Grundwassers vor dem Eintrag von Schadstoffen aus anfallenden Oberflächenwässern sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der vorrangig geplanten Entwässerung von unbelastetem Niederschlagswasser durch Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücken, wird sichergestellt, dass Oberflächenwasser weitgehend am Ort des Niederschlages zur Versickerung gebracht und dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungsgutachten erstellt.

5.5 Luft und Klima

Das Klima ist einem Freilandklima in Siedlungsrandlage zuzuordnen. Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima und Luft sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Der Änderungsbereich mit seinen Ackerflächen besitzt eine allgemeine klimatische Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion.

Eine gewisse Vorbelastung durch Staub- und Schadstoffeinträge aufgrund der angrenzenden westlichen Gewerbenutzung sowie landwirtschaftlichen Nutzung kann angenommen werden.

Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima und Luft sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Prognose:

Aufgrund der geringen Siedlungsausdehnung der Gemeinde Wittorf ist durch die Neubebauung nicht mit erheblich negativen Änderungen des Geländeklimas bzw. der Lufthygiene zu rechnen.

Mit den geplanten Grünanlagen werden mikroklimatisch bedeutsame Grünzüge in die Planung einbezogen. Die Auswirkungen durch zusätzliche Versiegelungen auf Klima und Luft können durch die geplante Eingrünung gegenüber den angrenzenden Flächen minimiert werden.

Durch die neue Bebauung ergibt sich potenziell eine geringfügige und somit verträgliche Erhöhung von Emissionen wie Gerüche, Staub und CO₂-Emissionen durch zusätzlichen Straßenverkehr.

5.6 Landschaft

Der zukünftige Siedlungsbereich wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. In ihm befinden sich weder Landschaftsschutzgebiete noch LSG-würdige Gebiete. Auch Landschaftsbildeinheiten mit sehr hoher oder hoher Bedeutung, Landschaftsbildeinheiten von besonderer Schönheit oder störungsfreie Landschaftsbildeinheiten liegen weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vor.

Die Planung vollzieht sich in einer Siedlungsrandlage, östlich angrenzend an ein bereits bebautes Gewerbegebiet. Die im Südwesten vorhandenen Gehölzbestände bewirken schon jetzt eine teilweise natürliche Abschirmung der zukünftigen Bebauung. Diese soll dauerhaft bauleitplanerisch gesichert werden. Im Übrigen wird die Einbindung der Siedlungserweiterung in die umgebende baulich vorgeprägte Landschaft durch die dargestellten Grünflächen gefördert.

Prognose:

Für das Landschaftsbild der näheren Umgebung werden sich Veränderungen ergeben, die durch eine bauliche und grünordnerische Gestaltung kompensiert werden können. In der nachfolgenden Planung sind ergänzend Höhenfestlegungen für Gebäude und Maßnahmen zur landschaftsgestaltenden Ergänzung der Eingrünung der baulichen Erweiterungen zu prüfen. Die angrenzenden Landschaftsräume werden unter dieser Voraussetzung keine erhebliche visuelle Beeinträchtigung erfahren.

5.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Baudenkmale. Es liegen keine konkreten Hinweise auf die Bedeutung des Plangebiets als kulturelles Erbe oder das Vorhandensein sonstiger Sachgüter im Planungsraum vor. Gemäß § 14 NDSchG sind potenziell denkmalpflegerisch bedeutsame Bodenfunde zu melden.

Mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Ertragspotenzials sind keine Sachgüter vorhanden.

Prognose:

Es ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ zu rechnen.

6 Verkehrliche Erschließung

Das Gewerbegebiet wird über eine Auffahrt von der Straße „Im Rehr“ zugänglich gemacht, während die Erschließung des Mischgebiets sowohl über die Straße Im Rehr als auch über die Hauptstraße erfolgt.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV (Wittorf, Hauptstraße) in der Nähe des Plangebietes befindet sich im Gemeindegebiet ca. 750 m nordwestlich des Geltungsbereiches (Luftlinie bis Mitte Plangebiet). Diese Haltestelle wird von den Linien 5402 (Winsen, ZOB– Handorf – Wittorf – Bardowick – Lüneburg, ZOB) und 5405 (Barmstedt - Osterhorn - Brande) und 6544 (Lüneburg– Bardowick – Wittorf – Barum – Tespe – Niedermarschacht) bedient.

7 Erforderliche Gutachten

Erforderliche Fachgutachten

Nach derzeitigem Stand sind für die Entwurfsfassung folgende Gutachten notwendig:

- Schallgutachten
- Artenschutzgutachten
- Entwässerungsgutachten

Weitere Gutachten werden je nach Erfordernis eingeholt und im weiteren Verfahren in die Planunterlagen eingearbeitet

8 Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte sich an den Vorgaben des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB (Umweltprüfung/ Umweltbericht) orientieren. Maßgeblich für die Erstellung des Umweltberichts ist Anlage 1 des BauGB. In diesem Rahmen erfolgt eine Bestandsanalyse und -bewertung der Schutzgüter: Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung der biologischen Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter, soweit diese für die umweltbezogene Abwägung notwendig und aufgrund der vorliegenden Situation zielführend ist.

Die abschließende Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9 Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im sog. Normalverfahren mit zwei Beteiligungsschritten und Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts durchgeführt.

Am 05.08.2024 hat der Rat der Gemeinde Wittorf die Aufstellung gemäß § 2 (1) des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Rehr - Erweiterung“ beschlossen. Darüber hinaus wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen.

Vom bis einschließlich zum fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

In der Sitzung am wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und der Beschluss gefasst, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und haben zusätzlich öffentlich ausgelegt. Parallel wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Am hat der Rat der Gemeinde Wittorf nach Prüfung der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Wittorf hat amden Entwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Wittorf, den

.....

Der Bürgermeister