

50. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Wittorfer Heide Nord“

Teil A: Begründung
Teil B: Umweltbericht



Entwurf

Stand: November 2023



Samtgemeinde Bardowick

Schulstraße 12, 21357 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	Grundlagen der Planung	3
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung	3
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
2	Bestandsituation.....	4
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	5
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.2	Bestehende Darstellungen des Flächennutzungsplans	7
3.3	Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan	8
3.4	Fachplanerische Grundlagen	8
3.4.1	Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan	8
3.4.2	Natur- und Landschaft.....	9
3.4.3	Wald, Forstwirtschaft.....	9
3.4.4	Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege	9
3.4.5	Altlasten	9
3.4.6	Kampfmittel	10
3.4.7	Landwirtschaft.....	10
3.4.8	Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone.....	10
3.4.9	Immissionsschutz.....	11
3.4.10	Artenschutz.....	11
3.4.11	Wasser.....	11
3.4.12	Klimaschutz.....	12
4	Planungskonzept.....	12
4.1	Verkehrerschließung	12
4.2	Ver- und Entsorgung	13
5	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	13
6	Aussagen zur Eingriffsregelung.....	14
7	Planungsalternativen.....	14
8	Flächenangaben.....	16

Teil B: Umweltbericht (separat)

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. S. 306),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111).

1.2 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 den 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 (ca. 6,6 ha), 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.

Die Planung dient damit der Umsetzung folgender Ziele:

- Schaffung der vorbereitenden planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets,
- Vorbereitung und Steuerung der gewerblichen Weiterentwicklung in der Samtgemeinde,
- Schutz des Landschaftsbildes durch Randeingrünung zur freien Landschaft und Erhalt des Waldbestandes

2 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 einzelstehender 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 sowie der B 404, wodurch es sehr gut an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz angebunden ist. 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 beplante Areal durch Landwirtschaftswege – dem Heidkampsweg und dem Wittorfer Kirchweg – begrenzt.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 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; Neubekanntmachung vom 17.09.2022, Nds. GVBl. S.521) 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 sowie ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft hinein. Die zur Erschließung des Gewerbequartiers bedeutsame K 46 ist als Hauptverkehrsstraße mit regional bedeutsamem Busverkehr dargestellt. Die Funktionsfähigkeit des Vorranggebietes Straße ist zu gewährleisten. Südwestlich des Planungsraumes befindet sich eine Vorrangfläche für Windenergie. Weitere standortspezifische Aussagen zum Plangebiet werden im zeichnerischen Teil des RROP nicht getroffen.

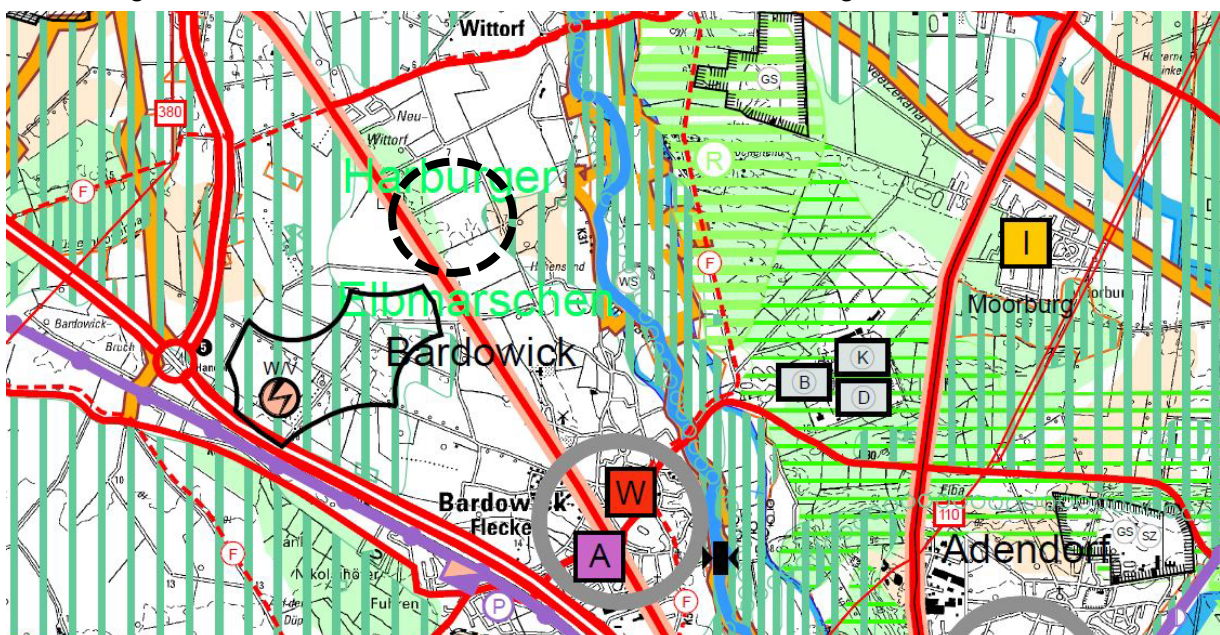


Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2003 (i. d. F. der 2. Änderung 2016) des Landkreises Lüneburg mit gestichelter Einkreisung (schwarz) des Plangebiets (o. M.)

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

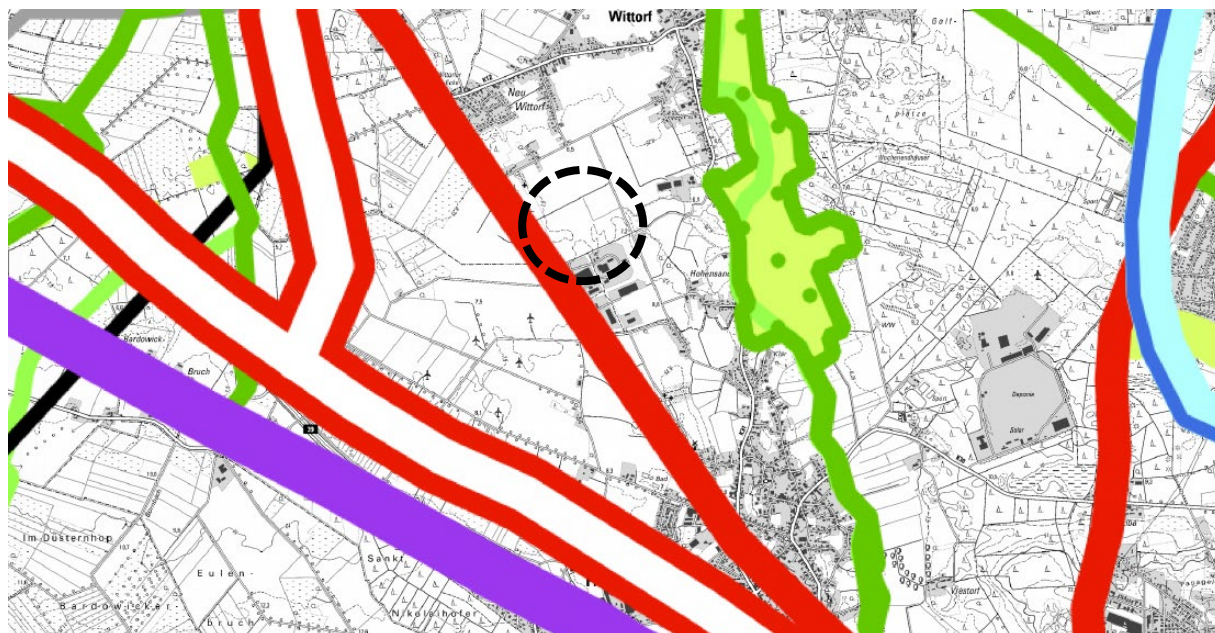


Abbildung 3: Auszug aus dem LROP 2017 des Landes Niedersachsen mit gestichelter Einkreisung (schwarz) des Plangebiets (o. M.)

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 alle Bodenbrüter eine Offenlandschaft gestaltet werden, um die Auswirkung durch die Überplanung von Fläche, die für Bodenbrüter aufgrund vorhandener Vertikalstrukturen nur bedingt geeignet ist, zu kompensieren. Vorrangig soll die Artenvielfalt der bodenbrütenden Vögel gestärkt 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 35m zwischen Gebäuden und Waldrand 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 Gewerbebestandort 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.

3.2 Bestehende Darstellungen des Flächennutzungsplans

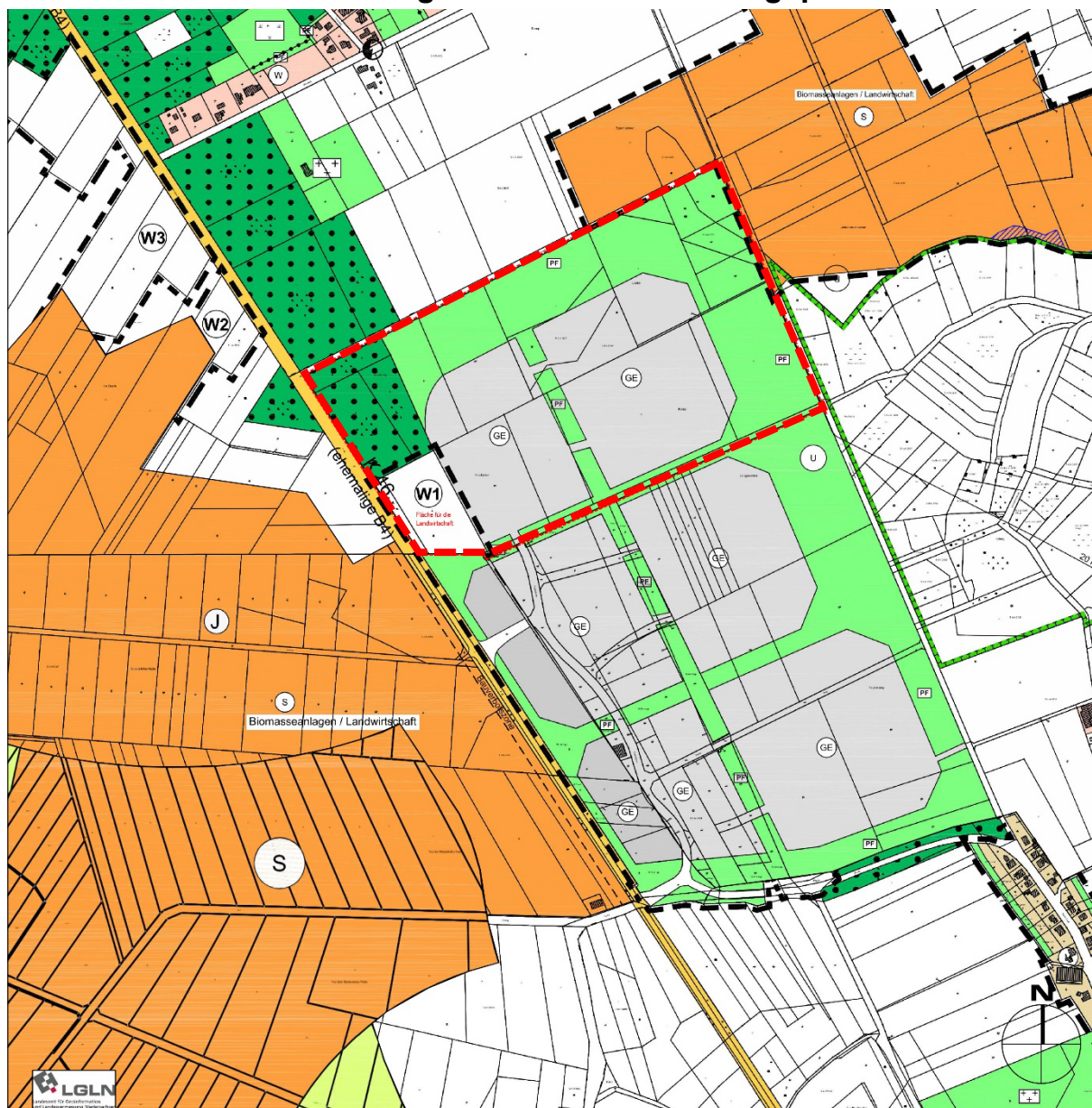


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.), eigene Zusammentragung und Bearbeitung

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.

3.3 Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan

Parallel zu dieser FNP-Änderung stellt die Samtgemeinde Bardowick den Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Wittorfer Heide Nord“ auf.

Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets an geeigneter Stelle sowie die Ausweisung von dazu gehörigen öffentlichen Grünflächen. Zudem soll das bereits bestehende Gewerbegebiet mit der Aufstellung nördlich erweitert werden, um die langfristige gewerbliche Entwicklung der Samtgemeinde zu steuern und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan kann derzeit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird daher die 50. Änderung des FNP der Samtgemeinde Bardowick aufgestellt. Mit Wirksamwerden dieser 50. Änderung des FNP wird der Bebauungsplan nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt sein.

3.4 Fachplanerische Grundlagen

3.4.1 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

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

Biototyp 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 Biototypen 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.

3.4.2 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).

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

3.4.3 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.

3.4.4 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 dringender Verdacht auf Bodenfunde im Plangebiet muss unterstellt werden, da es nach derzeitigem Kenntnisstand im Umfeld zwei Fundstellen bekannt sind (Fstnr. 1, 2), die auf das Vorhandensein eines bronzezeitlichen Urnenfriedhofs im Bereich und Umfeld des Plangebiets hinweisen. Es ist im parallel aufgestellten Bebauungsplan zum Denkmalschutz (Bodenfunde) sicherzustellen, dass vor Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen fachgerechte Sondierungsmaßnahmen erfolgen müssen. 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. Dazu soll ebenfalls ein vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) in den parallel aufgestellten Bebauungsplan aufgenommen werden.

3.4.5 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.

3.4.6 Kampfmittelbelastung

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

3.4.7 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. Damit sind die Flächen be-
reits im FNP-Bestand fast ausschließlich schon nicht mehr als Flächen für die Landwirtschaft
dargestellt. Lediglich 1,6 ha landwirtschaftliche Fläche werden durch diese Planung umgewid-
met. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen sollen soweit möglich auf den überplanten Flä-
chen im Änderungsbereich umgesetzt werden, um externe Kompensationsmaßnahmen auf
ein Minimum zu beschränken. Erforderliche externe Kompensationsmaßnahmen können vo-
raussichtlich durch den Flächenpool „Riethe“ ausgeglichen werden.

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein
besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwick-
lung. Mit der Planung wird lediglich die bislang für die Landwirtschaft noch vorgesehene Teil-
fläche 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 ih-
rer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhan-
dener landwirtschaftlicher Nutzflächen müssen gewährleistet bleiben. Durch die ordnungsge-
mäßige Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der näheren Um-
gebung 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.

3.4.8 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 Stra-
ßengesetz (NStrG). Darüber hinaus dürfen keine direkten Grundstückszufahrten an der K 46
liegen. Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sind ebenfalls regulär nicht zu-
lässig.

Durch die Anbindung an die Kreisstraße kann es zu möglichem Konfliktpotenzial in Bezug auf
ein- und ausbiegenden Schwerverkehr kommen. Eine Beschränkung auf zwei Zufahrten, wel-
che für alle Verkehrsbeziehungen ausgelegt sind, ist zu prüfen und ggf. im Bebauungsplan zu
sichern. Zudem dürfen längs der Kreisstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu
20 m vom Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. In einer Entfernung bis zu
40m bedarf es der Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Ein entsprechender Hinweis soll
im Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

3.4.9 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 verbindlichen Bauleitplanung 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 wurde im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung ein Schallgutachten erstellt. Ggf. erforderliche Festsetzungen werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Damit können 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.

3.4.10 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.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im FNP können bereits Aussagen zur Betroffenheit geschützter Arten getroffen werden.

In dem Waldbestand sind aufgrund von Störquellen und der Habitatstruktur keine besonders geschützten Vogelarten zu erwarten. Es ist vorgesehen diese Bereiche zu erhalten und die Abstände zu gewerblichen Bauflächen werden eingehalten.

Östlich angrenzend an das Gewerbegebiet wird auf einer Grünfläche durch Anlage einer Offenlandschaft Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten geschaffen. Die Überplanung von Fläche für Bodenbrüter wird durch diese Maßnahme kompensiert, indem möglicherweise betroffene Bodenbrüter auf diese Fläche ausweichen können.

Somit kann zum jetzigen Stand eingeschätzt werden, dass Verstöße gegen die Artenschutzvorschriften bei Beachtung weiterer Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden können. Im östlichen Randbereich soll innerhalb der Grünfläche eine Offenlandschaft als Lebensraum für die bodenbrütende Vögel geschaffen werden.

3.4.11 Wasser

Es sind von den Planungen keine Oberflächengewässer betroffen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das Grundwasser wird bei der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Durch die geplanten Nutzungen und die damit einhergehende Flächenversiegelung wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst innerhalb der Grundstücke zur Versickerung zu bringen. Sollte dies nicht in ausreichendem Umfang möglich sein, sind Rückhaltemöglichkeiten im Bereich des Plangebietes zu schaffen.

Die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und des damit einhergehenden Entwässerungskonzeptes verbindlich geregelt.

3.4.12 Klimaschutz

Der Landkreis Lüneburg hat beschlossen bis 2030 klimaneutral zu werden, wodurch Baumaßnahmen und Flächenversiegelung diesbezüglich berücksichtigt werden müssen. Dabei sind insbesondere Bäume, Grünzüge und Niederschlagswasser beim Planvorhaben zu berücksichtigen sowie nachhaltige und energetische Aspekte bei der Gestaltung von Gebäuden und Stellplatzflächen.

Mögliche Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung werden im parallel aufzustellenden Bebauungsplan geprüft und soweit möglich als Festsetzungen gesichert und in die Begründung mit aufgenommen.

4 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, wodurch 6,6 ha zusätzliche gewerbliche Baufläche geschaffen wird. 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 Bodenbrüter geschaffen werden. Die Randeingrünung 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 zu bodenbrütenden Vögeln 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.

4.1 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 wurden in einem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan untersucht, um eine möglichst optimale, verkehrsgerechte und abgestimmte Erschließung des gesamten Gewerbegebietes zu erreichen.

4.2 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 Rückhaltungsmöglichkeiten 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.

5 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 Flächen für die Bebauung und Erschließung neu versiegelt und der **Boden** entsprechend beansprucht. Dabei wird von einer starken Beeinträchtigung ausgegangen. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes sind 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** 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 entspre-

chende 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.

Das **Orts- und Landschaftsbild** in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung und Nutzung geprägt. Dennoch werden Freiflächen überbaut, so dass von einer mittleren Beeinträchtigung gegenüber der Planung ausgegangen wird. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch die Eingrünungsmaßnahmen und den Erhalt des Waldbestandes und der Gehölzhecke vermindert werden.

Mit der Planung rücken Gewerbegebietsflächen näher an die bestehende Wohnbebauung der Siedlungsbereiche von Wittorf heran. Beeinträchtigungen auf das Schutzgut **Mensch** und menschliche Gesundheit, insbesondere hinsichtlich Lärms, sind aufgrund der Distanz und bei Umsetzung der ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen gering.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Kultur- und sonstige Sachgüter** sind aufgrund der vermuteten und bekannten Bodendenkmale zu erwarten. Die konkreten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen hierzu sind im Bebauungsplan aufzunehmen.

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

6 Aussagen zur Eingriffsregelung

Mit Umsetzung der Planung verbleiben bei Berücksichtigung der Vermeidung und Verminderung erhebliche Beeinträchtigungen in den Schutzgütern Boden und Wasser, die naturschutzrechtlich auszugleichen sind. Dies bezieht sich auf die auf der zusätzlichen Gewerbefläche zu erwartende Versiegelung im Plangebiet.

Es wird 6,6 ha zusätzliche Gewerbefläche dargestellt. Zugleich wird die umgebende Grünfläche, auf der Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, um 5,0 ha Fläche reduziert. Die quantitative Ermittlung der Bodenversiegelung und weiterer Eingriffe sowie des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgenommen.

Sollte der erforderliche Ausgleich nicht vollständig auf den umgebenden Grünflächen umgesetzt werden können, werden zusätzlich Maßnahmen im Flächenpool „Riethe“ im Samtgemeindegebiet den Eingriffen zugeordnet.

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 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 bodenbrütende Vögel in Form einer Offenlandfläche mit ausreichender Breite nicht geschaffen werden könnte.

Ein Verzicht auf die gliedernden Grünstreifen 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.