

BEKANNTMACHUNG

Bebauungsplan Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am 26.05.2026 den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus drei Teilgeltungsbereichen, ist im beiliegenden Übersichtsplan durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

Ziel der Planung ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger Betriebe sowie eine kleinteilige Erweiterung des bestehenden Mischgebietes.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift und Begründung, Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen werden in der Zeit vom

17. Juni 2026 bis einschließlich den 17. Juli 2026

im Internetportal der Gemeinde Wittorf unter der Rubrik „Unser Bürgerservice / Bekanntmachungen“ (<https://gemeinde-wittorf.de/bekanntmachungen/>) veröffentlicht.

Zusätzlich liegen die Unterlagen im **Gemeindebüro der Gemeinde Wittorf**, Im Rehr 14, 21357 Wittorf während der Sprechzeiten

Mittwochs 18:00 – 19:00 Uhr

oder nach telefonischer Vereinbarung (Tel: 0160 / 97567279) öffentlich zur allgemeinen Einsicht aus.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung können von jedermann Anregungen und Bedenken vorgebracht werden. Stellungnahmen sollen möglichst elektronisch übermittelt werden (buergermeister@gemeinde-wittorf.de). Sie können bei Bedarf auch auf anderem Wege, schriftlich oder zur Niederschrift an die oben genannte Adresse, abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Datenschutz

Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB i. V. m. Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und § 3 Niedersächsisches Datenschutzgesetz (ND SG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absender abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Folgende umweltbezogene Informationen / Stellungnahmen / Fachgutachten liegen vor:

Allgemeine Angaben bzw. die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift

1. Begründung (Teil I) zum Bebauungsplan Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift, Stand: Entwurf

In der Begründung werden u. a. Anlass und Ziel der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erläutert. Dies geschieht unter Hinzuziehung der planerisch zu beachtenden Vorgaben (z.B.: Landes-Raumordnungsprogramm, Regionales Raumordnungsprogramm) und der Gesetze anderer betroffener Belange (z.B.: Denkmalschutzgesetz).

2. Umweltbericht (Teil II) zum Bebauungsplan Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift, Stand: Entwurf

Der Umweltbericht enthält Informationen über die Betroffenheit und die Auswirkungen der Planung auf die folgenden Schutzgüter: Mensch und Gesundheit (u. a. Erholung und Immissionsschutz), Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Fläche und Boden (u. a. Bodenversiegelung, Bodenschutz), Wasser (u. a. Ableitung des Oberflächenwassers), Klima und Luft sowie Klimaschutz, Landschaft / Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter. Auf die durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in die Schutzgüter und deren Ausgleich wird eingegangen.

Es gingen folgende umweltbezogene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB ein:

3. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
 - Landkreis Lüneburg
 - Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst
 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
 - Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB liegen nicht vor.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden folgende Gutachten erstellt:

- 4.1 Dipl.-Biol. Jan Brockmann (2025): Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Wittorf Baugebiet „Im Rehr – Erweiterung“
- 4.2 Lärmkontor GmbH (2024): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Im Rehr“, 1. Erweiterung
- 4.3 Dipl.-Ing. Jens Lüneberg (2025): Entwässerungskonzept – Vorentwurf. Erweiterung der Flächen um ein Mischgebiet und Gewerbegebiet B-Plan Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“, Gemeinde Wittorf

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Umweltbelang / Thema	Quellen unter Angabe der Nummer der umweltbezogenen Stellungnahme
Mensch und Gesundheit ▪ Aussagen zu Auswirkungen durch Lärmemissionen des zukünftigen Gewerbegebietes ▪ Informationen zu Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen der Lärmemissionen auf umliegende Nutzungen (Emissionskontingente) ▪ Aussagen zur Verkehrserschließung und davon ausgehende Emissionen	1, 2, 3, 4.2
Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt ▪ Aussagen zu Daten aus dem Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan ▪ Hinweise zur Betroffenheit von Schutzgebieten ▪ Aussagen zum Vorkommen von schützenswerten Tierarten (Avifauna, Fledermäuse und sonstige Artengruppen) ▪ Informationen zum Umgang mit betroffenen Tierarten (u.a.: Feldlerche und Rebhuhn) und entsprechender CEF-Maßnahmenfläche sowie zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt	1, 2, 3, 4.1
Fläche und Boden ▪ Hinweis zu Baugrundverhältnissen und geotechnischen Untersuchungen ▪ Aussagen zu Bodendenkmalen und einzuhaltende Vorschriften ▪ Verweis auf Flächensparziel ▪ Hinweise zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen ▪ Informationen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung)	1, 2, 3, 4.3
Wasser ▪ Aussagen insbesondere zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser ▪ Hinweis zum Löschwasserbedarf ▪ Verweis auf Lage im Hochwasserrisikobereich und einzuhaltende Vorschriften (u.a.: WHG - Wasserhaushaltsgesetz)	1, 2, 3, 4.3
Luft, Klima und Klimaschutz ▪ Aussagen zu Umweltauswirkungen des zukünftigen Gewerbegebietes auf das Mikro- und Makroklima ▪ Hinweise auf gestalterische Vorschriften (u.a. zur Nutzung erneuerbarer Energien)	1, 2, 3
	1, 2

Landschaftsbild ▪ Aussagen zu Auswirkungen auf das Landschaftsbild ▪ Informationen zu Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild (u.a.: Eingrünung des Gewerbegebietes)	
Kultur- und sonstige Sachgüter ▪ Aussagen zum Denkmalschutz (Baudenkmale und Bodendenkmale) und einzuhaltende Vorschriften (u.a.: NDSchG - Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)	1, 2, 3

Übersichtsplan aller Teilgeltungsbereiche (genordet, ohne Maßstab)



Abbildung 1: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Teilgeltungsbereich 1) und den CEF-Maßnahmenflächen (Teilgeltungsbereich 2 und 3), Quelle der Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (2026), ohne Maßstab

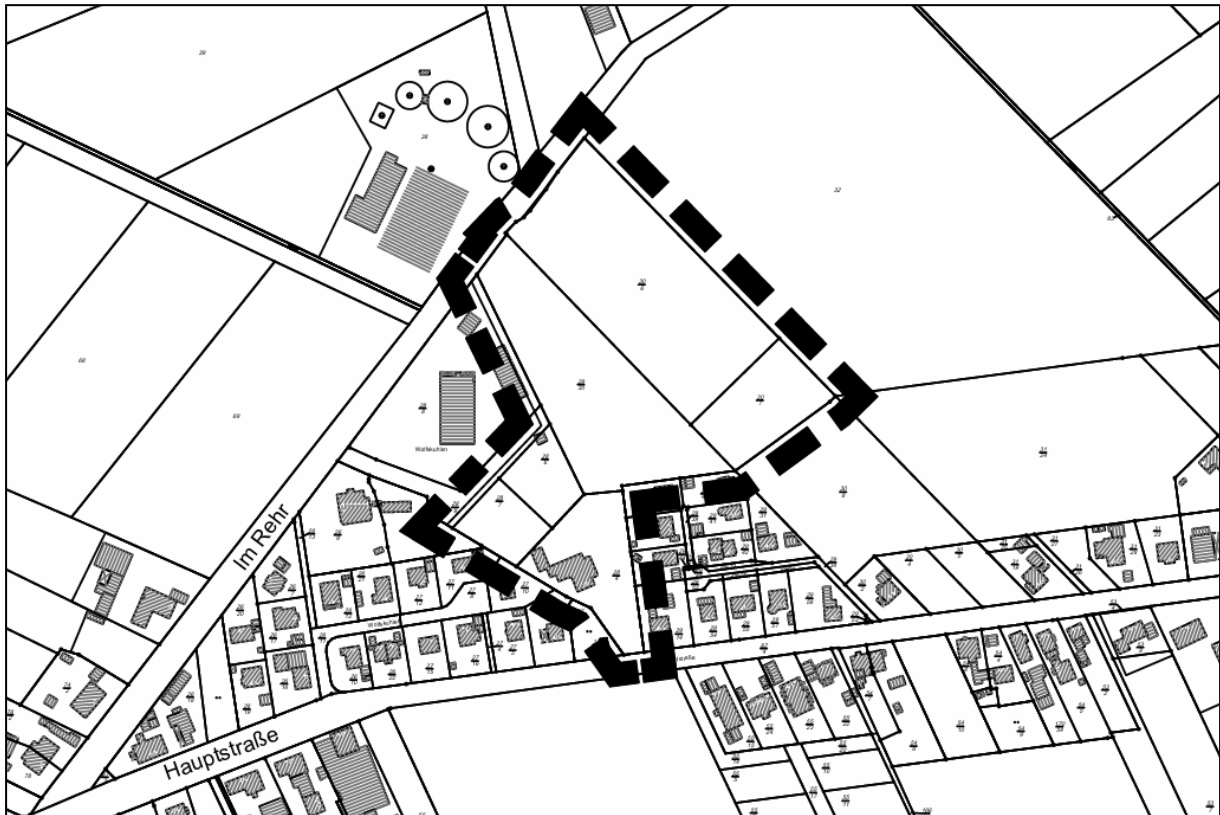


Abbildung 2: Übersichtsplan des Plangebietes (Teilgeltungsbereich 1), Quelle der Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (2026), ohne Maßstab

Wittorf, den8.6.2026.....

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Thomas Herbst'. The signature is stylized and fluid.

.....
 Thomas Herbst
 - Bürgermeister -