

Gemeinde Wittorf

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“

mit örtlicher Bauvorschrift

Inhalt

- Übersichtsplan mit Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift
- Präambel und Verfahrensvermerke
- Begründung und Umweltbericht

Entwurf

- Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 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

Gemeinde Wittorf

Landkreis Lüneburg



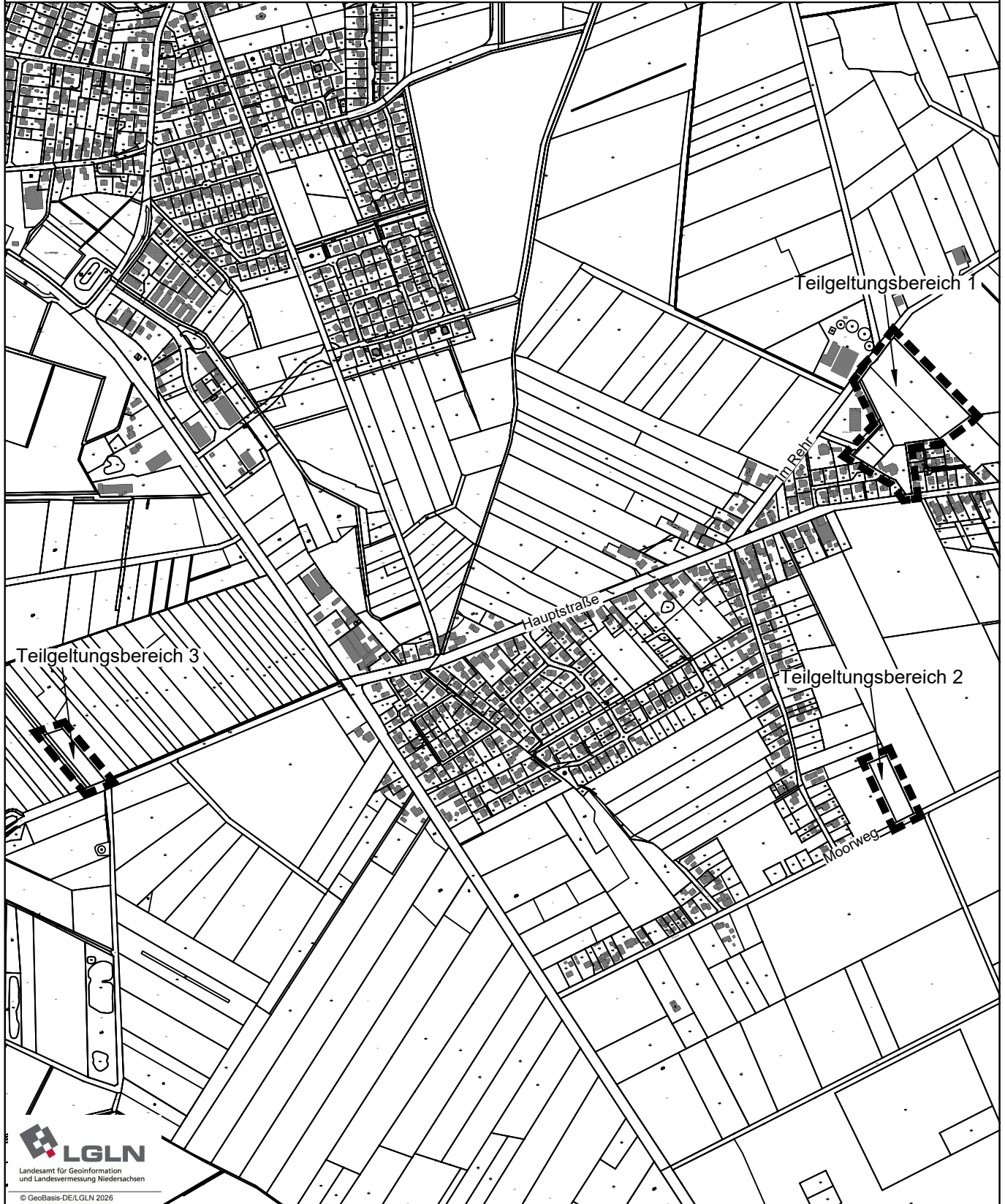
Bebauungsplan Nr. 11 „Im Rehr - Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift

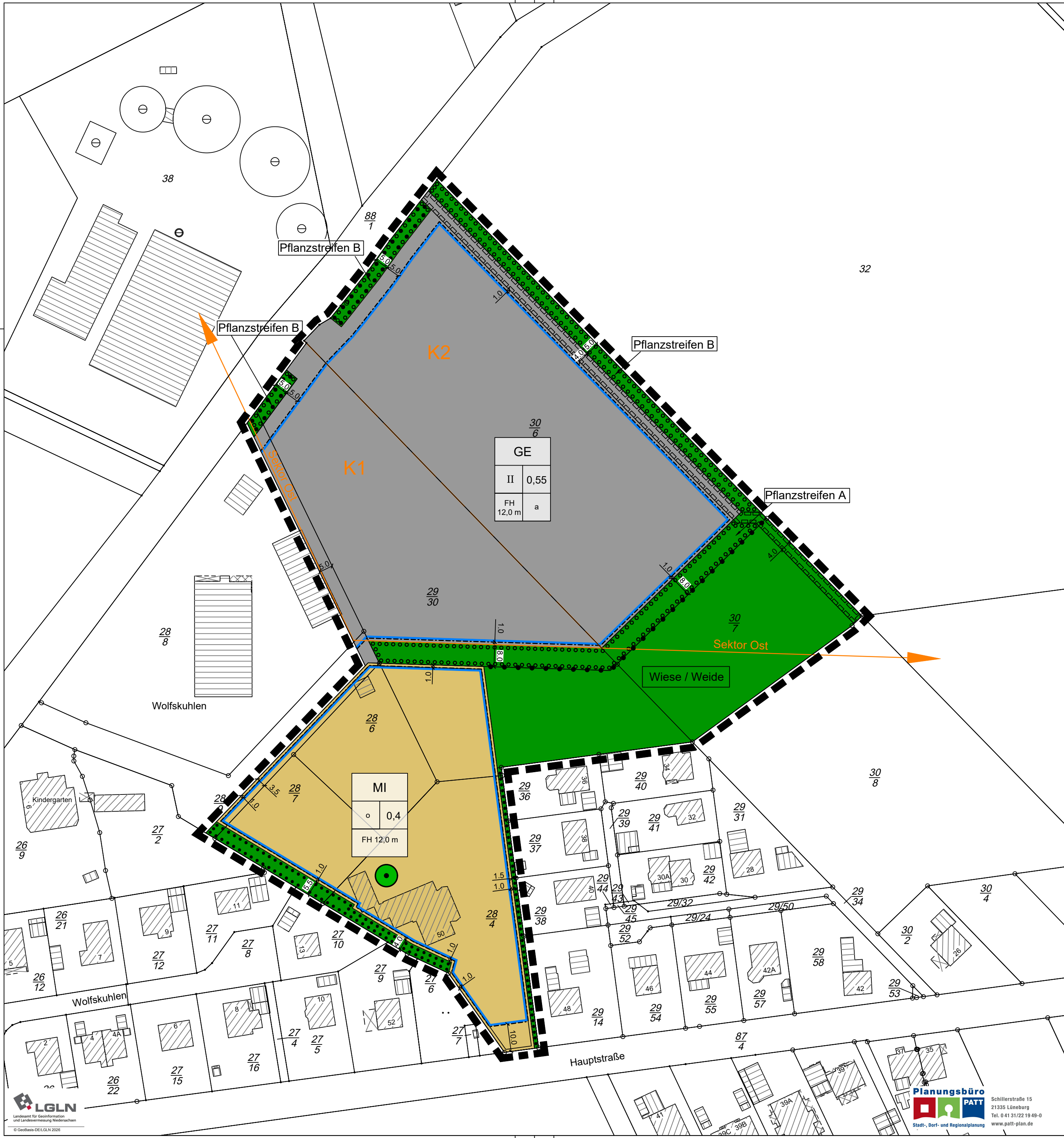
Übersichtsplan



Stand: Mai 2026

ohne Maßstab





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)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 12,0 m max. zulässige Firsthöhe: siehe textliche Festsetzungen

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

a abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung 1.5

Baugrenze

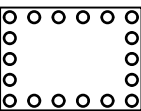
4. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

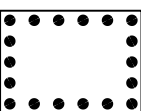


Private Grünfläche, Zweckbestimmung: siehe Planeinschrieb
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. 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)



Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

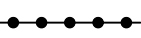
6. Sonstige Planzeichen



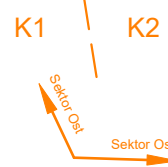
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Grünflächen
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Teilfläche für Emissionskontingente zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, siehe textliche Festsetzung Nr 2.1
Richtungssektor für Zusatzkontingente mit Sektorbezeichnung, siehe textliche Festsetzung Nr 2.1

Gemeinde Wittorf

Landkreis Lüneburg

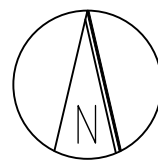
Bebauungsplan Nr. 11

„Im Rehr - Erweiterung“

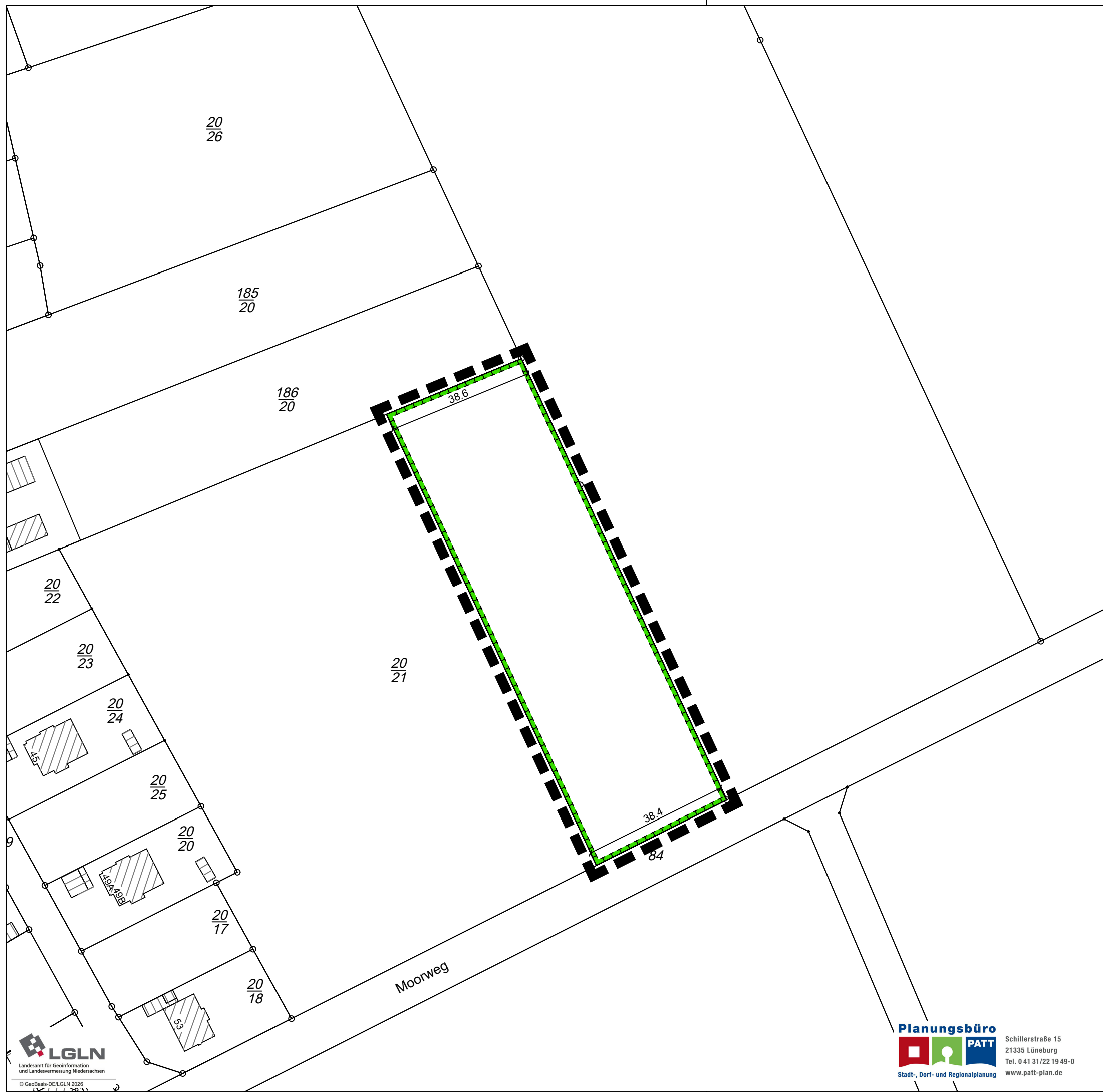
mit örtlicher Bauvorschrift

Teilgeltungsbereich 1

Stand: Mai 2026

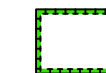


M. 1 : 1000



Planzeichenerklärung

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gemeinde Wittorf

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 11

„Im Rehr - Erweiterung“

mit örtlicher Bauvorschrift

Teilgeltungsbereich 2

Stand: Mai 2026

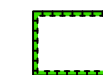


M. 1 : 1000



Planzeichenerklärung

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



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

Gemeinde Wittorf

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 11

„Im Rehr - Erweiterung“

mit örtlicher Bauvorschrift

Teilgeltungsbereich 3

Stand: Mai 2026



M. 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Innerhalb des Mischgebiets (MI) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 (2) Nr. 8 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.3 Die im Gewerbegebiet (GE) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 darf für Stellplätze und ihren Zufahrten sowie für sonstige betriebsbezogene Betriebsfreiflächen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- 1.4 Die maximale First- und Gebäudehöhe (FH) inklusive eventueller Dachaufbauten darf für das gesamte Plangebiet 12 m nicht überschreiten. Als untere Bezugshöhe ist die Geländehöhe in der Mitte der Zufahrt von der Straße „Im Rehr“ aus zugrunde zu legen.
- 1.5 Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit einer Gebäudelänge bis einschließlich 70 m.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

- 2.1 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in den folgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB (Basiskontingente)

Teilfläche	L _{EK} , Tag [dB (A)]	L _{EK} , Nacht [dB (A)]
K1	60	41
K2	61	45

Für die Teilflächen gelten die in der folgenden Tabelle genannten Richtungen die genannten Zusatzkontingente zu den Emissionskontingenten.

Tabelle 2: Richtungszuschläge zum Basiskontingent tags und nachts in dB

Richtungssektor für Teilflächen	Sektor Ost	
	Tag [dB]	Nacht [dB]
K1	5	9
K2	4	5

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Einhaltung der in Tabelle 1 und Tabelle 2 festgesetzten Werte ist im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die DIN 45691:2006-12 liegt zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Wittorf vor.

3. OBERFLÄCHENWASSER

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst zurückzuhalten und dort zur Versickerung und Verdunstung zu bringen. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB)

4. GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZ

4.1 Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Baum- und Strauchgehölze zu erhalten. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit durch standortheimische Laubgehölze der in der textlichen Festsetzung Nr. 4.4 (Pflanzliste) genannten Arten zu ersetzen. Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Laubbaum ist bei Abgängigkeit durch 2 neue Laubbäume gemäß Pflanzliste (4.4) zu ersetzen.

4.2 Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern „Pflanzstreifen A“ ist eine 3-reihige Baum- und Strauchhecke unter Verwendung der in der textlichen Festsetzung Nr. 4.4 (Pflanzliste) genannten Arten fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzfläche ist zu 10 % mit Haupt- und Nebenbaumarten und zu 90 % mit Straucharten entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt zwischen den Reihen: 1,25 m und in den Reihen: 1,00 m. Der Gehölzbestand ist stufig aufzubauen (Abfolge: Saum-, Mantel-, Traufschicht). Zur Heckenpflanzung gehört beidseitig ein vorgelagerter Krautsaum, welcher der Sukzession zu überlassen ist. Die Anpflanzung ist in den ersten 5 Jahren mit Hilfe eines Wildschutzzaunes vor Verbiss zu schützen. Die Grünfläche kann zudem zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (z.B. als flach ausgebildete Versickerungsmulde) genutzt werden, sofern dies mit der Bepflanzung vereinbar ist.

4.3 Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern „Pflanzstreifen B“ ist eine 3-reihige Baum- und Strauchhecke unter Verwendung der in der textlichen Festsetzung Nr. 4.4 (Pflanzliste) genannten Arten fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzfläche ist zu 10 % mit Haupt- und Nebenbaumarten und zu 90 % mit Straucharten entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt zwischen den Reihen: 1,25 m und in den Reihen: 1,00 m. Der Gehölzbestand ist stufig aufzubauen (Abfolge: Saum-, Mantel-, Traufschicht). Die Anpflanzung ist in den ersten 5 Jahren mit Hilfe eines Wildschutzzaunes vor Verbiss zu schützen. Die Grünfläche kann zudem zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (z.B. als flach ausgebildete Versickerungsmulde) genutzt werden, sofern dies mit der Bepflanzung vereinbar ist.

4.4 Für die textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 bis 4.3 ist die folgende Pflanzliste verbindlich:

Tabelle 3: Baumarten (10 % der Gesamtpflanzung)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel

Prunus padus	Späte Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume: Hochstamm, 3-mal verschult (3xv) und einem Mindeststammumfang von 12 cm – 14 cm

Tabelle 4: Straucharten (90 % der Gesamtpflanzung)

Botanischer Name	Deutscher Name
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix cinerea	Grauweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Mindestqualität der anzupflanzenden Sträucher: 2 x verschult, Höhe 60-100 cm

- 4.5 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese/Weide“ ist als extensiv genutzte Wiese / Weide zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche darf nicht gedüngt werden und ist maximal ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Eine erste Mahd ist frühestens ab dem 15. Juli, eine zweite Mahd ab September durchzuführen. Die Schnitthöhe muss mindestens 10 cm betragen. Die Nutzung als Standweide ist bei angepasster Bestandsdichte zulässig. Zur nördlich festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzstreifen A) sind in einem Abstand von 20 m zueinander abwechselnd Totholzhaufen und Le-sesteinhaufen mit einer Höhe von min. 0,5 m anzulegen.
- 4.6 Der belebte Boden ist vor Baumaßnahmen abzuräumen und innerhalb des Plangebietes als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat wiederzuverwenden. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 4.7 Die in den Teilgebieten 2 und 3 (TG 2 und TG 3) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Herstellung, Sicherung und dauerhaften Erhaltung eines funktionsfähigen Offenland-Brut- und Reproduktionshabitats für die Feldlerche und das Rebhuhn. Innerhalb der Teilgebiete TG 2 und TG 3 ist jährlich mindestens eine zusammenhängende Teilfläche mit einer Mindestgröße von 5.000 m² als Ackerbrache durch natürliche Selbstbegrünung zu entwickeln und während der Vegetations- und Brutperiode in funktionsfähigem Zustand zu erhalten. Die Lage der Maßnahmenfläche darf jährlich zwischen TG 2 und TG 3 wechseln, sofern die ökologische Funktion als Brut- und Reproduktionshabitat im Zeitraum vom 1. März bis 31. Juli durchgehend gewährleistet ist und die Mindestfläche von 5.000 m² ohne Unterbrechung zur Verfügung steht. Innerhalb der jeweils festgelegten Maßnahmenfläche sind unzulässig:
- die Bodenbearbeitung,

- der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln,
- sonstige Nutzungen, die dem Entwicklungsziel entgegenstehen.

Die Pflege der Maßnahmenfläche hat durch Mahd ausschließlich im Zeitraum vom 1. September bis 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen; sie ist mindestens einmal, höchstens dreimal jährlich durchzuführen. Das Mahdgut ist vollständig zu entfernen.

(§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

4.8 Maßnahme zum Artenschutz

Wegebeleuchtung und sonstige Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung notwendige Maß zu beschränken.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Die Örtliche Bauvorschriften wird im übertragenen Wirkungskreis erlassen

§ 1 Dächer

A: Vorschriften für das Gewerbegebiet

1. Die First- und Gebäudehöhe wird auf maximal 12 m begrenzt. Dachaufbauten wie Photovoltaikmodule, Antennen u.ä. sind nicht in diese Begrenzung eingeschlossen. Als Bezugshöhe ist die Geländehöhe in der Mitte der Zufahrt von der Straße „Im Rehr“ aus zugrunde zu legen.

B: Vorschriften für das Mischgebiet

2. Die folgenden örtlichen Bauvorschriften (Nr. 2-5 + 7) über die Gestaltung gelten für den öffentlich einsehbaren Bereich des Mischgebietes. Als solcher Abstandsbereich von 70 m ab Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße definiert (ca. zwei Grundstückstiefen).
3. Die First- und Gebäudehöhe wird gem. textlicher Festsetzung § 1 Nr. 1 auf maximal 12 m begrenzt.
4. Bei den Gebäuden ist eine Dachneigung von 30° bis 50° zugelassen. Davon ausgenommen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
5. Für Dächer sind als Hauptfarbe (mehr als 50% der Dachfläche) nur die Farbtöne gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 8 aufgeführten Farbspektrum „Rot – Rotbraun“ sowie entsprechende handelsübliche Mischungen zulässig.

§ 2 Außenwände

A: Vorschriften für das Gewerbegebiet

6. Als „Außenwand“ gilt die Außenfläche eines Gebäudes zwischen Abkantungen > 45°. Die Verwendung der reinen Grundfarben „gelb“, „orange“, „rot“, „blau“, „weiß“ und „schwarz“ für Außenwände ist nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und Einzelbauteile. Als die o.g. Grundfarben gelten die RAL-Farben 1018 „Zinkgelb“, 2011 „Tieforange“, 3001 „Signalrot“, 5005 „Signalblau“, 9005 „Tiefschwarz“ und 9003 „Signalweiß“ sowie gleichartig wirkende Farbtöne.

B: Vorschriften für das Mischgebiet

7. Für Außenwände in Sichtmauerwerk aus Ziegelstein sind als Hauptfarbe (mehr als 50% der Außenwandfläche) nur die Farbtöne aus dem unten aufgeführten Farbspektrum „Rot – Rotbraun“ sowie entsprechende handelsübliche Mischungen zulässig. Andere Materialien sind auch in gedeckten, mattierten Farbtönen zulässig, die sich am unten aufgeführten Farbspektrum der Farbgruppen „Gelb – Ocker“ und „Grau – Braun“ orientieren.
8. Zulässige Farbtöne:

Farbgruppe	Zulässige Farbtöne der RAL-Farben
„Rot – Rotbraun“	2001, 2002, 2008, 2012, 3000, 3009, 3011, 3013, 30016, 8004, 8012, 8015
„Gelb – Ocker“	1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019, 1024, 1032
„Grau – Braun“	1011, 7002, 7003, 7006, 7009, 7013, 7030, 7032, 7035, 7036, 7038, 8000, 8003, 8007, 8008, 8012, 9002

§ 3 Werbeanlagen

9. Werbeanlagen dürfen in ihrer Höhenentwicklung nicht über die zulässige Gebäudehöhe von 12 m hinausgehen. Im Fassadenbereich haben sich Werbeanlagen der Fassadengestaltung unterzuordnen und dürfen nicht über die zugehörige Dachfläche hinausgehen. Werbetafeln, die nicht im Fassadenbereich angebracht sind, dürfen nur als Werbefläche von maximal 2 m² und nur bis zu einer Höhe von max. 4,5 m über der Bezugshöhe gem. örtlicher Bauvorschrift (Nr. 1) angebracht werden. Je 2000 m² Grundstücksfläche ist nur eine Werbetafel zulässig.
10. Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind nicht zulässig. Lichtwerbung ist nur in der Höhe bis maximal 4,5 m oberhalb der Bezugshöhe gem. örtlicher Bauvorschrift (Nr. 1) zulässig.
11. Ergänzend zur textlichen Festsetzung Nr. 4.8 sind Lichtquellen zur Beleuchtung von Betriebsgeländen nur zulässig bis zu einer Höhe von maximal 12 m. Sie sind so anzubringen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen nebenliegender Bebauung vermieden werden. Farbige (z.B. gelbe) Lichtquellen sind nicht zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet.

HINWEISE**1. Artenschutz****CEF-Maßnahme für Rebhuhn und Feldlerche**

Zur Wahrung der „ökologischen Funktion, der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang“ sind funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population von Feldlerche und Rebhuhn erforderlich.

Durch die in den textlichen Festsetzungen 4.7 festgesetzten Maßnahmen zur Entwicklung einer Ackerbrache werden potenzielle Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate von Feldlerche und Rebhuhn hinreichend aufgewertet und gesichert.

Bauzeitenregelung

Um die Tötung oder Verletzung und die erhebliche Störung von Vögeln nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu vermeiden, haben alle Arbeiten an Gehölzen, wie Fällungen, Rodungen oder Beseitigungen zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln außerhalb der Brutzeiten (01. März - 30. September) zu beginnen. Diese Regelung entspricht den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG.

Ist dies aus zwingenden Gründen nicht möglich, ist durch rechtzeitige Vergrämnungsmaßnahmen sicherzustellen, dass keine Brutvögel auf dem Baufeld nisten, außerdem ist das Gebiet direkt vor der Baufeldfreimachung auf das Vorhandensein bewohnter Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten hin zu überprüfen.

Fledermaus und Baumbestand

Sollten Bäume mit einem BHD von über 50 cm entnommen werden, sind CEF-Maßnahmen in Form von Fledermauskästen erforderlich. Je Baum werden zwei Kästen vom Typ: Fledermaus-Flachkasten bilanziert. Diese sind fachgerecht im verbleibenden Baumbestand anzubringen. Nachpflanzungen sind anhand der tatsächlichen Eingriffe zu bilanzieren. Ein baulicher Abstand von mindestens 5 m zur Traufe von wertgebenden Wald- und Gehölzrändern ist einzuhalten, um Flugkorridore für Fledermäuse offen zu halten.

2. DENKMALSCHUTZ

Für den Fall, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG).

3. RECHTSGRUNDLAGEN

Maßgebend sind die folgenden Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. §§ 10, 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wittorf den Bebauungsplan Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Wittorf, den

Gemeinde Wittorf

.....
T. Herbst
- Gemeindebürgermeister -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Wittorf, den

.....
- Gemeindebürgermeister -

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Gemarkung Wittorf, Flur 8, 14 Maßstab 1:1.000
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom (09.05.2026).

Lüneburg, den.....

.....
- Katasteramt Lüneburg -

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

Lüneburg, den

.....
F. Patt

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Rat der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung wurden vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben in diesem Zeitraum die veröffentlichten Unterlagen öffentlich ausgelegt.

Wittorf, den

.....
- Gemeindebürgermeister -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wittorf hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Wittorf, den

.....
- Gemeindebürgermeister -

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde damit am rechtsverbindlich.

Wittorf, den

.....
- Gemeindebürgermeister -

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wittorf, den

.....

- Gemeindebürgermeister -

Gemeinde Wittorf

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“

mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf

- Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 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

Übersichtsplan aller Teilgeltungsbereiche

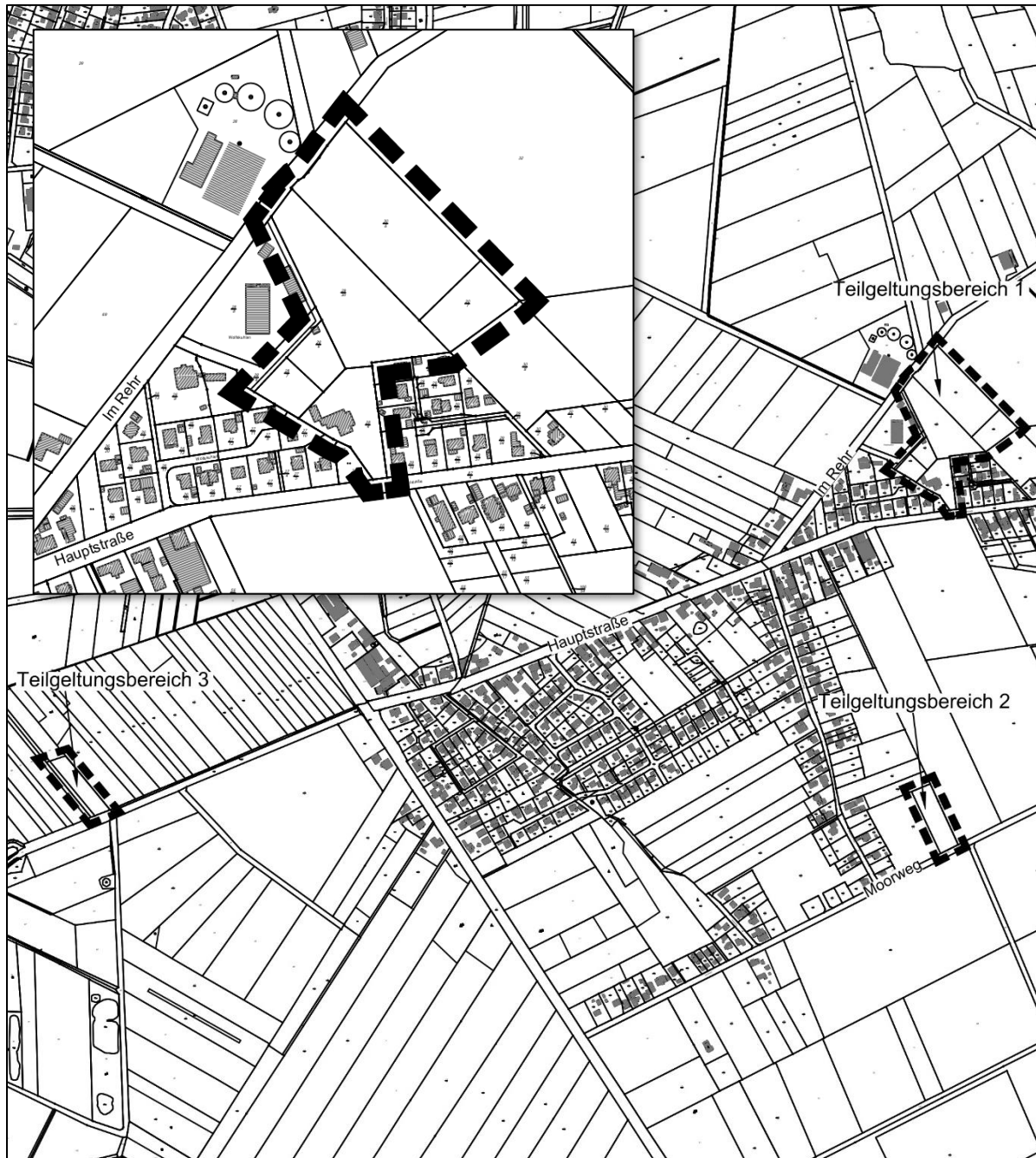


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes bestehend aus den drei Teilgeltungsbereichen (genordet), Quelle der Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (2024), ohne Maßstab.



Grenze des Geltungsbereiches

INHALTSVERZEICHNIS

Übersichtsplan aller Teilgeltungsbereiche	2
Teil I - Begründung	5
1 Anlass und Ziel	5
2 Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes	5
3 Planungsvorgaben	7
3.1 Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen.....	7
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm.....	8
3.3 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg	13
3.4 Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick.....	15
3.5 Flächennutzungsplan	17
3.6 Angrenzender / Überplanter Bebauungsplan	18
4 Standortalternativenprüfung	20
5 Planung.....	21
5.1 Fachplanungen / Untersuchungen	21
5.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	24
5.3 Örtliche Bauvorschrift	33
5.4 Hinweise	34
6 Städtebauliche Werte.....	35
7 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit	36
8 Bauleitplanerisches Verfahren	36
Teil II – Umweltbericht	38
1 Einleitung.....	38
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	38
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	39
Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg.....	47
Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick	49
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	51
2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes u. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	52
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	63

2.3	Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen	74
2.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	81
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	85
3	Zusätzliche Angaben	85
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	85
3.2	Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	86
3.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	86
3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	86
3.5	Literaturverzeichnis / Quellen	87

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 ANLASS UND ZIEL

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Rehr“ wurden im Jahr 2009 auf dem firmeneigenen Grundstück der Firma „Willke Rail Construction“, ehemaliges Flurstück 28/3, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur gewerblichen Nutzung als Lagerplatz und zum Bau einer Gewerbehalle geschaffen. Zugleich wurden im Rahmen der Planung zwei Betriebsleiterwohnhäuser errichtet.

Die an diesem Standort ansässige Firma „Willke Rail Construction“ beabsichtigt nun die Erweiterung ihrer Betriebsfläche um die östlich angrenzende Freifläche (Flurstück 29/30). Anschließend an das Erweiterungsvorhaben beabsichtigt das ebenfalls ortsansässige Unternehmen „Isenberg Erd- und Tiefbau“ eine Vergrößerung ihrer Betriebsfläche. Die Samtgemeinde Bardowick sowie 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 Samtgemeinde Bardowick bzw. Gemeinde Wittorf zu stärken. Der Standort zeichnet sich durch infrastrukturelle Vorteile aus, da er über eine gute Anbindung an überregionale Verkehrswege verfügt und den bereits bestehenden Gewerbebestandort in östlicher Richtung erweitert.

Bei der potenziellen Erweiterungsfläche handelt es sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Freifläche, die dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet werden kann und im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Daher sind die beabsichtigten Nutzungen einer Erweiterung des Gewerbegebietes auf Grundlage des geltenden Planungsrechts unzulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Überbauung der Fläche zu schaffen, wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.

Zusätzlich wird die Festsetzung des bereits ausgewiesenen Mischgebietes gemäß Bebauungsplan Nr. 6 im südlichen Teilbereich des Teilgeltungsbereiches 1 aufgegriffen. Das Mischgebiet wird geringfügig in Richtung Norden erweitert, um u. a. weiteren Wohnraum für die im zukünftigen Gewerbegebiet tätigen Mitarbeiter zu ermöglichen. Im Übrigen umfasst der Bebauungsplan zwei weitere Teilgeltungsbereiche, auf denen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Da der Bebauungsplan aufgrund der derzeitigen Darstellung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 51. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Mit der zukünftigen Darstellung als gewerbliche und gemischte Baufläche sowie verbindenden Grünflächen lässt sich der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

2 LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet besteht insgesamt aus drei Teilgeltungsbereichen, wobei sich die beabsichtigte bauliche Entwicklung auf den Teilgeltungsbereich 1 beschränkt. Die Teilgeltungsbereiche 2 und 3 umfassen Ausgleichsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 5)

Das Plangebiet und hier der Teilgeltungsbereich 1 liegt innerhalb der Gemeinde Wittorf und lässt sich nördlich der Hauptstraße und südlich der Straße „Im Rehr“ verorten. Insgesamt umfasst der

Teilgeltungsbereich eine Größe von ca. 3,3 ha und ist insbesondere im Norden durch die landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche und im Süden durch das bestehende Siedlungsgebiet geprägt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich bestehende Gehölzstrukturen, u. a. entlang der südwestlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Die Plangebietsfläche wird im Norden durch die Straße „Im Rehr“ begrenzt, auf dessen gegenüberliegenden Straßenseite sich eine Biogasanlage befindet. Während der südliche Teilbereich von der Siedlungsfläche umgeben ist, grenzt der nördliche Teilbereich im Osten an Ackerflächen sowie im Westen an die bestehende Gewerbefläche des Betriebes Willke Rail Construction, welche erweitert werden soll. Die genauen Abgrenzungen sind dem vorangegangenen Übersichtsplan (Abb. 1) zu entnehmen. Der Teilgeltungsbereich 1 wird demnach wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Im Rehr“
- im Osten durch Ackerflächen und Wohnnutzungen,
- im Süden durch Wohnnutzungen und die Hauptstraße,
- und im Westen durch das bestehende Gewerbegebiet und Wohnnutzungen.



Abbildung 2: Verortung des Plangebietes in der Umgebung (genordet), Quelle des Luftbildes: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (2025), ohne Maßstab.

Der Teilgeltungsbereich 2 befindet sich ca. 650 m entfernt zum Teilgeltungsbereich 1 nördlich der Straße Moorweg sowie der Teilgeltungsbereich 3 ca. 1800 m westlich des Teilgeltungsbereichs 1. Die Flächen stellen derzeit intensiv genutzte Ackerflächen dar und können einem Verbund aus Ackerflächen zugeordnet werden.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) für das Land Niedersachsen von 2017 in der Fassung vom 07.09.2022 sieht in den vorhandenen Wirtschaftsstrukturen einen wesentlichen Faktor für die Zukunftsfähigkeit ländlicher Regionen (vgl. Kapitel 1.1 Ziffer 07, LROP). Demnach sollen die Wirtschaftsstrukturen mit einem entsprechend qualitativen Arbeitsplatzangebot insgesamt gestärkt werden. Dabei werden insbesondere die Bereiche des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes einschließlich des Handwerks und der Dienstleistungen hervorgehoben. Wichtige Träger dieser Entwicklung sind hier vor allem die kleinen und mittleren Unternehmen (vgl. Kapitel 1.1 Ziffer 07, LROP).

Die vorliegende Planung trägt diesen landesplanerischen Zielsetzungen Rechnung, indem sie die Erweiterung eines bestehenden Gewerbestandortes ermöglicht und damit die Voraussetzungen für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen schafft. Gleichzeitig werden Entwicklungsperspektiven für ansässige Unternehmen eröffnet, sodass betriebliche Erweiterungen am bestehenden Standort realisiert und Abwanderungstendenzen vermieden werden können. Die Planung leistet damit einen Beitrag zur langfristigen Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur und zur Erhaltung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Standortes.

Darüber hinaus wird auf den Grundsatz des LROP hingewiesen, wonach die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden soll (Kap. 2.1 04). Zwar führt die Planung zur Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen, jedoch erfolgt die Gewerbeentwicklung unmittelbar angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet. Die Erweiterung schließt somit an vorhandene bauliche Strukturen an und nutzt bereits vorhandene technische und verkehrliche Infrastrukturen. Neue isoliert gelegene Gewerbestandorte werden vermieden.

Die Planung folgt damit dem raumordnerischen Leitbild einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung bestehender Siedlungs- und Wirtschaftsstandorte. Durch die Arrondierung des vorhandenen Gewerbegebietes wird eine kompakte und funktional sinnvolle Gewerbeflächenentwicklung für ortsansässige Unternehmen ermöglicht. Gleichzeitig wird dem landesplanerischen Erfordernis Rechnung getragen, ausreichende Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung und für die Schaffung sowie Sicherung von Arbeitsplätzen bereitzustellen.

Der Belang zur Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur wird vorrangig gegenüber der Inanspruchnahme der Flächen behandelt.

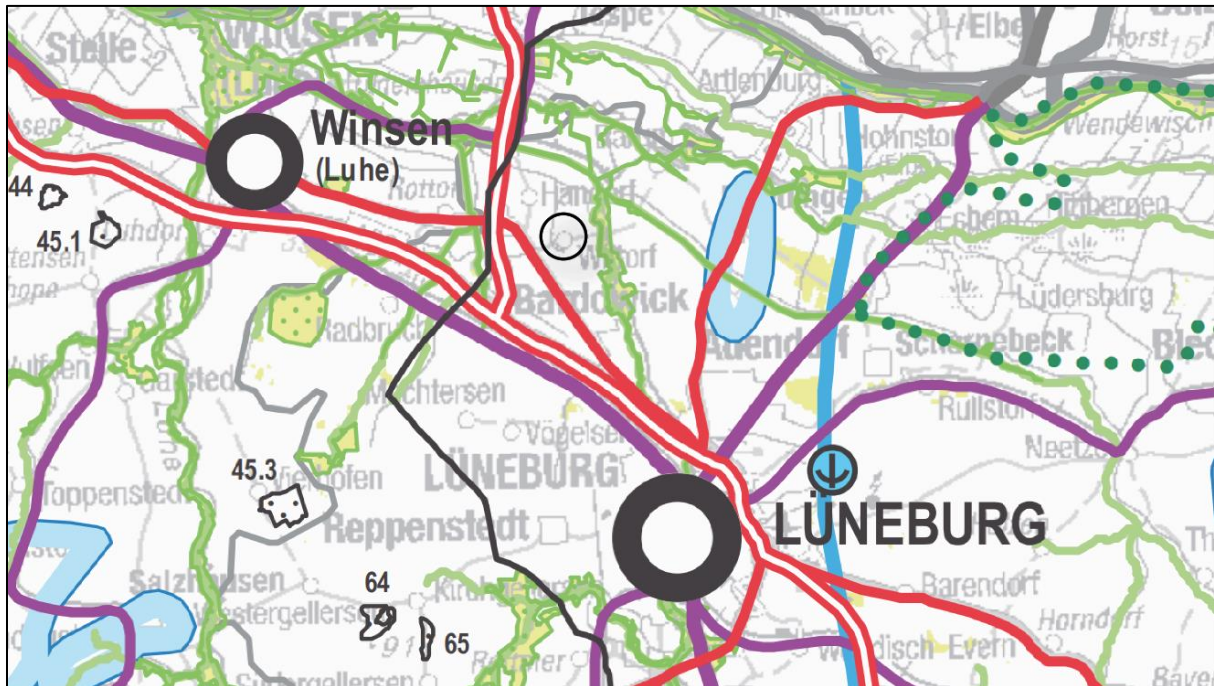


Abbildung 3: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung zum Landes-Raumordnungsprogramm 2017 in der Fassung vom 07.09.2022 des Landes Niedersachsen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (genordet), Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2026), ohne Maßstab.

In der zeichnerischen Darstellung zum Landes-Raumordnungsprogramm werden für den Standort des Plangebietes sämtliche Teilgeltungsbereiche betreffend keine ergänzenden Festlegungen getroffen.

Derzeit befindet sich das Landesraumordnungsprogramm in Fortschreibung. Hinsichtlich der Ziele und Grundsätze des Entwurfs in der Fortschreibung gelten bezogen auf die Gewerbeentwicklung und Flächeninanspruchnahme im Kern die Bisherigen. Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen. Auch planzeichnerisch erfolgen keine Darstellungen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Es wird in den nachfolgenden Ausführungen differenziert zwischen dem derzeit rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg sowie dem in Neuaufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm.

3.2.1 Rechtswirksames Regionales Raumordnungsprogramm

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, Teilgeltungsbereich 1 (schwarze Linie), zu entnehmen.

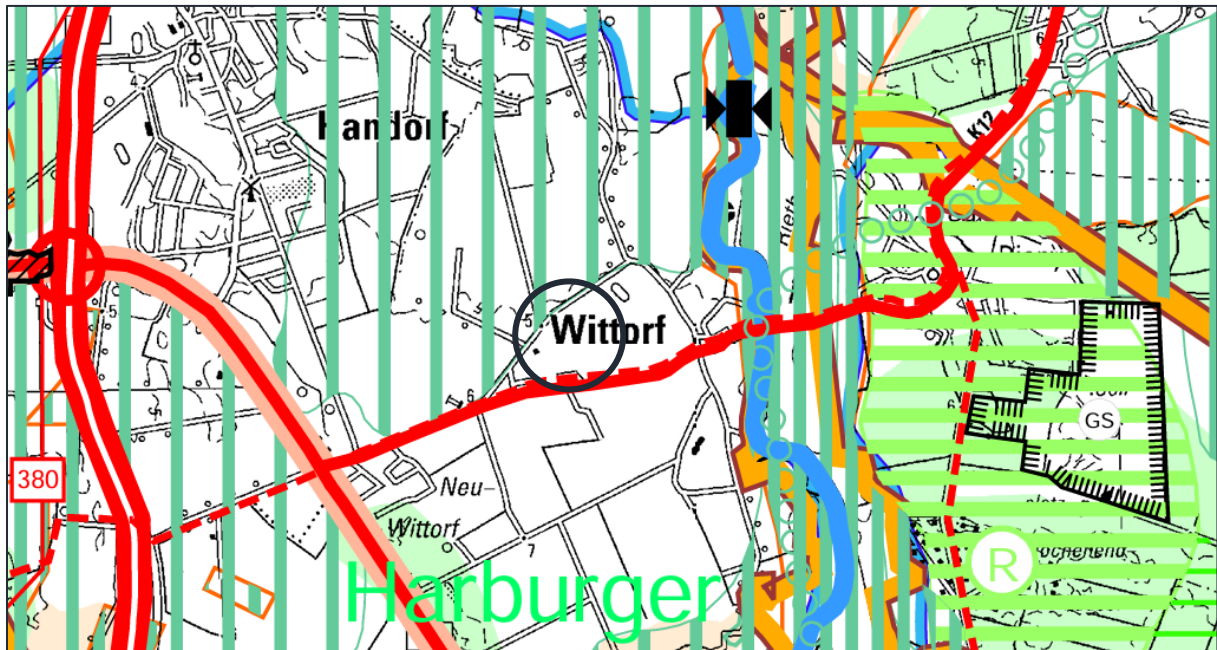


Abbildung 4: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung zum Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (genordet), Quelle: Landkreis Lüneburg, ohne Maßstab.

Für das Plangebiet, den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, werden keine besonderen raumbedeutsamen Planungsziele oder Grundsätze im RROP festgelegt. Die Erweiterungsfläche wird im Norden durch die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft umfasst. Dieses Vorbehaltsgebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da mit den Festsetzungen zum Erhalt der nördlichen Gehölzstrukturen ein harmonischer Übergang zur angrenzenden Landschaft gesichert wird. Zudem kann auf die im Vorbehaltsgebiet befindliche Biogasanlage und dessen einwirkenden Immissionen verwiesen werden. Die südlich des Plangebietes verlaufende Hauptstraße wird wiederum als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung gekennzeichnet.

Hinsichtlich des Teilgeltungsbereichs 2 erfolgt keine Darstellung. Hinsichtlich des Teilgeltungsbereiches 3 erfolgt die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft. Die geplante Umwandlung der derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen in eine halbruderale Gras- und Staudenflur führt zu einer ökologischen Aufwertung der Flächen und steht den Grundsätzen und Zielen nicht entgegen.

Der südlich des Teilgeltungsbereichs 3 verlaufende regional bedeutsame Wanderweg mit Ausweisung als Radwanderweg bleibt von den Festsetzungen und Maßnahmen der Planung unberührt.

Entwicklung der Siedlungsstruktur

Nach dem RROP gilt bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten der Grundsatz der dezentralen Konzentration mit einer entsprechend hierarchischen Abstufung. Vorrangig sollen sie dort gesichert oder ausgewiesen werden, wo bezogen auf die jeweils unterschiedlichen Anforderungen besondere Standortvorteile bestehen oder geschaffen werden. 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 (vgl. Kapitel 2.1 Ziffer 20 und 21, RROP).

Im RROP werden für Industrie- und Gewerbegebiete von überörtlicher Bedeutung insbesondere Amelinghausen, Bleckede, Dahlenburg, Neetze, Neuhaus und Scharnebeck benannt. Zusätzlich sieht das RROP für die 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“) (Kapitel 2.1 Ziffer 21, RROP).

Die Sicherung weiterer Gewerbegebiete für den örtlichen Bedarf durch die kommunale Bauleitplanung – vornehmlich in den Grundzentren insbesondere zur angemessenen Standortsicherung vorhandener und dieser ergänzenden Betriebe – bleibt unberührt (vgl. Kapitel 2.1 Ziffer 22, RROP). Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Weiterentwicklung eines schon vorhandenen Gewerbegebietes mit dem Ziel, die neuen Flächen gezielt an zwei bereits ansässige Unternehmen zu vergeben, um somit bestehende Arbeitsplätze zu sichern und eine Weiterentwicklung dieser Unternehmen in Wittorf zu fördern. Somit ist die Standortsicherung der bestehenden Betriebe als vereinbar mit den Regelungen des RROP zu betrachten.

Die Belange des Städtebaus, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden bei der Planung in den textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes u. a. hinsichtlich der grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigt. Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 5 der Begründung sowie auf die Inhalte im Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass gemäß Kap. 3.1.1 06 mit den geplanten Anpflanzmaßnahmen das Ziel nach einer ausreichenden Grüngestaltung der Ortsränder gerecht wird. Besonders wertvolle Landschaftsteile werden nicht in Anspruch genommen. Entsprechend erfolgen auch keine Ausweisungen im RROP. Eine Zersiedelung der Landschaft ist durch die Planung, die den Siedlungsrand arrondiert, nicht zu erwarten.

Das Flächensparziel gemäß Ziffer 3.1.1 Nr. 01 des RROP für die Wohnbauentwicklung wird ebenfalls beachtet. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Wohnbauflächenausweisung erfolgt. Die Planung führt lediglich zu einer geringfügigen Ausweitung des bereits festgesetzten Mischgebiets, sodass die damit verbundene Zunahme von möglicher Wohnbebauung (Annahme 1 Wohnhaus auf Erweiterungsfläche des MI) nur einen sehr geringen Umfang einnimmt. Gleichzeitig dient die Planung bzw. geringfügige Erweiterung der bestehenden Mischgebietsfläche der Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten im Wege einer kleinteiligen Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches und trägt damit zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei.

Fazit: Die vorliegende Planung steht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung nicht entgegen. Die im RROP angeführten Ziele und Grundsätze werden beachtet.

3.2.2 Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms

Derzeit läuft ein Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Lüneburg. Die Neuaufstellung des RROP dient der Anpassung an die umfangreichen Änderungen des Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) sowie der Festlegung eigener Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung des Landkreises. Es liegt ein 3. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP aus dem Januar 2026 vor. Der Beschluss zum neuen RROP erfolgte am 19.03.2026 durch den Kreistag. Die Genehmigung und das Inkrafttreten sind noch ausstehend. Gemäß § 4 Absatz 1 i.V.m. § 3 Absatz 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem 3. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP für den Landkreis Lüneburg aus dem Januar 2026 zu entnehmen, in dem das Plangebiet und hier Teilgeltungsbereich 1 gekennzeichnet sind.

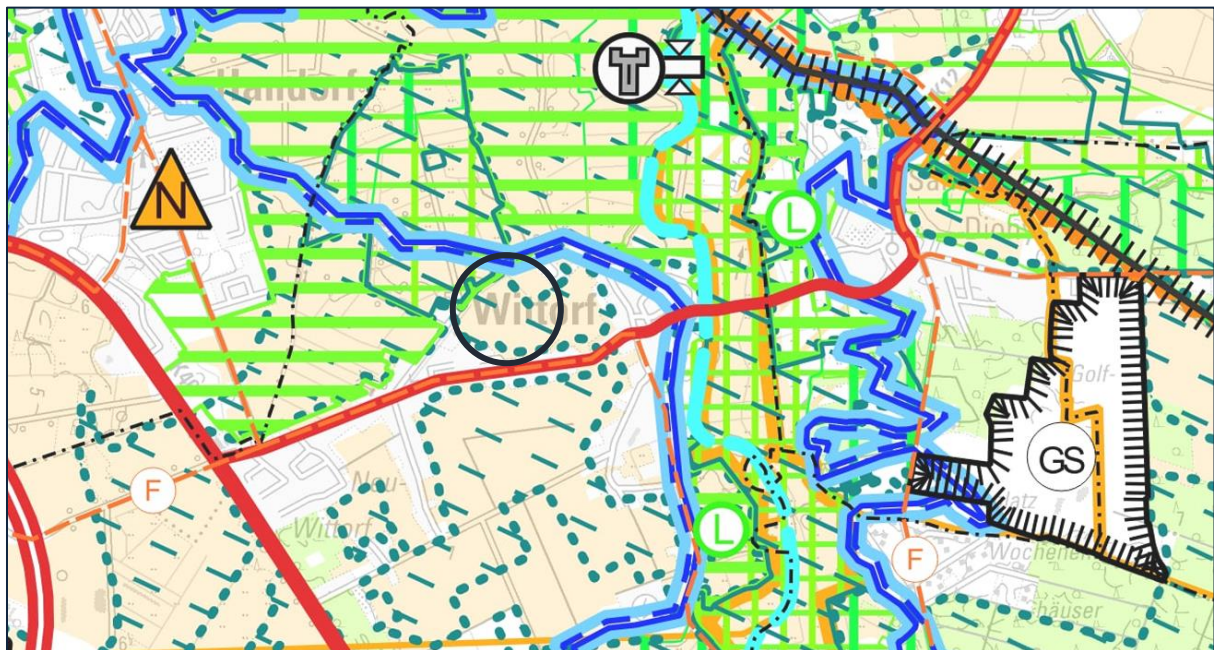


Abbildung 5: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung zum 3. Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (genordet), Quelle: Landkreis Lüneburg, ohne Maßstab.

Für das Plangebiet (Teilgeltungsbereich 1) wird im Unterschied zum derzeit wirksamen RROP ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials dargestellt. Die Inanspruchnahme dieser Flächen beschränkt sich jedoch auf einen vergleichsweise kleinen und unmittelbar an den bestehenden Siedlungs- und Gewerbebereich angrenzenden Bereich. Darüber hinaus stehen im Gemeindegebiet Wittorf weiterhin umfangreiche und zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzflächen zur Verfügung. Die Funktionsfähigkeit der Landwirtschaft sowie die agrarstrukturellen Belange werden durch die kleinräumige Flächeninanspruchnahme daher nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Gemeinde misst der Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandortes und der damit verbundenen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ein besonderes Gewicht bei. Durch die Arrondierung des vorhandenen Gewerbegebietes wird eine bedarfsgerechte Erweiterung eines bestehenden Wirtschaftsstandortes ermöglicht, ohne dass neue, von der vorhandenen Siedlungsstruktur abgesetzte Gewerbestandorte entwickelt werden müssen. Im Rahmen der kommunalen Abwägung wird diesem Belang daher gegenüber der begrenzten Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen der Vorrang eingeräumt. Die Planung ist zudem mit dem betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb bzw. dem Flächeneigentümer abgestimmt.

Zusätzlich wird für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für den Biotopverbund dargestellt, das durch die Festsetzungen und grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigt wird. Mit den Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird sichergestellt, dass der Eingriff entsprechend ausgeglichen wird und die Ackerfläche teilweise ökologisch aufgewertet wird. Durch die neuen Gehölzstrukturen, die am Rand des Plangebietes geschaffen werden, wird ein Biotopverbund zwischen den an der Straße „Im Rehr“ vorhandenen Gehölzstrukturen geschaffen, der in den südlichen Bereich des Planungsraumes hineinreicht. Weiterführend wird auf die Inhalte des Kapitels 5 und den Umweltbericht verwiesen.

Hinsichtlich der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 sind ebenfalls Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials ausgewiesen. Die geplante Umwandlung der derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen in eine halbruderaler Gras- und Staudenflur führt zu einer ökologischen Aufwertung der Flächen.

Darüber hinaus unterstützt die Planung die Belange des für beide Teilgeltungsbereiche dargestellten Vorbehaltsgebiets für den Biotopverbund, da sie zur Verbesserung der Habitatqualität sowie zur Stärkung von Biotopverbundstrukturen beiträgt.

Der südlich des Teilgeltungsbereichs 3 verlaufende regional bedeutsame Wanderweg mit Ausweisung als Radwanderweg bleibt von den Festsetzungen und Maßnahmen der Planung unberührt.

Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

Nach dem Entwurf des RROP sollen für eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung und ein hohes Beschäftigungsniveau im Landkreis Lüneburg unter anderem die besonderen Standortvorteile genutzt und weiterentwickelt werden, der Unternehmensbestand soll erhalten, entwickelt und gefördert werden und Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden (vgl. Kapitel 1.1 Ziffer 07, RROP, 3. Entwurf). In der Begründung zu Kapitel 1.1 Ziffer 07 wird die Weiterentwicklung der Wirtschaft zur Erhöhung des Beschäftigungsniveaus angeführt. Hierbei werden insbesondere die Standortvorteile genannt, die sich aus der Lage in der Metropolregion von Hamburg ergeben. Weiterführend wird die Förderung der bestehenden Unternehmen und die Ermöglichung potenzieller Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten beschrieben:

Wesentliche Beschäftigungs- und Wertschöpfungseffekte gehen vom vorhandenen Unternehmensbestand aus. So wird nach Erkenntnis des Gewerbeflächenmonitorings der Metropolregion Hamburg ein Großteil der Nachfrage nach Gewerbeflächen durch den regionalen Unternehmensbesatz induziert. Daher ist die Förderung des Unternehmensbestandes ein zentrales Element der Regionalentwicklung. Auf planerischer Ebene sind die Schaffung bzw. der Erhalt von Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sowie flexible Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten an

den Gewerbestandorten von Bedeutung. Fehlende Entwicklungsmöglichkeiten am Standort können Standortverlagerungen hervorrufen, die die Gefahr einer Abwanderung aus dem Landkreis bergen, wenn keine naheliegenden und attraktiven Standortalternativen angeboten werden können (Kap. 1.1 Ziffer 07, RROP, 3. Entwurf - Begründung).

Mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes werden somit die nötigen Voraussetzungen zur gewerblichen Weiterentwicklung geschaffen, um den Unternehmensbestand zu sichern, weiterzuentwickeln und zu fördern. Im Übrigen werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen und Standortvorteile genutzt und weiterentwickelt. Dieses entspricht den o. g. Grundsätzen der Raumordnung.

Entwicklung der Siedlungsstruktur – gewerbliche Entwicklung

Nach dem Entwurf des RROP soll die gewerbliche Entwicklung bedarfs-, lage- und funktionsgerecht unter Berücksichtigung der Anforderungen verschiedener Gewerbetypen erfolgen (vgl. Kapitel 2.1.3 Ziffer 01, RROP, 3. Entwurf). Demnach sind Gewerbeflächen, die nicht den Standorten mit überregionaler Bedeutung nach Kapitel 2.1.3 Ziffer 02 zuzuordnen sind und über den lokalen Eigenbedarf hinausgehen, in oder angrenzend an zentrale Siedlungsgebiete zu sichern und zu entwickeln (vgl. Kapitel 2.1.3 Ziffer 03, RROP, 3. Entwurf).

Der Begründung zum Entwurf des RROP ist hierzu zu entnehmen, dass die Schaffung von Gewerbeflächen für den lokalen Bedarf zur Erweiterung ortsansässiger Betriebe oder zur Unternehmensgründung aus der Gemeinde in Orten ohne gewerbliche Funktionszuweisung von einer regionalplanerischen Steuerung unberührt bleibt. Dies kann insbesondere der Standortsicherung vorhandener Betriebe, der Erschließung endogener Entwicklungspotenziale und der Nutzung der Chancen der Digitalisierung für den ländlichen Raum dienen (vgl. Kap. 2.1.3 Ziffer 03, RROP, 3. Entwurf – Begründung, S. 89).

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes, das vorrangig zur Sicherung ortsansässiger Gewerbebetriebe genutzt werden soll, die sich an ihren bisherigen Betriebsstandorten aus verschiedenen Gründen (Immissionskonflikte, räumlich beengte Lage etc.) nicht ausreichend entwickeln können. Der Bedarf für die Erweiterung ist gegeben und ist auch Anlass dieser Planung. Die geplante gewerbliche Entwicklung kann somit als bedarfs-, lage- und funktionsgerecht bewertet werden. Aus diesen Gründen kann davon ausgegangen werden, dass die Planung mit den o. g. Regelungen des RROP vereinbar ist.

Fazit: Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen des 3. Entwurfes zum RROP vereinbar.

3.3 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Lüneburg von 2017 werden für die Fläche des Plangebietes den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, verschiedene Aussagen getroffen, die in der folgenden Tabelle aufgelistet werden:

Themenkarten / Schutzgüter	Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan	
	Nördlicher Teilbereich (Erweiterungsfläche)	Südlicher Teilbereich (Siedlungsfläche)
Biologische Vielfalt	▪ Kategorie: Acker, Biotoptyp: Sandacker (AS); Bewertung: von geringer Bedeutung (Wertstufe I) ▪ sonstige Feldhecke (entlang der Straße „Im Rehr“)	▪ Kategorie: Siedlungs- / Verkehrsfläche; Biotoptyp: ländlich geprägtes / verstädtertes Dorfgebiet (OD); Bewertung: von geringer Bedeutung (Wertstufe I) ▪ sonstige Feldhecke (entlang der Straße „Im Rehr“)
Boden	▪ Bodenartlicher Profiltyp: Reinsand ▪ Geologischer Profiltyp: fluviatile Ablagerungen ▪ Bodentyp: Gley-Podsol ▪ Bodenfeuchte: schwach trocken ▪ Winderosion: sehr hoch ▪ Lebensraumfunktion: Winderosion auf Ackerland	
Oberflächengewässer	▪ Biotoptyp: sonstige Feldhecke (entlang der Straße „Im Rehr“); Bewertung: mit Dauervervegetation ohne Risiko des Stoffeintrags; Funktion: rechtsverbindlicher Retentionsraum mit Dauervegetation und gutem Erosionsschutz gegenüber Hochwasserabflüssen ▪ Biotoptyp: Verkehrsfläche (Straße „Im Rehr“); Bewertung: Siedlungsbiotope; Funktion: rechtsverbindlicher Retentionsraum mit geringer Pflanzenabdeckung und Erosionsgefahr bei Hochwasserabflüssen	
Grundwasser	▪ Flussgebiet: Elbe; Name: Ilmenau Lockergestein links	
Landschaft und Erholung	▪ Landschaftsbildeinheit: Ackerlandschaft zwischen Bardowick und Wittorf an der Ilmenau ▪ Typ: Marschlandschaft ▪ Kurzbeschreibung: Weitläufige Marschlandschaft auf flachem Relief westlich der Ilmenau nördlich von Bardowick, ackergeprägt, Mais dominierend, ausgeräumte Äcker, Autobahn in der Nähe, Biogasanlage. ▪ Bewertung: gering	▪ Landschaftsbildeinheit: Neu-Wittorf ▪ Typ: Siedlungslandschaft ▪ Radwanderweg mit regionaler Bedeutung (Hauptstraße)

	▪ Bedeutung: unzerschnittener verkehrsarmer Raum ▪ Prägende Gehölzbestände: sonstige Feldhecke (entlang der Straße „Im Rehr“).	
Zielkonzept	▪ Keine Aussage	

Fazit: Die Aussagen im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg stehen der Planung nicht entgegen und werden im Umweltbericht beachtet.

3.4 Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick

Die Siedlungsflächen im Bereich der Gemeinde Wittorf haben sich vor allem entlang der Straßen entwickelt. Neubaugebiete entstanden entlang der Lüneburger Straße (K 46) und in Neu Wittorf („Heidacker“, „Neulander Weg“). Die Samtgemeinde Bardowick hat für das Samtgemeindegebiet einen eigenen Landschaftsplan erstellt, der für die Fläche des Plangebietes den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, folgende Aussagen trifft:

Themenkarten / Schutzgüter	Aussagen aus dem Landschaftsplan	
	Nördlicher Teilbereich (Erweiterungsfläche)	Südlicher Teilbereich (Siedlungsfläche)
Boden	▪ Bodentyp: tiefer Gley ▪ Bodenart: Sandlehm = Kies ▪ Geotyp: periglaziäre Ablagerungen / Niederterrasse ▪ Feuchtestufe: schwach feucht. ▪ Eignung: für Wiese und Weide geeignet, für Intensivweide und Acker bedingt geeignet (im Frühjahr zu feucht)	
Wasser	▪ Fließ- / Stillgewässersystem: Graben (entlang der Straße „Im Rehr“) ▪ Grundwasseroberfläche: > 2,5 m bis 5 m; Klasse: > 0 bis 5 m ▪ Grundwasserneubildung: 0 – 50 mm / a; Klasse: gering ▪ Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch	▪ Grundwasseroberfläche: > 2,5 m bis 5 m; Klasse: > 0 bis 5 m ▪ Grundwasserneubildung: 101 - 150 mm / a; Klasse: mittel ▪ Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch
Klima / Luft	▪ Biotoptyp: Sandacker; Kaltluftproduktion: mittel – sehr hoch; Bedeutung: hoch ▪ Filterfunktion (Immissionsschutzwälder und -gehölze): Strauch-Baumhecke	▪ Filterfunktion (Immissionsschutzwälder und -gehölze): Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten, Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten,

		Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs Belastungsraum; Lage: Wittorf
Biotope / Flora (s. Kapitel 2.1.2, Umweltbericht)	- Biotoptyp: Sandacker (AS); Kategorie: Acker; Wertstufe: I - Biotoptyp: landwirtschaftliche Lagerfläche (EL), Kategorie: Acker; Wertstufe: I - Biotoptyp: Strauch-Baumhecke (HFM); Kategorie: Gebüsch und Gehölzbestände; Wertstufe: III	- Biotoptyp: Gewerbegebiet (OGG); Kategorie: Siedlungs- / Verkehrsfläche; Wertstufe: I - Biotoptyp: Straße (OVS); Kategorie: Siedlungs- / Verkehrsfläche; Wertstufe: I - Biotoptyp: Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE); Wertstufe: I - Biotoptyp: Allee / Baumreihe des Siedlungsbereiches (HEA); Kategorie: Siedlungs- / Verkehrsfläche; Wertstufe II
Besonderer Artenschutz (Fauna)	Invasive Arten: Marderhund, Waschbär	Invasive Arten: Waschbär
Landschaft	- Landschaftsbildtyp: weitläufige ackerbaulich geprägte Offenlandschaft - Charakterisierung: Ackerbereich am Ilmenau-Kanal südlich von Wittorf, durch Gehölzbestände und wegebegleitendes Heckensystem stark gegliedert, Weite im Vergleich zu anderen Ackerlandschaften kaum erlebbar - Bewertung: hoch - Prägende Elemente: Strauch-Baumhecke - Raum: Erholungsraum mit lokaler Bedeutung (entlang der Straße „Im Rehr“); Typ: strukturierte Offenlandschaft zwischen Handorf und Ilmenau - Erholungsweg: lokaler Radweg (Straße „Im Rehr“)	- Landschaftsbildtyp: Siedlungslandschaft - Charakterisierung: Ortslage Wittorf - Prägende Elemente: Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten, Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs - Erholungsweg: regionaler Radweg, Wanderweg (Hauptstraße)

Zielkonzept	Keine Aussage
Schutzgebiete / geschützte Landschaftsbestandteile	Keine Aussage Zielsetzung: LSG-würdiges Gebiet (nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches)

Fazit: Hier gilt sinngemäß dasselbe wie beim Landschaftsrahmenplan. Als reiner Fachplan sind die Zielsetzungen des Landschaftsplans nicht verbindlich, sondern werden in die Umweltprüfung einbezogen. Die Aussagen aus dem Landschaftsplan stehen der Planung nicht entgegen. Auf getroffene Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird verwiesen (siehe auch Kap. 5 bzw. Umweltbericht).

3.5 Flächennutzungsplan

Der derzeitige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick stellt für den nördlichen Teilbereich des Teilgeltungsbereiches 1 landwirtschaftliche Flächen bzw. für den südlichen Teilbereich gemischte Bauflächen dar, die wiederum von einer Grünfläche getrennt sind. Die dargestellten Grünflächen sind zurückzuführen auf die Festsetzungen des vorangegangenen Bebauungsplans Nr. 6 „Im Rehr“. Die bestehende Betriebsfläche westlich des Plangebietes wird wiederum als gewerbliche Baufläche dargestellt. In der weiteren Umgebung befinden sich zudem Wohnbauflächen.

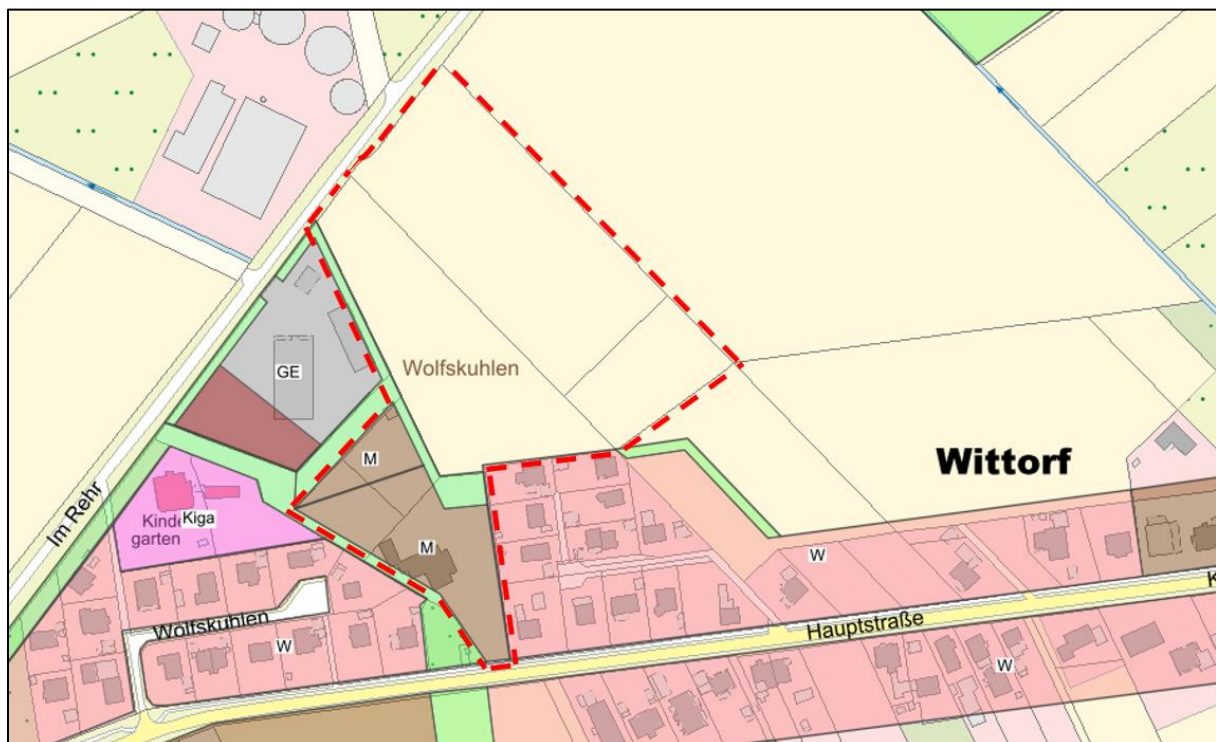


Abbildung 6: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bardowick mit Markierung des Plangebietes (genordet), Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg (2026), ohne Maßstab.

Da die beabsichtigte Entwicklung (insbesondere des Gewerbegebietes) nicht mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans einer Fläche für die Landwirtschaft vereinbar ist, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 51.

Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans und sieht im Kern die Darstellung einer gewerblichen und gemischten Baufläche sowie einer einrahmenden Grünfläche vor. Mit der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gewährleistet, dass der vorliegende Bebauungsplan gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Hinsichtlich der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 besteht die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft. Die getroffenen Festsetzungen widersprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht.

3.6 Angrenzender / Überplanter Bebauungsplan

Für den bestehenden Gewerbestandort wurde der Bebauungsplan Nr. 6 „Im Rehr“ mit Rechtsverbindlichkeit vom 26.05.2010 aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan wurde vor allem das Ziel verfolgt, dem ortsansässigen Betrieb eine planungsrechtlich gesicherte Entwicklung zu ermöglichen und die Vorgaben des Flächennutzungsplans umzusetzen. Festgesetzt wurden dafür ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet, ein Mischgebiet sowie ergänzende Grünflächen mit Anpflanz- und Erhaltungsgeboten.

Ziele der Planung

Der Plan diene der Neuordnung eines bestehenden Betriebsgeländes in der westlichen Ortslage von Wittorf. Vorgesehen war die bauliche Erweiterung mit einer Halle und zwei Betriebsleiterwohnhäusern sowie die Sicherung der vorhandenen Nutzung in geordneter Form. Gleichzeitig sollten die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere Wohnen und Kindergarten, durch Einschränkungen im Gewerbegebiet geschützt werden.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Norden des Plangebietes wurde ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,55 festgesetzt, dessen südwestlicher Bereich wiederum als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen wurde, um Lärmkonflikte mit den umliegenden Nutzungen zu vermeiden. Der restliche Bereich im Süden wurde als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Für die Erschließung des Mischgebietes ist zudem ein mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteter Streifen ausgehend der Straße „Im Rehr“ dargestellt. Für das Plangebiet gilt eine maximale First- und Gebäudehöhe exklusive eventueller Dachaufbauten von 12 m, wobei die Gebäudehöhe für das Mischgebiet auf zwei Vollgeschosse begrenzt ist. Werbeanlagen und Beleuchtungen wurden ebenfalls in der Größe begrenzt, um das Ortsbild und die Nachbarschaft zu schützen. Darüber hinaus wurden für das Gewerbegebiet schalltechnische Festsetzungen getroffen, die auf die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens zurückzuführen sind. Für die Gestaltung der Gebäude gilt eine örtliche Bauvorschrift.

Grünflächen

Das Gewerbegebiet und Mischgebiet werden getrennt und umfasst durch die Festsetzung von Grünflächen, die teilweise mit einem Erhaltungsgebot belegt sind. Demnach sind die bestehenden Sträucher und Bäume in ihrer vorhandenen Qualität zu erhalten und entstehende Lücken durch abgängige Pflanzen sind durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen. Alle anderen Grünflächen sind wiederum mit einem Anpflanzgebot belegt und dienen der Anpflanzung standortheimischer Laubgehölze und Sträucher. Zudem ist der innerhalb des

Mischgebietes befindliche Einzelbaum zu erhalten und im Rahmen von Baumaßnahmen jeder Art zu schützen. Der durch diese Planung ermöglichte Eingriff wird teilweise im Plangebiet und im Übrigen extern über die Umwandlung von Acker in mesophiles Grünland ausgeglichen.



Abbildung 7: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Im Rehr“ mit örtlicher Bauvorschrift (genordet), Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg (2026), ohne Maßstab.

Mit der vorliegenden Planung werden Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Rehr“ überplant, u. a. das südliche Mischgebiet, wobei die Festsetzungen größtenteils aus dem Bebauungsplan übernommen werden und sich somit die bauliche Situation nicht wesentlich ändern wird. Ebenfalls werden bereits entwickelte Grünflächen (östlich des Gewerbe- und Mischgebietes) überplant. Aufgrund der zukünftigen Festsetzung als Misch- bzw. Gewerbegebiet wird für diese Flächen die Überbauung planungsrechtlich ermöglicht. Die Überbauung geht mit einer Entfernung der entwickelten Gehölzstrukturen einher, was zu einem Verlust der biologischen Vielfalt führen würde. Gleichzeitig bleiben die anderen Gehölzstrukturen, u. a. entlang der Straße „Im Rehr“ und südwestlich des Mischgebietes weiterhin erhalten und werden planungsrechtlich sichergestellt, während vorhandene Grünflächen an anderer Stelle aufgewertet werden. So ist z.B. die Eingrünung des Gewerbegebietes durch eine 3-reihige Baum-Strauchhecke vorgesehen.

In der folgenden Abbildung wird die Planzeichnung zum vorliegenden Bebauungsplan überlagert mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Rehr“ dargestellt, um die genauen Abgrenzungen der Geltungsbereiche zu verdeutlichen. Während die Gewerbegebiete ineinander

übergehen, grenzen sich die Bebauungspläne im westlichen Bereich über die Festsetzung der Grünfläche (Bebauungsplan Nr. 6) und des Mischgebietes (Bebauungsplan Nr. 11) ab.



Abbildung 8: Auszug aus der Planzeichnung zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift mit Überlagerung des vorangegangenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Rehr“ (genordet), Quelle: Planungsbüro Patt, Geoportal des Landkreises Lüneburg (2026), ohne Maßstab.

4 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung ortsansässiger Betriebe. Die gewerblichen Betriebe sollen an ihrem Standort in der Gemeinde Wittorf gestärkt werden und moderate Möglichkeiten zur Erweiterung erhalten.

Innerhalb der Samtgemeinde Bardowick bestehen alternative Gewerbestandorte, u. a. innerhalb der Ortslage von Bardowick und ein bereits ausgewiesenes Gewerbegebiet in der Gemeinde Handorf („Hittendahl“) bzw. in der Gemeinde Vögelsen („Im Hebenkampe II“), welches sich derzeit in der Aufstellung befindet. Diese Gewerbegebiete befinden sich allerdings nicht in der

Gemeinde Wittorf und würden der bereits beschriebenen Zielsetzung einer Stärkung der ortsansässigen Betriebe nicht entsprechen.

Innerhalb des Gemeindegebietes befindet sich ein großflächiger Gewerbestandort, der insbesondere der Ansiedlung neuer überregionaler Betriebe dient und den Schwerpunkt der Gewerbeentwicklung in der Samtgemeinde Bardowick darstellt und sich auf die Gemarkungen Wittorf / Bardowick erstreckt. Planungsträger dieses Gewerbegebietes ist der Planungsverband „Gewerbegebiet B4“. Zwar wäre die Firma „Willke Rail Construction“ ein Betrieb, für den das Gewerbegebiet Wittorfer Heide in Frage komme, allerdings scheidet eine Umsiedlung des langjährig am jetzigen Betriebsstandort vorhandenen Betriebes aus betriebswirtschaftlichen Gründen aus, weshalb die Weiterentwicklung des Betriebs am derzeitigen Standort gefördert werden soll.

Fazit: Aufgrund der beabsichtigten Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung von gewerblichen Betrieben an und in der Nähe von ihrem Standort drängen sich keine weiteren alternativen Flächen auf. Alternative Standorte – etwa im Gewerbegebiet „Wittorfer Heide“ – kommen nicht in Betracht, da eine räumliche Trennung des Betriebsstandortes zu vermeidbaren Fahrtwegen und erheblichen Erschwernissen in den Betriebsabläufen führen würde. Zudem steht die potenzielle und bereits vorbelastete Erweiterungsfläche für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung.

5 PLANUNG

Das Plangebiet und hier den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, schließt im Westen an den Bebauungsplan Nr. 6 „Im Rehr“ an, welcher für die angrenzende Fläche bereits ein Gewerbegebiet festsetzt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Entwicklungsmöglichkeiten der beiden ortsansässigen Betriebe geschaffen werden, um den Standort insgesamt zu sichern. Gleichzeitig soll das bestehende Mischgebiet geringfügig erweitert werden, um u. a. weiteren Wohnraum für die im zukünftigen Gewerbegebiet tätigen Mitarbeiter zu ermöglichen.

5.1 Fachplanungen / Untersuchungen

Die Beurteilung der Planung erfolgte verbal argumentativ auf Grundlage öffentlich zugänglicher Dokumente, darunter:

- dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg,
- dem Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick
- sowie diverser Umweltkarten und Luftbilder.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Untersuchungen bzw. Gutachten erstellt und in den Bebauungsplan eingearbeitet:

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

5.1.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Um das Plangebiet auf Vogel- und Fledermausarten zu untersuchen, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG für den Geltungsbereich sowie einem Umkreis von etwa 200 m hin zur offenen Landschaft durchgeführt.

Ausgangslage: Untersucht wurde die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes. Dabei wurden vor allem Vögel, Fledermäuse und sonstige Arten betrachtet. Das Untersuchungsgebiet wurde zwischen der Nutzung als Acker, Firmengelände sowie als Reit- und Lagerplatz unterteilt.

Im Plangebiet selbst wurden keine Brutplätze nachgewiesen, jedoch liegen die Brutstätten der meisten festgestellten Vogelarten auf den angrenzenden Flächen. Nachgewiesen wurden u. a. die Rauchschnalbe, der Star und der Bluthänfling. Die Feldlerche und das Rebhuhn sind für die Planung besonders relevant, weil ihre Reviere teilweise vom Vorhaben betroffen sind.

Artenschutzbewertung: Für den Bluthänfling, die Rauchschnalbe und den Star sieht das Gutachten keine essenzielle Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, weswegen keine CEF-Maßnahmen erforderlich seien. Für die **Feldlerche** wird ein Verlust von bis zu einem Revier angenommen, wofür funktionserhaltende Maßnahmen wie etwa Brachestreifen oder Feldlerchenfenster nötig sind. Auch für das **Rebhuhn** werden CEF-Maßnahmen für erforderlich gehalten, wobei die im Gutachten beschriebenen Maßnahmen für die Feldlerche zugleich geeignet seien.

Fledermäuse: Es wurden keine sicheren Quartiere und keine besonders wertgebenden Habitatbäume festgestellt. Für den Fall, dass Bäume mit mehr als 50 cm Bruthöhlendurchmesser entfernt werden, empfiehlt das Gutachten entsprechend Fledermauskästen als Ausgleich sowie Ersatzpflanzungen bei Eingriffen in Gehölze. Zudem soll ein Mindestabstand von 5 m zu wertgebenden Gehölzrändern eingehalten werden.

Vermeidungsmaßnahmen: Wichtige Schutzmaßnahmen sind eine strikte Bauzeitenregelung für Gehölzarbeiten, die Begrenzung von Bauflächen während der Brutzeit und die Schonung der Vegetation sowie eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung. Für die Brutzeit wird außerdem betont, dass Baufelder nicht über das Plangebiet hinaus ausgedehnt werden sollen.

Fazit: Das Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht laut des Gutachtens genehmigungsfähig, sofern die CEF-Maßnahmen für die Feldlerche, das Rebhuhn und ggf. Fledermäuse sowie die Vermeidungsmaßnahmen konsequent umgesetzt werden. Auf die Ausführungen im Gutachten wird hingewiesen.

Im Rahmen des 2. Kapitels des Umweltberichts werden die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags konkret dargelegt.

Die Festlegung von geeigneten CEF-Maßnahmen für die Feldlerche und das Rebhuhn (das Anlegen einer Brachefläche) soll über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden. In den folgenden Abbildungen wird eine Übersicht über die Lage der beiden Maßnahmen (Teilgeltungsbereiche 2 und 3) dargestellt.



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Übersichtsplan mit der Lage des Plangebietes (Teilgeltungsbereich 1) und den CEF-Maßnahmenflächen (Teilgeltungsbereich 2 und 3), Quelle der Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (2026)

5.1.2 Schalltechnische Untersuchung

Mit der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, welche Lärmemissionen von den neuen Gewerbeflächen ausgehen dürfen, ohne die Nachbarschaft unzumutbar zu belasten. Berücksichtigt wurden dabei nicht nur die neuen Flächen, sondern auch die bestehende gewerbliche Vorbelastung im Umfeld sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb nördlich des Plangebietes.

Als relevante Immissionsorte wurden u. a. die Kindertagesstätte, allgemeine Wohn- und Mischgebiete angesetzt. Die maßgeblichen Richtwerte orientieren sich an der TA Lärm, wobei für wohn- und kinderbezogene Nutzungen strengere Werte als für Mischgebiete gelten.

Hinsichtlich der zukünftig gewerblichen Nutzung des Plangebietes wurden differenziert nach 2 Teilflächen (K1 und K2, siehe Planzeichnung) die Emissionskontingente (Basiskontingente) nach der DIN 45691 ermittelt. Der für die jeweiligen Immissionsorte maßgebliche Planwert zur Bestimmung der verbleibenden Emissionskontingente wurde aus der Differenz des Immissionsrichtwertes nach der TA Lärm und des Beurteilungspegels aus der Vorbelastung festgelegt. Die Kontingente werden demnach so vergeben, dass an den zu untersuchenden Immissionsorten der Richtwert der TA Lärm /2/ durch die Gesamtbelastung (Vorbelastung + Kontingente) nicht überschritten wird.

Die Verteilung der Schallemissionskontingente innerhalb des Plangebietes folgte der planerischen Idee, möglichst weit entfernt von lärmsensibler Nutzung, höhere Schallemissionen zuzulassen. Die hinsichtlich ihrer planerischen Schwerpunktsetzung abgestimmten

Emissionskontingente wurden dabei auch in einem Ausmaß bestimmt, das es ermöglicht, an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen, unter Berücksichtigung der Nutzungseinstufung, keine neuen schalltechnischen Konflikte zu verursachen. So wurden zu Ungunsten der Teilfläche „K 1“ für die Teilfläche „K 2“ möglichst hohe Kontingente ermittelt.

An vielen Immissionsorten wird der Richtwert durch die gewerbliche Schallimmissionsgesamtbelastung auf Grundlage des angenommenen Basiskontingents nicht voll ausgeschöpft. Dies ermöglicht, dass durch Zuschläge das Kontingent in Bezug auf unterschiedliche Himmelsrichtungen erhöht werden kann.

Unter Berücksichtigung einer Erhöhung des Kontingents durch Zuschläge in Bezug auf unterschiedliche Himmelsrichtungen ist eine nach DIN 18005 für Gewerbegebiete typische uneingeschränkte Nutzung möglich. Das Ergebnis des Lärmgutachtens wird in den Festsetzungen und im Umweltbericht berücksichtigt.

5.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan werden für das Plangebiet, den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, im Wesentlichen ein Gewerbegebiet im nördlichen Teilbereich sowie ein Mischgebiet im südlichen Teilbereich festgesetzt. Die Flächen des Gewerbe- bzw. Mischgebietes werden wiederum von Grünflächen umfasst bzw. gegliedert.



Abbildung 10: Auszug aus der Planzeichnung zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift (genordet), Quelle: Planungsbüro Patt, ohne Maßstab.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen erfolgen Festsetzungen über ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO bzw. über ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO. Die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung sichern zum einen die beabsichtigte Erweiterung der bestehenden Betriebe sowie der moderaten Ausweitung des bereits bestehenden Mischgebietes in Richtung Nordosten, auch vor dem Ziel der weiteren Wohnraumschaffung.

Gewerbegebiet

Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser und -plätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig (siehe auch § 8 BauNVO).

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter zugelassen werden. Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Gebäude, die der alleinigen oder weit überwiegenden Nutzung als Wohngebäude im vorgenannten Sinne dienen, sind dabei nicht zulässig. Dies dient der Sicherung des Charakters des Gewerbegebietes.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig, da solche Nutzungen nicht den ortsüblichen und in diesem Gebiet beabsichtigten Nutzungen entsprechen.

Mischgebiet

Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Ebenso zulässig sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wie auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen (siehe auch § 6 BauNVO).

Wie bereits im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO mit derselben Begründung auch im Mischgebiet unzulässig. Auch in dem bestehenden Bebauungsplan wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Mit der Festsetzung als Mischgebiet wird der Bau eines Bürogebäudes und u. a. weiteren Wohnbebauungen in Form von Mehrfamilienhäusern ermöglicht.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Grundflächenzahl

Für das Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 festgesetzt, mit der eine ausreichende Flexibilität in der Grundstücksausnutzung hinsichtlich der zu versiegelnden Fläche gegeben werden soll. Bereits im Bebauungsplan Nr. 6 war eine GRZ von 0,55 festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 darf die GRZ durch Stellplätze und ihren Zufahrten sowie für sonstige betriebsbezogene Betriebsfreiflächen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Festsetzung dient auch der Sicherstellung der Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was dem notwendigen Flächenbedarf für Wohnbebauungen und den anderen zulässigen (gewerblichen) Nutzungen entspricht. Zudem wird eine zu starke Versiegelung respektive Dichte in Richtung der bestehenden Wohnbebauung

vermieden. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ von 0,4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen ermöglichen eine ortsbildangepasste Überbauung und entsprechen den Festsetzungen des vorangegangenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Rehr“.

Gebäudehöhen

Die Höhe der Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes ist auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Auch in der Umgebung dominieren zweigeschossige Wirkungen der Gebäude. Sowohl für das Gewerbegebiet als auch für das Mischgebiet gilt ferner eine Höhenbeschränkung, wonach die maximale First- und Gebäudehöhe (FH) exklusive eventueller Dachaufbauten 12 m nicht überschreiten darf. Mit den festgesetzten Höhenentwicklungen sollen unmaßstäbliche Gebäudehöhen vermieden und Rücksicht auf die angrenzende Bestandsbebauung genommen werden. Zudem wird mit der maximalen Firsthöhe von 12 m die bereits in dem B-Plan Nr. 6 geltende Firsthöhe aufgenommen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird damit gesichert.

Hinweis: Für die maximale First- und Gebäudehöhe gilt die Geländehöhe in der Mitte der Zufahrt von der Straße „Im Rehr“ als Bezugshöhe. Dies entspricht der Regelung des bestehenden B-Plans Nr. 6, der nunmehr teilweise überplant wird.

5.2.3 Bauweise

Innerhalb des Mischgebietes wird, wie bisher, eine offene Bauweise festgesetzt, das heißt, die Hauptgebäude sind mit den gemäß Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten und in der Länge auf 50 m zu begrenzen. In dem Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge bis einschließlich 70 m. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise dient der Sicherung einer hinreichenden Flexibilität der Gewerbetreibenden, auch größere Gebäude (Hallen) - als in einer offenen Bauweise zulässig - zu errichten.

5.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Festsetzung von Baugrenzen auf den Gewerbegebiets- und Mischgebietsflächen. Grundsätzlich werden großzügige Baufenster festgesetzt, um eine Flexibilität in der Grundstücksausnutzung zu gewährleisten. Die Baugrenzen sichern einen Abstand zu den umliegenden Straßenverkehrsflächen (10 m zur Fahrbahn) und Grünflächen von i. d. R. mind. 1,0 m. Zu der im Norden befindlichen Grünfläche wird ein Abstand von 5,0 m eingehalten. Es wird in dem Bereich an die bereits festgesetzte Baugrenze im Bebauungsplan Nr. 6 angeschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen (siehe auch Abb. 7).

5.2.5 Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Aufgrund der beidseitig angrenzenden Straßenführungen ist das Plangebiet an das Verkehrsnetz angebunden. Das Gewerbegebiet kann über die nördlich angrenzende Straße „Im Rehr“ bzw. das Mischgebiet über die südlich angrenzende Hauptstraße erschlossen werden. Zudem kann eine

Erschließung des Mischgebietes über den im vorangegangenen Bebauungsplan festgesetzten Streifen, der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt ist, ermöglicht werden.



Abbildung 11: Blick ausgehend der Straße „Im Rehr“ (Höhe der Zufahrt zum bestehenden Gewerbegebiet) in nordöstlicher Richtung, Aufnahme: Planungsbüro Patt (2021)

Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich derzeit ein landwirtschaftlicher Weg, welcher die südlich des Plangebietes befindliche Ackerfläche mit der Straße „Im Rehr“ verbindet und durch die Planung überplant wird. Über den mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Streifen (siehe Festsetzung, Planzeichnung) zugunsten der Anlieger (hier: Landwirt) innerhalb des Gewerbegebietes ist die Erschließung dieser Ackerfläche auch zukünftig gewährleistet.

Hinweis des Landkreises Lüneburg (Fachdienst Gesundheit): Bei der Planung, dem Bau und dem Betrieb von Anlagen der zuständigen Wasserversorgung sind mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Insbesondere sind hier mindestens die Anforderungen der VDI 6023, der DIN EN 1717, der DIN EN 806, der DIN 1988 und der DVGW-Arbeitsblätter W551 einzuhalten. § 5 Nummer 1 und § 13 Abs. 1 Trinkwasserverordnung (TrinkwV).

Hinsichtlich der zentralen Wasserversorgung, insbesondere hier der Verteilung, im Plangebiet wird weiterhin auf die Anforderungen der DIN 2000 „Zentrale Trinkwasserversorgung - Leitsätze für Anforderungen an Trinkwasser, Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung der Versorgungsanlagen“ hingewiesen.

Die Errichtung einer Wasserversorgungsanlage, die erstmalige Inbetriebnahme, einer Anlage zur ständigen Wasserverteilung, bauliche oder betriebstechnische Veränderungen an Trinkwasser führenden Teilen, die auf die Beschaffenheit des Trinkwassers wesentliche Auswirkungen haben kann, ist dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen im Voraus, die Stilllegung einer Anlage

zur ständigen Wasserverteilung oder Teilen von ihr innerhalb von drei Tagen, anzuzeigen. (§ 11 Absatz 1 TrinkwV)

Sollte im selben Gebäude zusätzlich zu der Gebäudewasserversorgungsanlage eine Nichttrinkwasseranlage betrieben werden, so ist die Errichtung der Nichttrinkwasseranlage dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen vor dem Beginn der Errichtung anzuzeigen. (§ 12 Nr. 1 TrinkwV)
Hinweis des Landkreises Lüneburg (Fachdienst Bauen) zum Löschwasserbedarf:
Nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde (Samtgemeinde) verpflichtet, für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m^3/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel „Arbeitsblatt W 405“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung sowohl des Misch- als auch des Gewerbegebietes eine Löschwassermenge von mindestens $96 \text{ m}^3/\text{h}$ über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

Sollten im Misch- oder Gewerbegebiet Gebäude mit Brandabschnittsflächen größer 2.500 m^2 entstehen, besteht ein erhöhter Löschwasserbedarf (Objektschutz). Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz kann aufgrund der Brandabschnittsflächen bis zu $192 \text{ m}^3/\text{h}$ (über 2 Stunden) betragen. Zur Vorhaltung der Differenzmenge kann die Samtgemeinde Bardowick gem. § 2 Abs. 4 NBrandSchG die baurechtlich verantwortliche Person verpflichten.

Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden, ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche erforderlich. Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden.

Hinweis des Landkreises Lüneburg (Fachdienst Bauen) zu Lösch- und Rettungsmaßnahmen:
Zur Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr sind auf den Grundstücken Zufahrten und Bewegungsflächen entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ erforderlich. Die Bewegungsflächen dürfen nicht weiter als 50 m von den einzelnen Gebäudeeingängen und den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr anzuleitenden Stellen entfernt liegen (fußläufig). Die Bewegungsflächen müssen mindestens $7 \times 12 \text{ m}$ groß sein und dürfen auch vorübergehend nicht eingeschränkt werden (z.B. durch parkende Fahrzeuge).

5.2.6 Oberflächenentwässerung

Um die Entwässerung von anfallendem Oberflächenwasser bei Durchführung der Planung zu gewährleisten, wurde für das Plangebiet ein **Entwässerungskonzept** erstellt. Hierzu wurden Baugrunderkundungen im gesamten Plangebiet durchgeführt, bei denen homogene Bodenverhältnisse festgestellt werden konnten. Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse möglich.

Ergebnisse der Entwässerungsplanung

Die Fläche selbst weist ein geringes Geländefälle in nördlicher Richtung auf, während die mittlere Geländehöhe bei 5,50 mNHN liegt. Das im Rahmen der Entwässerungsplanung erstellte

Baugrundgutachten konnte einen 35 – 50 cm dicken Oberboden bestehend aus Sand / Fein- und Mittelsand feststellen. Demnach ist der Baugrund als gut wasserdurchlässig anzusehen und eine Versickerung des Regenwassers ist möglich.

Das Entwässerungskonzept sieht eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser mit einer Regenwasserableitung und -behandlung über vorwiegend Mulden-Rigolen-Elemente mit Notüberlauf im Gewerbegebiet zum Gewässer III. Ordnung entlang der Straße „Im Rehr“ vor.

- Die Regenwasserableitung erfolgt im Trennverfahren.
- Für das Misch- und Gewerbegebiet soll das Wasser der Dach- und Verkehrsflächen über Mulden-Rigolen-Systeme versickern.
- Die Mulden im Mischgebiet dienen zugleich als Zwischenspeicher für Starkregen, jede Mulde erhält einen Notüberlauf in die Rigole.
- Für die Gewerbeflächen sind zusätzliche Notüberläufe in die Gräben längs der Straße „Im Rehr“ vorgesehen.

Für das **Schmutzwasser** ist im Mischgebiet ein Freigefälleanschluss an die vorhandene Grundstücksentwässerung in Richtung der Hauptstraße vorgesehen, während die neuen Gewerbegrundstücke wegen der Höhenlage nicht direkt an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden können und deshalb jeweils über ein Kleinpumpwerk an die vorhandene Schmutzwasserdruckrohrleitung in der Straße „Im Rehr“ angebunden werden sollen.

- Im Mischgebiet wird das häusliche Schmutzwasser über Freigefällekanäle in die bestehende Grundstücksentwässerung und weiter in den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Hauptstraße geleitet.
- Für die neuen Gewerbegrundstücke ist ein direkter Freigefälleanschluss wegen der Entfernungen und Geländehöhen nicht möglich.
- Dort ist jeweils ein Kleinpumpwerk vorgesehen, das in die vorhandene Schmutzwasserdruckrohrleitung unter der Straße „Im Rehr“ einleitet.

Auf die Ausführungen im Entwässerungskonzept wird hingewiesen.

Entsprechend den Ergebnissen des Entwässerungskonzeptes wird festgesetzt, dass unbelastetes Niederschlagswasser auf dem Grundstück (durch geeignete entwässerungstechnische Maßnahmen) selbst zurückzuhalten und dort zur Versickerung und Verdunstung zu bringen ist. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig.

5.2.7 Grünordnung / Beleuchtung / Solare Strahlungsenergie

Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Die festgesetzten Baugebiete (Misch- und Gewerbegebiet) werden, insbesondere hin zur offenen Landschaft, von privaten Grünflächen umfasst, die größtenteils mit Anpflanz- bzw. Erhaltungsgeboten belegt sind. Demnach sind die bereits entwickelten Gehölzstrukturen östlich bzw. westlich des Mischgebietes zu erhalten, wobei der Rücksprung von 5,5 m auf 4,0 m im Zuge einer Ausnahmegenehmigung berücksichtigt wurde. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen. Weiter nördlich befindet sich ein Einzelbaum, der aufgrund seiner Ortsbildprägenden Funktion ebenfalls als zu erhalten festgesetzt ist. Bereits im geltenden Bebauungsplan war der Baum als zu erhalten festgesetzt. Bei Abgängigkeit dieses

Baumes ist dieser aufgrund seiner bereits bestehenden Wertigkeit durch mind. zwei neue Laubbäume gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

Weitere Gehölzstrukturen befinden sich nördlich des Gewerbegebietes, entlang der Straße „Im Rehr“, die zu erhalten und entsprechend der Festsetzung als Pflanzstreifen (B) zu ergänzen sind. Der Pflanzstreifen wird entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches fortgeführt und ist als eine 3-reihige Baum- und Strauchhecke unter Verwendung der in der textlichen Festsetzung aufgeführten Pflanzliste (Textliche Festsetzung Nr. 4.4) fachgerecht zu pflanzen. Dabei ist ein Anteil von 10 % mit Haupt- und Nebenbaumarten und wiederum 90 % mit Straucharten zu bepflanzen. Zwischen den Reihen muss ein Abstand von 1,25 bzw. 1,00 m in den Reihen eingehalten werden. Zur Stärkung des Mikroklimas und zur besseren Stabilität gegen Wind und Wasser ist der Pflanzstreifen stufig, bestehend aus einer Saum-, Mantel- und Traufschicht aufzubauen und in den ersten fünf Jahren mit Hilfe eines Wildschutzzaunes vor Verbiss zu schützen. Die grünordnerischen Festsetzungen gelten auch für den südlich des Gewerbegebietes festgesetzten Pflanzstreifen (A), der ebenfalls als 3-reihige Baum- und Strauchhecke zu entwickeln ist, mit dem Unterschied, dass zusätzlich ein beidseitig vorgelagerter Krautsaum anzupflanzen ist, welcher der Sukzession zu überlassen ist.

Die Festsetzung zur Anpflanzung der Grünstreifen dient der landschaftsbildgerechten Einbindung des Plangebietes und sichert einen harmonischen Übergang von der Bebauung zur Natur und Landschaft. Zudem dient der Pflanzstreifen der Aufwertung des bestehenden Ackers sowie als möglicher Lebensraum für Tiere. Bereits im bestehenden Plan wurden im Übergang zur Natur und Landschaft Grünflächen mit Anpflanzgebote im Übergang zur Natur und Landschaft festgesetzt.

Der Pflanzstreifen A geht in südlicher Richtung in eine Grünfläche über, die entsprechend der Zweckbestimmung als Wiese bzw. Weide zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. Um die ökologische Wertigkeit aufrechtzuerhalten, darf die Fläche nicht gedüngt werden und ist maximal ein- bis zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd frühestens ab dem 15. Juli und eine zweite Mahd ab September durchzuführen ist. Dabei muss die Schnitthöhe mindestens 10 cm betragen. Zum ökologischen Aufbau, auch im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, sind parallel zum Pflanzstreifen A, in einem Abstand von 20 m zueinander, abwechselnd Totholzhaufen und Lesesteinhaufen mit einer Höhe von mindestens 0,5 m anzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung der Grünfläche als Standweide zulässig ist.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird eine insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen 4.8). Wegebeleuchtung und sonstige Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung notwendige Maß zu beschränken.

Nutzung solarer Strahlungsenergie

Um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten, sind für Neubauten gesetzliche Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zur Nutzung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen einzuhalten. Demnach sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche

von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten. Ferner wird auf § 32a NBauO verwiesen.

5.2.8 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Neben der Kompensation innerhalb des Plangebietes wird auf zwei externen Flächen (Teilgeltungsbereich 2 und 3) eine CEF-Maßnahmenfläche für eine Feldlerchen- sowie Rebhuhnpopulation geschaffen. Damit können erhebliche Auswirkungen hinsichtlich der Betroffenheit der beiden Vogelarten ausgeschlossen werden sowie artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Zur Herstellung, Sicherung und dauerhaften Erhaltung eines funktionsfähigen Offenland-Brut- und Reproduktionshabitats für die Feldlerche und das Rebhuhn ist innerhalb der Teilgebiete 2 und 3 jährlich mindestens eine zusammenhängende Teilfläche mit einer Mindestgröße von 5.000 m² als Ackerbrache durch natürliche Selbstbegrünung zu entwickeln und während der Vegetations- und Brutperiode in funktionsfähigem Zustand zu erhalten. Die Lage der Maßnahmenfläche darf jährlich zwischen TG 2 und TG 3 wechseln, sofern die ökologische Funktion als Brut- und Reproduktionshabitat im Zeitraum vom 1. März bis 31. Juli durchgehend gewährleistet ist und die Mindestfläche von 5.000 m² ohne Unterbrechung zur Verfügung steht.

Innerhalb der jeweils festgelegten Maßnahmenfläche sind unzulässig:

- die Bodenbearbeitung,
- der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln,
- sonstige Nutzungen, die dem Entwicklungsziel entgegenstehen.

Die Pflege der Maßnahmenfläche hat durch Mahd ausschließlich im Zeitraum vom 1. September bis zum 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen; sie ist mindestens einmal, höchstens dreimal jährlich durchzuführen. Das Mahdgut ist vollständig zu entfernen.

Mit der geplanten Flächenextensivierung wird ein gegenüber dem intensiv genutzten Acker höherwertigeres Biotop geschaffen. Durch den Wegfall einer intensiven Landbewirtschaftung verringern sich die Eingriffe auf der Fläche bzw. in das Schutzgut Boden auf den nicht versiegelten Flächen erheblich. Durch die Extensivierung zu einer Brachefläche auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist eine Steigerung der Bodenfunktionen zu erwarten. Neben einer Nitratreduktion, die sich positiv auf den Grundwasserhaushalt auswirkt, sind zudem eine Aktivierung des Bodenlebens durch höhere mikrobiologische Aktivitäten, eine Dämpfung der Nährstoffdynamik, eine bessere Durchlüftung des Bodens und eine bessere Wasserspeicherung zu erwarten.

Vom Ursprungszustand des Sandackers (AS, Wertstufe 1) wird die Maßnahmenfläche zum Zielbiotop einer Brachefläche (Wertstufe 3), um die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Feldlerche und Rebhuhn im räumlichen Zusammenhang (unter 2 km) zu sichern.

5.2.9 Immissionsschutz

Vor dem Hintergrund der gewerblichen Emissionen wurden entsprechend den Ergebnissen des Lärmgutachtens Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, um erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Gebiete sowie auf die Fläche des Plangebietes selbst auszuschließen.

Das Plangebiet, den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, lässt sich durch die bereits einwirkenden Immissionen, u.a. des bestehenden Gewerbegebietes und der nördlich befindlichen Biogasanlage, als vorbelastet bewerten. Das im Westen angrenzende Gewerbegebiet ist vollständig entwickelt.

Hinsichtlich einer zukünftigen gewerblichen Nutzung des Plangebietes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die Emissionskontingente nach der DIN 45691 ermittelt, um erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen auszuschließen.

Als relevante Immissionsorte wurden u.a. die Kindertagesstätte, allgemeine Wohn- und Mischgebiete angesetzt. Die maßgeblichen Richtwerte orientieren sich an der TA Lärm, wobei für wohn- und kinderbezogene Nutzungen strengere Werte als für Mischgebiete gelten.

Hinsichtlich der zukünftig gewerblichen Nutzung des Plangebietes wurden differenziert nach 2 Teilflächen (K1 und K2, siehe Planzeichnung) die Emissionskontingente (Basiskontingente) nach der DIN 45691 ermittelt. Die Teilflächen werden in der Planzeichnung festgesetzt. Der für die jeweiligen Immissionsorte maßgebliche Planwert zur Bestimmung der verbleibenden Emissionskontingente wurde aus der Differenz des Immissionsrichtwertes nach der TA Lärm und des Beurteilungspegels aus der Vorbelastung festgelegt. Die Kontingente werden demnach so vergeben, dass an den zu untersuchenden Immissionsorten der Richtwert der TA Lärm /2/ durch die Gesamtbelastung (Vorbelastung + Kontingente) nicht überschritten wird.

Die Verteilung der Schallemissionskontingente innerhalb des Plangebietes (K1 und K2) folgte der planerischen Idee, möglichst weit entfernt von lärmsensibler Nutzung, höhere Schallemissionen zuzulassen. Die hinsichtlich ihrer planerischen Schwerpunktsetzung abgestimmten Emissionskontingente wurden dabei auch in einem Ausmaß bestimmt, das es ermöglicht, an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen, unter Berücksichtigung der Nutzungseinstufung, keine neuen schalltechnischen Konflikte zu verursachen. So wurden zu Ungunsten der Teilfläche „K 1“ für die Teilfläche „K 2“ möglichst hohe Kontingente ermittelt.

Entsprechend erfolgt folgende Festsetzung zu den Basiskontingenten (erster Teil der Festsetzung):

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in den folgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB (Basiskontingente)

Teilfläche	L_{EK} , Tag [dB (A)]	L_{EK} , Nacht [dB (A)]
K1	60	41
K2	61	45

An vielen Immissionsorten wird der Richtwert durch die gewerbliche Schallimmissionsgesamtbelastung auf Grundlage des angenommenen Basiskontingents nicht voll ausgeschöpft. Dies ermöglicht, dass durch Zuschläge das Kontingent in Bezug auf unterschiedliche Himmelsrichtungen erhöht werden kann.

Unter Berücksichtigung einer Erhöhung des Kontingents durch Zuschläge in Bezug auf unterschiedliche Himmelsrichtungen ist eine nach DIN 18005 für Gewerbegebiete typische uneingeschränkte Nutzung möglich. Es wird wie folgt festgesetzt (zweiter Teil der Festsetzung):

Für die Teilflächen gelten die in der folgenden Tabelle genannten Richtungen und die genannten Zusatzkontingente zu den Emissionskontingenten.

Tabelle 2: Richtungszuschläge zum Basiskontingent tags und nachts in dB

Richtungssektor für Teilflächen	Sektor Ost	
	Tag [dB]	Nacht [dB]
K1	5	9
K2	4	5

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Einhaltung der in Tabelle 1 und Tabelle 2 festgesetzten Werte ist im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die DIN 45691:2006-12 liegt zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Wittorf vor.

In der Planzeichnung werden die Richtungssektoren für die Zusatzkontingente mit Sektorbezeichnung entsprechend festgesetzt.

Mit der Festsetzung sind keine Einschränkungen des Gewerbegebietes auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten.

5.3 Örtliche Bauvorschrift

Mit der örtlichen Bauvorschrift wird die Einfügung der baulichen Anlagen in das Ortsbild sichergestellt. Gleichzeitig schaffen die Vorschriften einen Rahmen für die Baugestaltung hinsichtlich der Dächer und Außenwände sowie der Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes. Die Vorschriften orientieren sich an dem vorangegangenen Bebauungsplan Nr. 6 „Im Rehr“.

Dächer

Um ortsbilduntypische Gebäudehöhen zu vermeiden, wird die zulässige First- und Gebäudehöhe für das gesamte Plangebiet auf maximal 12 m begrenzt, wobei Dachaufbauten wie Photovoltaik Elemente, Antennen und ähnliche Elemente nicht in die Höhenbegrenzung eingeschlossen sind. Als untere Bezugshöhe gilt, übernommen aus dem vorangegangenen Bebauungsplan, die Geländehöhe in der Mitte der Zufahrt, ausgehend der Straße „Im Rehr“. Zusätzlich sind innerhalb des Mischgebietes nur Gebäude zulässig, die eine Dachneigung von 30° bis 50° aufweisen, wie es in der Umgebung üblich ist. Hiervon ausgenommen sind einzig Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Zudem sind als Hauptfarben, d.h. für mehr als 50 % der Dachfläche, nur rot bis rotbraune Farbtöne (siehe Tabelle der zulässigen Farbtöne der RAL-Farben) sowie handelsübliche Mischungen zulässig.

Außenwände

Unter der Außenwand wird die Außenfläche eines Gebäudes zwischen Abkantungen > 45° definiert. Für die Außenwände der Gebäude im Gewerbegebiet sind die reinen Grundfarben (gelb, orange, rot, blau, weiß und schwarz) unzulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete

Bauteile und Einzelbauteile. Im Gegensatz dazu sind für die Außenwände der Gebäude im Mischgebiet rote bis rotbraune Farbtöne sowie entsprechend handelsübliche Mischungen zulässig, falls es sich um Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen handelt. Außenwände mit anderen Materialien sind wiederum auch in gelb-ocker und grau-braunen Farbtönen (gedeckt und mattiert) zulässig. Die Vorschriften orientieren sich an den umliegenden Bestandsbauten und stellen sicher, dass sich Neubauten hinsichtlich der Farbgestaltung in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Hinweis des Landkreises Lüneburg (Fachdienst Klimaschutz, Kreisentwicklung, Wirtschaft):

Bei der Fassaden- und Dachgestaltung ist zu beachten, dass dunkle Farbtöne Sonnenstrahlung stark absorbieren und somit zur Bildung von Wärmeinseln sowie zur Erhöhung der Umgebungstemperatur beitragen können. Helle, glatte Fassaden hingegen reflektieren das Sonnenlicht, was die Umgebungstemperatur senkt und den Energiebedarf für Kühlmaßnahmen reduziert.

Werbeanlagen

Da Werbeanlagen innerhalb des Ortsbildes als störend empfunden werden können, dürfen Werbeanlagen in ihrer Höhenentwicklung nicht über die zulässige Gebäudehöhe von 12 m hinausgehen. Im Fassadenbereich müssen die angebrachten Werbeanlagen der Fassadengestaltung untergeordnet werden und dürfen nicht über die zugehörige Dachfläche hinausgehen. Werbetafeln, die nicht im Fassadenbereich angebracht sind, dürfen nur als Werbefläche von maximal 2 m² und nur bis zu einer Höhe von max. 4,5 m über der Bezugshöhe gem. örtlicher Bauvorschrift angebracht werden. Es wird ferner festgesetzt, dass je 2.000 m Grundstücksfläche nur eine Werbetafel zulässig ist. Zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen sind Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen unzulässig, wobei Lichtwerbung in einer Höhe bis maximal 4,5 m oberhalb der Bezugshöhe angebracht werden darf. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Lichtquellen zur Beleuchtung von Betriebsgeländen nur bis zu einer Höhe von max. 12 m zulässig sind. Sie sind so anzubringen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der nebenliegenden Bebauung vermieden werden. Farbige Lichtquellen sind unzulässig.

5.4 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise insbesondere zum Arten- und Denkmalschutz sowie zu den Rechtsgrundlagen:

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf die CEF-Maßnahme für das Rebhuhn und die Feldlerche hingewiesen, die dazu dient, die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu erhalten. Mit der Planung werden Ackerflächen in potenzielle Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate für die Feldlerche und das Rebhuhn aufgewertet und gesichert.

Innerhalb des Plangebietes haben alle Arbeiten an Gehölzen (z.B. Fällungen, Rodungen oder Beseitigungen) außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis einschließlich des 30. September zu beginnen. Für den Fall, dass die Bauzeitenregelung aus zwingenden Gründen nicht eingehalten werden kann, ist durch rechtzeitige Vergrämuungsmaßnahmen sicherzustellen, dass keine

Brutvögel auf dem Baufeld nisten. Zudem ist das Gebiet direkt vor der Baufeldfreimachung auf das Vorhandensein bewohnter Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten hin zu prüfen. Mit der Bauzeitenregelung wird die Tötung, Verletzung und die erhebliche Störung von Vögeln nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG vermieden.

Sollten im Plangebiet befindliche Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von über 50 cm entnommen werden, sind zwei Fledermaus-Flachkästen als Ersatz in räumlicher Nähe anzubringen. Um die Flugkorridore für Fledermäuse offen zu halten, ist ein baulicher Abstand von mindestens 5 m zur Traufe von wertgebenden Wald- und Gehölzrändern einzuhalten.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Es lassen sich Baudenkmale in nördlicher Richtung anführen, wozu u.a. Bestandteile des ehemaligen Deiches und die Schleusenanlage Wittorf gehören, die jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Es ist § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zu beachten. Danach besteht eine unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) für den Fall, dass Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde (UDSchB) vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6 STÄDTEBAULICHE WERTE

Die Flächentypen entsprechend der beschriebenen Plansituation mit den städtebaulichen Kennzahlen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Die Teilgeltungsbereiche 2 und 3 umfassen jeweils eine Flächengröße von ca. 5.000 m².

Tabelle: Städtebauliche Werte für den Teilgeltungsbereich 1 der Plansituation

Flächenkategorien	Größe der Fläche [in m ²]	Anteil an der Gesamtfläche [in Prozent]
Gewerbegebiet (GE)	16.945	50,42
→ davon überbaubare Fläche	15.292	45,50
→ davon nicht überbaubare Fläche	1.653	4,92
Mischgebiet	8.183	24,35
→ davon überbaubare Fläche	7.670	22,82
→ davon nicht überbaubare Fläche	513	1,53
Grünfläche	8.479	25,23
→ Pflanzstreifen A	1.237	3,68
→ Pflanzstreifen B	1.220	3,63

→ davon mit Erhaltungsgebot	645	1,92
→ davon Wiese / Weide	5.377	16,00
Summe	33.607	100,00

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Überbauung bisher unbebauter Flächen geschaffen.

Daher ergeben sich Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie Pflanzen. Die in Zukunft versiegelten Flächen stehen somit nicht mehr als potenzieller Lebensraum für die Flora und Fauna zur Verfügung, wodurch sich die biologische Vielfalt an diesem Standort verringert. Zudem kann der Boden in den Bereichen der Versiegelung seine natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen. Der Eingriff wird teilweise am Ort selbst durch Pflanzmaßnahmen sowie auf den Teilgeltungsbereichen 2 und 3 kompensiert.

Hinsichtlich des Schutzguts Tiere besteht eine Betroffenheit der Feldlerche sowie des Rebhuhns. Durch geeignete CEF-Maßnahmen innerhalb der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 können erhebliche Auswirkungen mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich des Schutzgut Mensch können erhebliche Auswirkungen, bezogen auf potenzielle Emissionen der Betriebe auf den neuen Flächen, durch geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz (Emissionskontingente) vermieden werden.

Zudem geht mit der Planung aufgrund der Erweiterung des Siedlungskörpers eine Veränderung des Landschaftsbildes einher. Durch getroffene Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebiets sowie zu Höhenbeschränkungen der baulichen Anlagen können erhebliche Auswirkungen vermieden werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist das anfallende Oberflächenwasser am Ort des Anfalls zu behandeln, sodass der natürliche Wasserhaushalt möglichst bewahrt bleibt. Notüberläufe Richtung Entwässerungsgraben entlang der Straße „Im Rehr“ sind im Starkregenfall, die Gewerbegebietsflächen betreffend, möglich.

Weitere erhebliche Auswirkungen, beispielsweise auf die Infrastruktur (soziale sowie verkehrliche) sind mit der beabsichtigten Erweiterung der Betriebe bzw. Betriebsflächen nicht zu erwarten.

Im Weiteren wird auf die Inhalte des Umweltberichts verwiesen, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

8 BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Am hat der Rat der Gemeinde Wittorf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Rehr“ beschlossen. Ebenfalls wurde in dieser Sitzung die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom bis einschließlich zum statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom bis einschließlich den statt.

Am hat der Rat der Gemeinde Wittorf die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom bis einschließlich zum statt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Am hat der Rat der Gemeinde Wittorf nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

TEIL II – UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden an der Aufstellung dieses Bebauungsplans vorgetragenen Anregungen zu den Umweltbelangen und zum vorgelegten Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung wurden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und der Ausarbeitung des Umweltberichts im weiteren Verfahren berücksichtigt. Dies führte u.a. zur Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und eines schalltechnischen Gutachtens.

Der vorliegende Umweltbericht bezieht sich auf den beabsichtigten Planungsstatus der Bebauungsplanaufstellung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in diesem Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Rehr“ wurden im Jahr 2009 auf dem firmeneigenen Grundstück der Firma „Willke Rail Construction“, ehemaliges Flurstück 28/3, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur gewerblichen Nutzung als Lagerplatz und zum Bau einer Gewerbehalle geschaffen. Zugleich wurden im Rahmen der Planung zwei Betriebsleiterwohnhäuser errichtet.

Die an diesem Standort ansässige Firma „Willke Rail Construction“ beabsichtigt nun die Erweiterung ihrer Betriebsfläche um die östlich angrenzende Freifläche (Flurstück 29/30). Anschließend an das Erweiterungsvorhaben beabsichtigt das ebenfalls ortsansässige Unternehmen „Isenberg Erd- und Tiefbau“ eine Vergrößerung ihrer Betriebsfläche. Die Samtgemeinde Bardowick bzw. 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 Samtgemeinde Bardowick zu stärken. Der Standort zeichnet sich durch infrastrukturelle Vorteile aus, da er über eine gute Anbindung an überregionale Verkehrswege verfügt und den bereits bestehenden Gewerbebestandort in östlicher Richtung erweitert.

Bei der beabsichtigten Erweiterungsfläche handelt es sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Freifläche, die dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet werden kann und im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Daher sind die beabsichtigten Nutzungen einer Erweiterung des Gewerbegebietes auf Grundlage des geltenden Planungsrechts unzulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Überbauung der Fläche zu schaffen, wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt,

der die Entwicklung eines Gewerbegebietes im nördlichen Teilbereich vorsieht. Zusätzlich wird die Festsetzung des bereits ausgewiesenen Mischgebietes im südlichen Teilbereich aufgegriffen, um u. a. weiteren Wohnraum für die im zukünftigen Gewerbegebiet tätigen Mitarbeiter zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan umfasst darüber hinaus zwei weitere Teilgeltungsbereiche, auf denen CEF-Maßnahmen festgesetzt werden.

Der Bedarf an Grund und Boden lässt sich bei vollständiger Ausnutzung der GRZ im Gewerbegebiet auf 13.556 m² bemessen.

Da der Bebauungsplan aufgrund der derzeitigen Darstellung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 51. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Mit der zukünftigen Darstellung als gewerbliche und gemischte Baufläche lässt sich der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch (BauGB und BauNVO), der Klimaschutzgesetze (KSG, NKlimaG), den Naturschutzgesetzen (BNatSchG, NNatSchG), dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und den Wassergesetzen (WHG, NWG), des Niedersächsischen Denkmalschutzes (NDSchG) sind auch im Rahmen der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind folgende Ziele, die sich aus § 1 und 1a BauGB ableiten, Planungsgrundlage:

- Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz
- Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden.

Bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter sind die folgenden Ziele des Umweltschutzes nach Maßgabe der fachgesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Regelwerke zu berücksichtigen. Für die einzelnen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind einzelne der genannten Fachgesetze und Fachplanungen relevant:

- **Mensch:** Die bestehenden Fachgesetze zielen z.B. auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelästigungen (Lärm, Schadstoffimmissionen, etc.) ab. Beispiele sind das Baugesetzbuch, DIN 18005, die TA Lärm oder das BImSchG.
- **Tiere und Pflanzen:** Sicherung der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene/gefährdete Arten. Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist

gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatSchG) sowie dem Baugesetzbuch vorgegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten (Nr. 1) und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3). Des Weiteren ist es nach Nr. 2 verboten, Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, wobei eine Störung dann vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

- **Boden und Fläche:** Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie Erhalt der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Die Zielsetzung ist im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und im Nds. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) sowie in den §§ 1 a Abs. 2 und 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB gesetzlich verankert.
- **Wasser:** Erhalt des Grundwasserdargebots und der Grundwasserneubildung sowie der Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten.
- **Luft und Klima:** Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist gemäß § 1a Abs. 5 und 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der TA Luft sind zu beachten. Konkretisierungen ergeben sich aus Verordnungen aufgrund des BImSchG. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist gemäß § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung zu tragen. Dies geschieht durch Minimierung des Wärmebedarfs von Gebäuden und eine möglichst CO₂-freie Deckung des verbleibenden Wärmeenergiebedarfs. Die Förderung und der Ausbau erneuerbarer Energien werden im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) geregelt und bevorzugt die Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Quellen ins Stromnetz.
- **Schutz des Landschaftsbildes:** Nach § 1 Abs. 1 des BNatSchG ist die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer zu sichern. Nach Abs. 4 sind Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Außerdem sind zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.
- **Kultur- und Sachgüter:** Erhalt und Pflege von schützenswerten Bau- und Kulturdenkmälern. Der Schutz von Kulturgütern gehört im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB zu den Aufgaben der Bauleitplanung. Weitere gesetzliche Grundlage ist das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Schutzgebiete: Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebietskulissen nach europäischem Recht (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiete); ebenso grenzen solche auch nicht an. Nationale Schutzgebietskategorien nach den § 23 bis 30 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope etc.) werden ebenfalls nicht berührt.

1.2.2 Fachplanerische Grundlagen

Die Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachplanungen wurden aus dem Landes-Raumordnungsprogramm, dem Regionalen Raumordnungsprogramm und dem Landschaftsrahmenplan bzw. dem Landschaftsplan hergeleitet.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) für das Land Niedersachsen von 2017 in der Fassung vom 07.09.2022 sieht in den vorhandenen Wirtschaftsstrukturen einen wesentlichen Faktor für die Zukunftsfähigkeit ländlicher Regionen (vgl. Kapitel 1.1 Ziffer 07, LROP). Demnach sollen die Wirtschaftsstrukturen mit einem entsprechend qualitativen Arbeitsplatzangebot insgesamt gestärkt werden. Dabei werden insbesondere die Bereiche des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes einschließlich des Handwerks und der Dienstleistungen hervorgehoben. Wichtige Träger dieser Entwicklung sind hier vor allem die kleinen und mittleren Unternehmen (vgl. Kapitel 1.1 Ziffer 07, LROP).

Die vorliegende Planung trägt diesen landesplanerischen Zielsetzungen Rechnung, indem sie die Erweiterung eines bestehenden Gewerbestandortes ermöglicht und damit die Voraussetzungen für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen schafft. Gleichzeitig werden Entwicklungsperspektiven für ansässige Unternehmen eröffnet, sodass betriebliche Erweiterungen am bestehenden Standort realisiert und Abwanderungstendenzen vermieden werden können. Die Planung leistet damit einen Beitrag zur langfristigen Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur und zur Erhaltung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Standortes.

Darüber hinaus wird auf den Grundsatz des LROP hingewiesen, wonach die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden soll (Kap. 2.1 04). Zwar führt die Planung zur Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen, jedoch erfolgt die Gewerbeentwicklung unmittelbar angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet. Die Erweiterung schließt somit an vorhandene bauliche Strukturen an und nutzt bereits vorhandene technische und verkehrliche Infrastrukturen. Neue, isoliert gelegene Gewerbestandorte werden vermieden.

Die Planung folgt damit dem raumordnerischen Leitbild einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung bestehender Siedlungs- und Wirtschaftsstandorte. Durch die Arrondierung des vorhandenen Gewerbegebietes wird eine kompakte und funktional sinnvolle Gewerbeflächenentwicklung für ortsansässige Unternehmen ermöglicht. Gleichzeitig wird dem landesplanerischen Erfordernis Rechnung getragen, ausreichende Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung und für die Schaffung sowie Sicherung von Arbeitsplätzen bereitzustellen.

Der Belang zur Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur wird vorrangig gegenüber der Inanspruchnahme der Flächen behandelt.

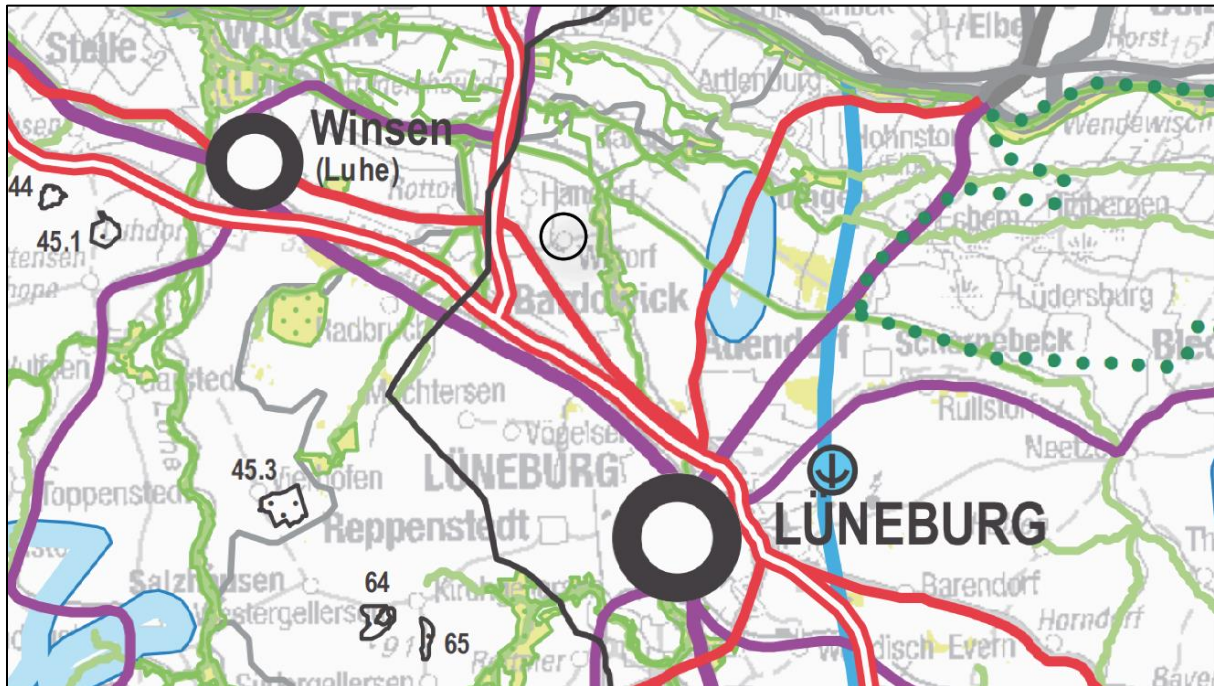


Abbildung 1: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung zum Landes-Raumordnungsprogramm 2017 in der Fassung vom 07.09.2022 des Landes Niedersachsen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (genordet), Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2026), ohne Maßstab

In der zeichnerischen Darstellung zum Landes-Raumordnungsprogramm werden für den Standort des Plangebietes, sämtliche Teilgeltungsbereiche betreffend, keine ergänzenden Festlegungen getroffen.

Derzeit befindet sich das Landesraumordnungsprogramm in Fortschreibung. Hinsichtlich der Ziele und Grundsätze des Entwurfes in der Fortschreibung gelten bezogen auf die Gewerbeentwicklung und Flächeninanspruchnahme im Kern die Bisherigen. Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen. Auch planzeichnerisch erfolgen keine Darstellungen.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg (RROP)

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, Teilgeltungsbereich 1 (schwarze Linie), zu entnehmen.

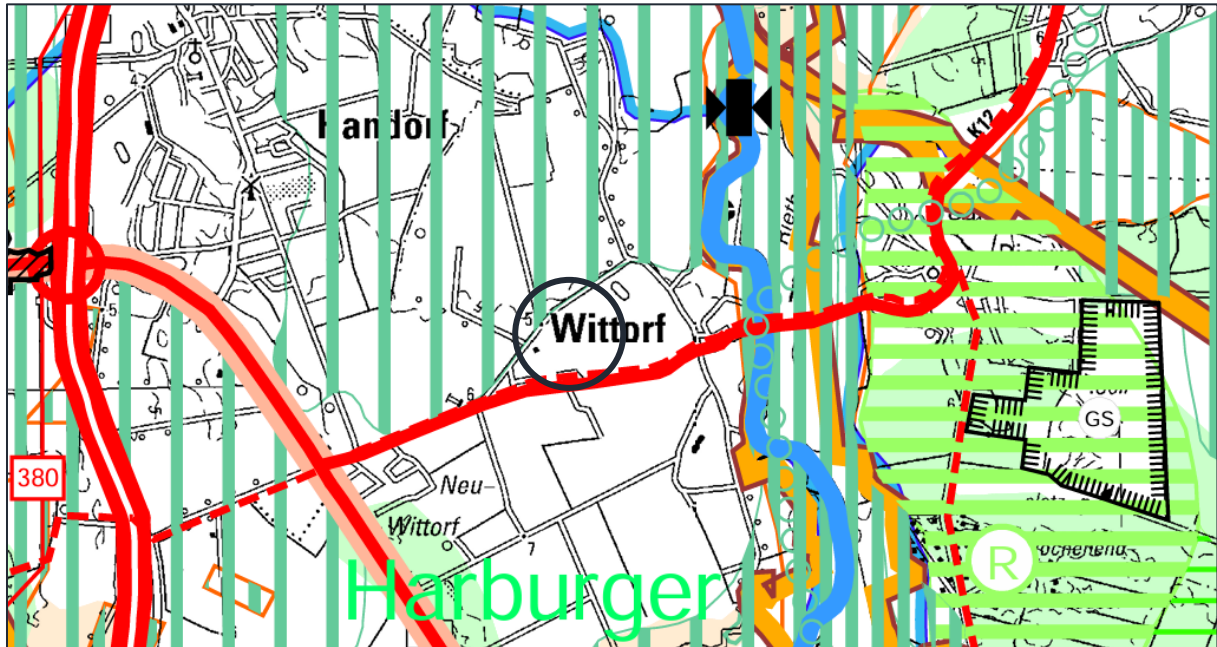


Abbildung 2: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung zum Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (genordet), Quelle: Landkreis Lüneburg, ohne Maßstab

Für das Plangebiet, den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, werden keine besonderen raumbedeutsamen Planungsziele oder Grundsätze im RROP festgelegt. Die Erweiterungsfläche wird im Norden durch die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft umfasst. Dieses Vorbehaltsgebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da mit den Festsetzungen zum Erhalt der nördlichen Gehölzstrukturen ein harmonischer Übergang zur angrenzenden Landschaft gesichert wird. Zudem kann auf die im Vorbehaltsgebiet befindliche Biogasanlage und dessen einwirkenden Immissionen verwiesen werden. Die südlich des Plangebietes verlaufende Hauptstraße wird wiederum als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung gekennzeichnet.

Hinsichtlich des Teilgeltungsbereichs 2 erfolgt keine Darstellung. Hinsichtlich des Teilgeltungsbereiches 3 erfolgt die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft. Die geplante Umwandlung der derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen in eine Bracheffläche führt zu einer ökologischen Aufwertung der Flächen und steht den Grundsätzen und Zielen nicht entgegen.

Der südlich des Teilgeltungsbereichs 3 verlaufende regional bedeutsame Wanderweg mit Ausweisung als Radwanderweg bleibt von den Festsetzungen und Maßnahmen der Planung unberührt.

Entwicklung der Siedlungsstruktur

Nach dem RROP gilt bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten der Grundsatz der dezentralen Konzentration mit einer entsprechend hierarchischen Abstufung. Vorrangig sollen sie dort gesichert oder ausgewiesen werden, wo bezogen auf die jeweils unterschiedlichen Anforderungen besondere Standortvorteile bestehen oder geschaffen werden. 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 (vgl. Kapitel 2.1 Ziffer 20 und 21, RROP).

Im RROP werden für Industrie- und Gewerbegebiete von überörtlicher Bedeutung insbesondere Amelinghausen, Bleckede, Dahlenburg, Neetze, Neuhaus und Scharnebeck benannt. Zusätzlich sieht das RROP für die 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“) (Kapitel 2.1 Ziffer 21, RROP).

Die Sicherung weiterer Gewerbegebiete für den örtlichen Bedarf durch die kommunale Bauleitplanung – vornehmlich in den Grundzentren insbesondere zur angemessenen Standortsicherung vorhandener und dieser ergänzenden Betriebe – bleibt unberührt (vgl. Kapitel 2.1 Ziffer 22, RROP). Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Weiterentwicklung eines schon vorhandenen Gewerbegebietes mit dem Ziel, die neuen Flächen gezielt an zwei bereits ansässige Unternehmen zu vergeben, um somit bestehende Arbeitsplätze zu sichern und eine Weiterentwicklung dieser Unternehmen in Wittorf zu fördern. Somit ist die Standortsicherung der bestehenden Betriebe als vereinbar mit den Regelungen des RROP zu betrachten.

Die Belange des Städtebaus, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden bei der Planung in den textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes u.a. hinsichtlich der grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigt. Es wird auf die weitergehenden Inhalte im Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass gemäß Kap. 3.1.1 06 mit den geplanten Anpflanzmaßnahmen das Ziel nach einer ausreichenden Grüngestaltung der Ortsränder gerecht wird. Besonders wertvolle Landschaftsteile werden nicht in Anspruch genommen. Entsprechend erfolgen auch keine Ausweisungen im RROP. Eine Zersiedelung der Landschaft ist durch die Planung, die den Siedlungsrand arrondiert, nicht zu erwarten.

Das Flächensparziel gemäß Ziffer 3.1.1 Nr. 01 des RROP für die Wohnbauentwicklung wird ebenfalls beachtet. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Wohnbauflächenausweisung erfolgt. Die Planung führt lediglich zu einer geringfügigen Ausweitung des bereits festgesetzten Mischgebiets, sodass die damit verbundene Zunahme von möglicher Wohnbebauung (Annahme 1 Wohnhaus auf Erweiterungsfläche des MI) nur einen sehr geringen Umfang einnimmt. Gleichzeitig dient die Planung bzw. geringfügige Erweiterung der bestehenden Mischgebietsfläche der Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten im Wege einer

kleinteiligen Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches und trägt damit zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei.

Fazit: Die vorliegende Planung steht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung nicht entgegen. Die im RROP angeführten Ziele und Grundsätze werden beachtet.

Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms

Derzeit läuft ein Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Lüneburg. Die Neuaufstellung des RROP dient der Anpassung an die umfangreichen Änderungen des Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) sowie der Festlegung eigener Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung des Landkreises. Es liegt ein 3. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP aus dem Januar 2026 vor. Der Beschluss zum neuen RROP erfolgte am 19.03.2026 durch den Kreistag. Die Genehmigung und das Inkrafttreten sind noch ausstehend. Gemäß § 4 Absatz 1 i.V.m. § 3 Absatz 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem 3. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP für den Landkreis Lüneburg aus dem Januar 2026 zu entnehmen, in dem das Plangebiet, und hier Teilgeltungsbereich 1, gekennzeichnet ist.

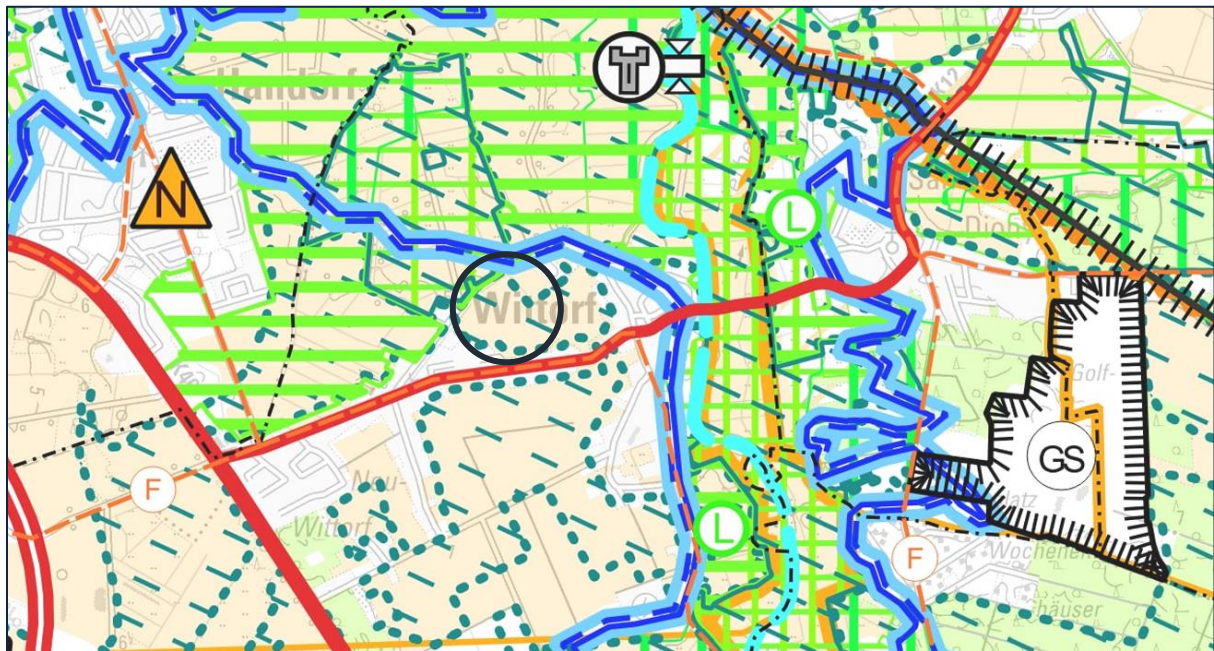


Abbildung 310: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung zum 3. Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (genordet), Quelle: Landkreis Lüneburg, ohne Maßstab

Für das Plangebiet (Teilgeltungsbereich 1) wird im Unterschied zum derzeit wirksamen RROP ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials dargestellt. Die Inanspruchnahme dieser Flächen beschränkt sich jedoch auf einen vergleichsweise kleinen und unmittelbar an den bestehenden Siedlungs- und Gewerbebereich angrenzenden Bereich. Darüber hinaus stehen im Gemeindegebiet Wittorf weiterhin umfangreiche und

zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzflächen zur Verfügung. Die Funktionsfähigkeit der Landwirtschaft sowie die agrarstrukturellen Belange werden durch die kleinräumige Flächeninanspruchnahme daher nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Gemeinde misst der Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandortes und der damit verbundenen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ein besonderes Gewicht bei. Durch die Arrondierung des vorhandenen Gewerbegebietes wird eine bedarfsgerechte Erweiterung eines bestehenden Wirtschaftsstandortes ermöglicht, ohne dass neue, von der vorhandenen Siedlungsstruktur abgesetzte Gewerbestandorte entwickelt werden müssen. Im Rahmen der kommunalen Abwägung wird diesem Belang daher gegenüber der begrenzten Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen der Vorrang eingeräumt. Die Planung ist zudem mit dem betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb bzw. dem Flächeneigentümer abgestimmt.

Zusätzlich wird für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für den Biotopverbund dargestellt, das durch die Festsetzungen und grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigt wird. Mit den Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird sichergestellt, dass der Eingriff entsprechend ausgeglichen wird und die Ackerfläche teilweise ökologisch aufgewertet wird. Durch die neuen Gehölzstrukturen, die am Rand des Plangebietes geschaffen werden, wird ein Biotopverbund zwischen den an der Straße „Im Rehr“ vorhandenen Gehölzstrukturen geschaffen, der in den südlichen Bereich des Planungsraumes hineinreicht.

Hinsichtlich der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 sind ebenfalls Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials ausgewiesen. Die geplante Umwandlung der derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen in eine halbruderalen Gras- und Staudenflur führt zu einer ökologischen Aufwertung der Flächen.

Darüber hinaus unterstützt die Planung die Belange des für beide Teilgeltungsbereiche dargestellten Vorbehaltsgebiets für den Biotopverbund, da sie zur Verbesserung der Habitatqualität sowie zur Stärkung von Biotopverbundstrukturen beiträgt.

Der südlich des Teilgeltungsbereichs 3 verlaufende regional bedeutsame Wanderweg mit Ausweisung als Radwanderweg bleibt von den Festsetzungen und Maßnahmen der Planung unberührt.

Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

Nach dem Entwurf des RROP sollen für eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung und ein hohes Beschäftigungsniveau im Landkreis Lüneburg unter anderem die besonderen Standortvorteile genutzt und weiterentwickelt werden, der Unternehmensbestand soll erhalten, entwickelt und gefördert werden und Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden (vgl. Kapitel 1.1 Ziffer 07, RROP, 3. Entwurf). In der Begründung zu Kapitel 1.1 Ziffer 07 wird die Weiterentwicklung der Wirtschaft zur Erhöhung des Beschäftigungsniveaus angeführt. Hierbei werden insbesondere die Standortvorteile genannt, die sich aus der Lage in der Metropolregion von Hamburg ergeben. Weiterführend wird die Förderung der bestehenden Unternehmen und die Ermöglichung potenzieller Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten beschrieben:

Wesentliche Beschäftigungs- und Wertschöpfungseffekte gehen vom vorhandenen Unternehmensbestand aus. So wird nach Erkenntnis des Gewerbeflächenmonitorings der Metropolregion Hamburg ein Großteil der Nachfrage nach Gewerbeflächen durch den regionalen Unternehmensbesatz induziert. Daher ist die Förderung des

Unternehmensbestandes ein zentrales Element der Regionalentwicklung. Auf planerischer Ebene sind die Schaffung bzw. der Erhalt von Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sowie flexible Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten an den Gewerbestandorten von Bedeutung. Fehlende Entwicklungsmöglichkeiten am Standort können Standortverlagerungen hervorrufen, die die Gefahr einer Abwanderung aus dem Landkreis bergen, wenn keine naheliegenden und attraktiven Standortalternativen angeboten werden können (Kap. 1.1 Ziffer 07, RROP, 3. Entwurf - Begründung).

Mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes werden somit die nötigen Voraussetzungen zur gewerblichen Weiterentwicklung geschaffen, um den Unternehmensbestand zu sichern, weiterzuentwickeln und zu fördern. Im Übrigen werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen und Standortvorteile genutzt und weiterentwickelt. Dieses entspricht den o. g. Grundsätzen der Raumordnung.

Entwicklung der Siedlungsstruktur – gewerbliche Entwicklung

Nach dem Entwurf des RROP soll die gewerbliche Entwicklung bedarfs-, lage- und funktionsgerecht unter Berücksichtigung der Anforderungen verschiedener Gewerbetypen erfolgen (vgl. Kapitel 2.1.3 Ziffer 01, RROP, 3. Entwurf). Demnach sind Gewerbeflächen, die nicht den Standorten mit überregionaler Bedeutung nach Kapitel 2.1.3 Ziffer 02 zuzuordnen sind und über den lokalen Eigenbedarf hinausgehen, in oder angrenzend an zentrale Siedlungsgebiete zu sichern und zu entwickeln (vgl. Kapitel 2.1.3 Ziffer 03, RROP, 3. Entwurf).

Der Begründung zum Entwurf des RROP ist hierzu zu entnehmen, dass die Schaffung von Gewerbeflächen für den lokalen Bedarf zur Erweiterung ortsansässiger Betriebe oder zur Unternehmensgründung aus der Gemeinde in Orten ohne gewerbliche Funktionszuweisung von einer regionalplanerischen Steuerung unberührt bleibt. Dies kann insbesondere der Standortsicherung vorhandener Betriebe, der Erschließung endogener Entwicklungspotenziale und der Nutzung der Chancen der Digitalisierung für den ländlichen Raum dienen (vgl. Kap. 2.1.3 Ziffer 03, RROP, 3. Entwurf – Begründung, S. 89).

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes, das vorrangig zur Sicherung ortsansässiger Gewerbebetriebe genutzt werden soll, die sich an ihren bisherigen Betriebsstandorten aus verschiedenen Gründen (Immissionskonflikte, räumlich beengte Lage etc.) nicht ausreichend entwickeln können. Der Bedarf für die Erweiterung ist gegeben und ist auch Anlass dieser Planung. Die geplante gewerbliche Entwicklung kann somit als bedarfs-, lage- und funktionsgerecht bewertet werden. Aus diesen Gründen kann davon ausgegangen werden, dass die Planung mit den o. g. Regelungen des RROP vereinbar ist.

Fazit: Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen des 3. Entwurfes zum RROP vereinbar.

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Lüneburg von 2017 werden für die Fläche des Plangebietes den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, verschiedene Aussagen getroffen, die in der folgenden Tabelle aufgelistet werden:

Themenkarten / Schutzgüter	Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan	
	Nördlicher Teilbereich (Erweiterungsfläche)	Südlicher Teilbereich (Siedlungsfläche)
Biologische Vielfalt	▪ Kategorie: Acker, Biotoptyp: Sandacker (AS); Bewertung: von geringer Bedeutung (Wertstufe I) ▪ sonstige Feldhecke (entlang der Straße „Im Rehr“)	▪ Kategorie: Siedlungs- / Verkehrsfläche; Biotoptyp: ländlich geprägtes / verstädtertes Dorfgebiet (OD); Bewertung: von geringer Bedeutung (Wertstufe I) ▪ sonstige Feldhecke (entlang der Straße „Im Rehr“)
Boden	▪ Bodenartlicher Profiltyp: Reinsand ▪ Geologischer Profiltyp: fluviatile Ablagerungen ▪ Bodentyp: Gley-Podsol ▪ Bodenfeuchte: schwach trocken ▪ Winderosion: sehr hoch ▪ Lebensraumfunktion: Winderosion auf Ackerland	
Oberflächengewässer	▪ Biotoptyp: sonstige Feldhecke (entlang der Straße „Im Rehr“); Bewertung: mit Dauervegetation ohne Risiko des Stoffeintrags; Funktion: rechtsverbindlicher Retentionsraum mit Dauervegetation und gutem Erosionsschutz gegenüber Hochwasserabflüssen ▪ Biotoptyp: Verkehrsfläche (Straße „Im Rehr“); Bewertung: Siedlungsbiotope; Funktion: rechtsverbindlicher Retentionsraum mit geringer Pflanzenabdeckung und Erosionsgefahr bei Hochwasserabflüssen	
Grundwasser	▪ Flussgebiet: Elbe; Name: Ilmenau Lockergestein links	
Landschaft und Erholung	▪ Landschaftsbildeinheit: Ackerlandschaft zwischen Bardowick und Wittorf an der Ilmenau ▪ Typ: Marschlandschaft ▪ Kurzbeschreibung: Weitläufige Marschlandschaft auf flachem Relief westlich der Ilmenau nördlich von Bardowick, ackergeprägt, Mais dominierend, ausgeräumte Äcker, Autobahn in der Nähe, Biogasanlage. ▪ Bewertung: gering	▪ Landschaftsbildeinheit: Neu-Wittorf ▪ Typ: Siedlungslandschaft ▪ Radwanderweg mit regionaler Bedeutung (Hauptstraße)

	▪ Bedeutung: unzerschnittener verkehrsarmer Raum ▪ Prägende Gehölzbestände: sonstige Feldhecke (entlang der Straße „Im Rehr“).	
Zielkonzept	▪ Keine Aussage	

Fazit: Die Aussagen im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg stehen der Planung nicht entgegen und werden im Umweltbericht beachtet.

Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick

Die Siedlungsflächen im Bereich der Gemeinde Wittorf haben sich vor allem entlang der Straßen entwickelt. Neubaugebiete entstanden entlang der Lüneburger Straße (K 46) und in Neu Wittorf („Heidacker“, „Neulander Weg“). Die Samtgemeinde Bardowick hat für das Samtgemeindegebiet einen eigenen Landschaftsplan erstellt, der für die Fläche des Plangebietes den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, folgende Aussagen trifft:

Themenkarten / Schutzgüter	Aussagen aus dem Landschaftsplan	
	Nördlicher Teilbereich (Erweiterungsfläche)	Südlicher Teilbereich (Siedlungsfläche)
Boden	▪ Bodentyp: tiefer Gley ▪ Bodenart: Sandlehm = Kies ▪ Geotyp: periglaziäre Ablagerungen / Niederterrasse ▪ Feuchtestufe: schwach feucht. ▪ Eignung: für Wiese und Weide geeignet, für Intensivweide und Acker bedingt geeignet (im Frühjahr zu feucht)	
Wasser	▪ Fließ- / Stillgewässersystem: Graben (entlang der Straße „Im Rehr“) ▪ Grundwasseroberfläche: > 2,5 m bis 5 m; Klasse: > 0 bis 5 m ▪ Grundwasserneubildung: 0 – 50 mm / a; Klasse: gering ▪ Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung: hoch	▪ Grundwasseroberfläche: > 2,5 m bis 5 m; Klasse: > 0 bis 5 m ▪ Grundwasserneubildung: 101 - 150 mm / a; Klasse: mittel ▪ Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung: hoch
Klima / Luft	▪ Biotoptyp: Sandacker; Kaltluftproduktion: mittel – sehr hoch; Bedeutung: hoch ▪ Filterfunktion (Immissionsschutzwälder und -gehölze): Strauch-Baumhecke	▪ Filterfunktion (Immissionsschutzwälder und -gehölze): Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten, Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten,

		Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs ■ Belastungsraum; Lage: Wittorf
Biotope / Flora (s. Kapitel 2.1.2, Umweltbericht)	■ Biototyp: Sandacker (AS); Kategorie: Acker; Wertstufe: I ■ Biototyp: landwirtschaftliche Lagerfläche (EL), Kategorie: Acker; Wertstufe: I ■ Biototyp: Strauch-Baumhecke (HFM); Kategorie: Gebüsch und Gehölzbestände; Wertstufe: III	■ Biototyp: Gewerbegebiet (OGG); Kategorie: Siedlungs-/Verkehrsfläche; Wertstufe: I ■ Biototyp: Straße (OVS); Kategorie: Siedlungs-/Verkehrsfläche; Wertstufe: I ■ Biototyp: Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE); Wertstufe: I ■ Biototyp: Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA); Kategorie: Siedlungs-/Verkehrsfläche; Wertstufe: II
Besonderer Artenschutz (Fauna)	■ Invasive Arten: Marderhund, Waschbär	■ Invasive Arten: Waschbär
Landschaft	■ Landschaftsbildtyp: weitläufige ackerbaulich geprägte Offenlandschaft ■ Charakterisierung: Ackerbereich am Ilmenau-Kanal südlich von Wittorf, durch Gehölzbestände und wegebegleitendes Heckensystem stark gegliedert, Weite im Vergleich zu anderen Ackerlandschaften kaum erlebbar ■ Bewertung: hoch ■ Prägende Elemente: Strauch-Baumhecke ■ Raum: Erholungsraum mit lokaler Bedeutung (entlang der Straße „Im Rehr“); Typ: strukturierte Offenlandschaft zwischen Handorf und Ilmenau ■ Erholungsweg: lokaler Radweg (Straße „Im Rehr“)	■ Landschaftsbildtyp: Siedlungslandschaft ■ Charakterisierung: Ortslage Wittorf ■ Prägende Elemente: Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten, Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs ■ Erholungsweg: regionaler Radweg, Wanderweg (Hauptstraße)

Zielkonzept	Keine Aussage
Schutzgebiete / geschützte Landschaftsbestandteile	Keine Aussage Zielsetzung: LSG-würdiges Gebiet (nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches)

Fazit: Hier gilt sinngemäß dasselbe wie beim Landschaftsrahmenplan. Als reiner Fachplan sind die Zielsetzungen des Landschaftsplans nicht verbindlich, sondern werden in die Umweltprüfung einbezogen. Die Aussagen aus dem Landschaftsplan stehen der Planung nicht entgegen. Auf getroffene Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird verwiesen.

Natura 2000 Gebiet, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebietskulissen nach europäischem Recht (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiete) und grenzt nicht an solche. Nationale Schutzgebietskategorien nach den § 23 bis 30 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope etc.) werden ebenfalls nicht berührt.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nachfolgend werden die Bestandsituation der einzelnen Umweltbelange erhoben und die Auswirkungen bei Nichtdurchführung (Kapitel 2.1, Umweltbericht) sowie bei Durchführung der Planung (Kapitel 2.2, Umweltbericht) dargelegt und diese anschließend auf ihre Erheblichkeit bewertet. Dabei werden eventuell vorhandene Vorbelastungen berücksichtigt.

Der Bestandsbewertung liegt eine Einstufung der Empfindlichkeit zugrunde, die ggf. mit der Zuordnung eines besonderen Schutzbedarfes abschließt. Als Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB u.a. aufgelistet:

- ✓ Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- ✓ Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z.B. Natura 2000-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- ✓ umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- ✓ umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- ✓ Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- ✓ die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- ✓ die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- ✓ die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität,
- ✓ die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes und
- ✓ unbeschadet des § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan

zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die o. g. Belange.

Insbesondere im Hinblick auf die Prognose bei der Durchführung der Planung ist die Entwicklung auf den einzelnen Umweltbelang auf ihre Erheblichkeit zu untersuchen.

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nachfolgend wird bezogen auf die einzelnen Schutzgüter der Bestand betrachtet sowie zusätzlich dargelegt, welche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter einwirken. Als sogenannte Nullvariante wird die derzeitige Situation angenommen. Die Nullvariante geht somit davon aus, dass keine Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift bzw. weiterführend keine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Stattdessen würde der nördliche Teilbereich des Teilgeltungsbereiches 1 als potenzielle Erweiterungsfläche auch weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzfläche darstellen. Aufgrund der Lage im Außenbereich würde sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dieser Ackerfläche nach § 35 BauGB richten. Hingegen würden für den südlichen Teilbereich, den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, die bisherigen Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans Nr. 6 „Im Rehr“ gelten, der insbesondere die Entwicklung eines Mischgebietes vorsieht. Das Mischgebiet ist wiederum umgeben von der Festsetzung von Grünflächen mit Erhaltungs- bzw. Anpflanzgeboten. Ebenfalls schließt der nördliche Teilbereich eine schmale Grünfläche mit einem Anpflanzgebot entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches mit ein. Alle festgesetzten Grünflächen wurden entsprechend der Festsetzungen entwickelt und weisen vorhandene Grünstrukturen auf, wie dem Luftbild entnommen werden kann.

Hinsichtlich der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 ist bei Nichtdurchführung der Planung mit einer landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Außenbereich zu rechnen.



Abbildung 4: Verortung des Plangebietes in der Umgebung (genordet), Quelle des Luftbildes: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (2025), ohne Maßstab

2.1.1 Mensch und Gesundheit

Im Hinblick auf das Schutzzut „Mensch und Gesundheit“ ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhalts der Gesundheit.

Auf das Plangebiet wirken insbesondere Immissionen, ausgehend der umliegenden Nutzungen, u.a. des bestehenden Gewerbebestandes westlich des Plangebietes und der Biogasanlage (landwirtschaftlicher Betrieb) auf der gegenüberliegenden Straßenseite, ein.

Die ausgehend des bestehenden Gewerbegebietes und landwirtschaftlichen Betriebs auf das Plangebiet (Teilgeltungsbereich 1) einwirkenden Lärmimmissionen wurden im Rahmen eines Lärmgutachtens aufgenommen, um die Vorbelastung zu ermitteln. Für das bestehende Gewerbegebiet im Westen wurden über Bebauungsplan bereits zwei Kontingentflächen, differenziert nach dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sowie eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt: GE = LEK tags 65 dB(A), GE = LEK nachts 50 dB(A); GEe = LEK tags 63 dB(A), GEe = LEK nachts 48 dB(A). Diese stellen eine Vorbelastung dar. Hinsichtlich der auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Biogasanlage wurde ein flächenbezogener

Schallleistungspegel von $L''WA = 60 \text{ dB(A)}$ am Tag und von $L''WA = 52 \text{ dB(A)}$ in der Nacht ermittelt und als Vorbelastung gemäß Lärmgutachten berücksichtigt.

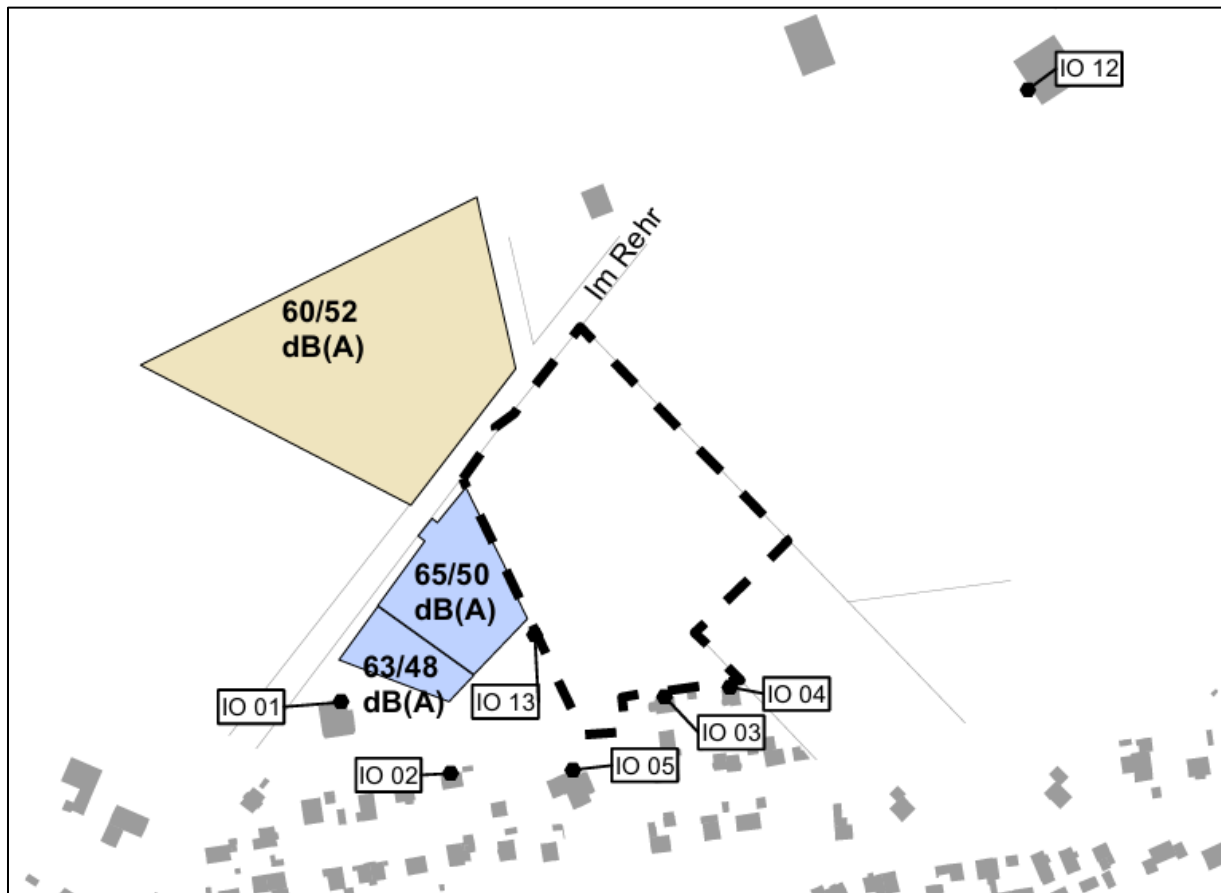


Abbildung 5: Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan (genordet), Quelle: Lärmkontor GmbH (ohne Maßstab)

Aufgrund der Lage am Ortsrand ist die Umgebung hin zur offenen Landschaft durch weitere Ackerflächen geprägt, wodurch Immissionen – ausgehend von der Landwirtschaft, u.a. in Form von Stäuben, Gerüchen und Lärm – bei Bewirtschaftung der Flächen ausgelöst werden können. Die Erweiterungsfläche wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und trägt somit nicht zur Erholung der lokalen Bevölkerung bei.

Hinsichtlich der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 wirken landwirtschaftliche Emissionen ein. Die Flächen selbst werden zudem landwirtschaftlich genutzt.

Bezogen auf die Naherholung sind die Flächen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zugänglich. Südlich der Teilgeltungsbereiche 1 und 3 besteht ein gemäß Raumordnung regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren).

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der südliche Teilbereich des Teilgeltungsbereiches 1 nach der Festsetzung des derzeit gültigen Bebauungsplans weiterhin ein Mischgebiet darstellen, während der nördliche Teilbereich einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bliebe und sich die planungsrechtliche

Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich nach § 35 BauGB richten würde. Demnach wären für die derzeitige Ackerfläche keine anderweitigen Nutzungen zu erwarten, die sich von der jetzigen Nutzung unterscheiden würden. Entsprechend würden die Immissionen ausgehend von der landwirtschaftlichen Nutzung auch weiterhin auf das Plangebiet selbst und die direkte Umgebung einwirken, welche jedoch als hinnehmbar zu bewerten sind. Auch würden die Emissionen des benachbarten Gewerbegebietes sowie der Biogasanlage weiter auf die Fläche einwirken.

Hinsichtlich der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 ist bei Nichtdurchführung der Planung eine weiterhin landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen zu erwarten.

→ Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ zu erwarten.

2.1.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Im **Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick** wird der nördliche Teilbereich des Teilgeltungsbereichs 1 insbesondere als Sandacker (AS) mit der Wertstufe I bewertet, wobei entlang der westlichen Grenze des Teilgeltungsbereiches entsprechend der Festsetzung des vorangegangenen Bebauungsplanes eine Strauch-Baumhecke mit der Wertstufe III angepflanzt wurde. Im Gegensatz dazu zeichnet sich der südliche Teilbereich insbesondere als Gewerbegebiet (OGG) bzw. Straße (OVS) mit der Wertstufe I aus. Die umliegenden Grünstrukturen (Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten, Allee / Baumreihe des Siedlungsbereiches) werden mit den Wertstufen I und II bewertet. Im Detail handelt es sich um folgende Biotoptypen:

- Nördlicher Teilbereich des Teilgeltungsbereiches 1: Sandacker (AS), landwirtschaftliche Lagerfläche (EL), Strauch-Baumhecke (HFM)
- Südlicher Teilbereich des Teilgeltungsbereiches 1: Gewerbegebiet (OGG), Straße (OVS), Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE), Allee / Baumreihe des Siedlungsbereiches (HEA)

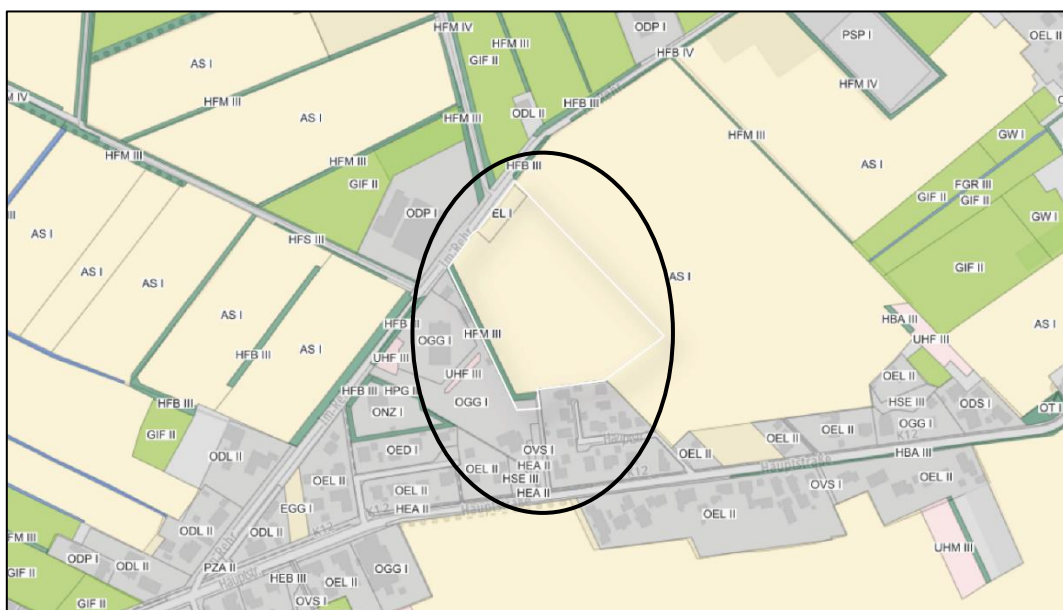


Abbildung 611: Auszug aus der Themenkarte „Biotoptypen“ des Landschaftsplanes der Samtgemeinde Bardowick mit Markierung des Plangebietes (genordet), Quelle: Geoportal des Landkreis Lüneburg, ohne Maßstab

Teilweise wurde ein Teilbereich der Erweiterungsfläche zuletzt zum Reiten genutzt. Hinsichtlich der Biotoptypen der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 liegt Acker vor.

Während der südliche Teilbereich des Teilgeltungsbereiches 1 dem Landschaftsbildtyp einer Siedlungslandschaft zugeordnet wird, handelt es sich bei dem nördlichen Teilbereich um eine weitläufig ackerbaulich geprägte Offenlandschaft. Dieser Landschaftsbildtyp ist geprägt durch den Ackerbereich am Ilmenau-Kanal sowie stark gegliedert durch Gehölzbestände und wegebegleitende Heckensysteme. Die Weite der Landschaft ist im Vergleich zu anderen Ackerlandschaften kaum erlebbar, woraus eine insgesamt nur geringe Erlebbarkeit abgeleitet werden kann.

Im Rahmen der Untersuchung zu Brutvögeln in der Samtgemeinde Bardowick wurden in mehreren Bereichen Vorkommen von Feldlerchen festgestellt (s. folgende Abb., Landschaftsplan der SG Bardowick von 2021). Der Karte ist zu entnehmen, dass im Plangebiet und auch in dem größeren Offenlandbereich östlich angrenzend an das Plangebiet keine Feldlerche oder Rebhuhn gesichtet wurden. Auf der im Süden liegenden größeren Offenlandfläche wurde eine Feldlerche verortet.

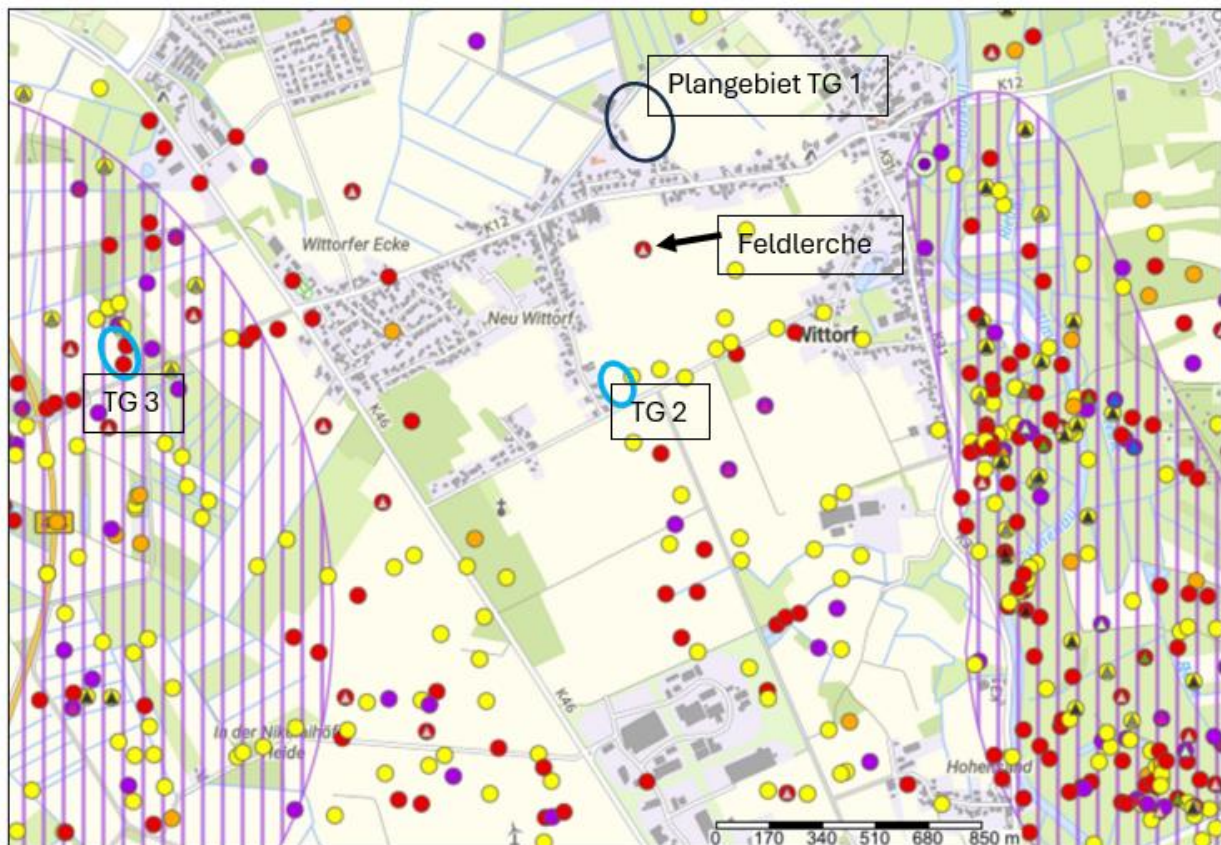


Abbildung 7: Auszug aus der Themenkarte „Avifauna“ des Landschaftsplanes der Samtgemeinde Bardowick mit Markierung des Teilgeltungsbereiches 1 in Schwarz und der Maßnahmenflächen TG 2 und TG 3 in Blau (genordet), Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg, ohne Maßstab

Hinsichtlich der im Plangebiet vorkommenden Fauna wurde, den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, ein **artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt. Die nachfolgenden Informationen über das Vorkommen der Artengruppen wurden dem Fachbeitrag entnommen. Im Rahmen der Untersuchung konnten im unmittelbaren Plangebiet keine Brutplätze von Vögeln nachgewiesen werden, während Hinweise auf planungsrelevante Vorkommen weiterer Artengruppen nicht

vorliegen. Im Untersuchungsraum der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die besonders geschützte Arten Bluthänfling, Feldlerche, Rauchschwalbe, Rebhuhn und Star nachgewiesen. Die ermittelten Vogelarten lassen sich jedoch im Bereich außerhalb des Plangebietes verorten, der ebenfalls Bestandteil des über das Plangebiet hinausgehenden Untersuchungsraumes war. Im Übrigen bieten die an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände, insbesondere die Weiden und Alteichen, Leitstrukturen und wertgebende Nahrungshabitate für streng geschützte Fledermausarten. Es konnten keine potenziellen Quartiermöglichkeiten nachgewiesen werden. In den Gehölzen konnten weder Höhlen noch besonders wertgebende Habitatbäume festgestellt werden. In Laubbäumen mit einem BHD von über 50 cm können Quartiere in Spalten oder hinter abgeplatzter Borke durch eine Sichtkontrolle allerdings auch nicht sicher ausgeschlossen werden. Weitere Hinweise auf planungsrelevante Bestände weiterer geschützter Arten- bzw. Artengruppen konnten gemäß der Beschreibung im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht festgestellt werden.

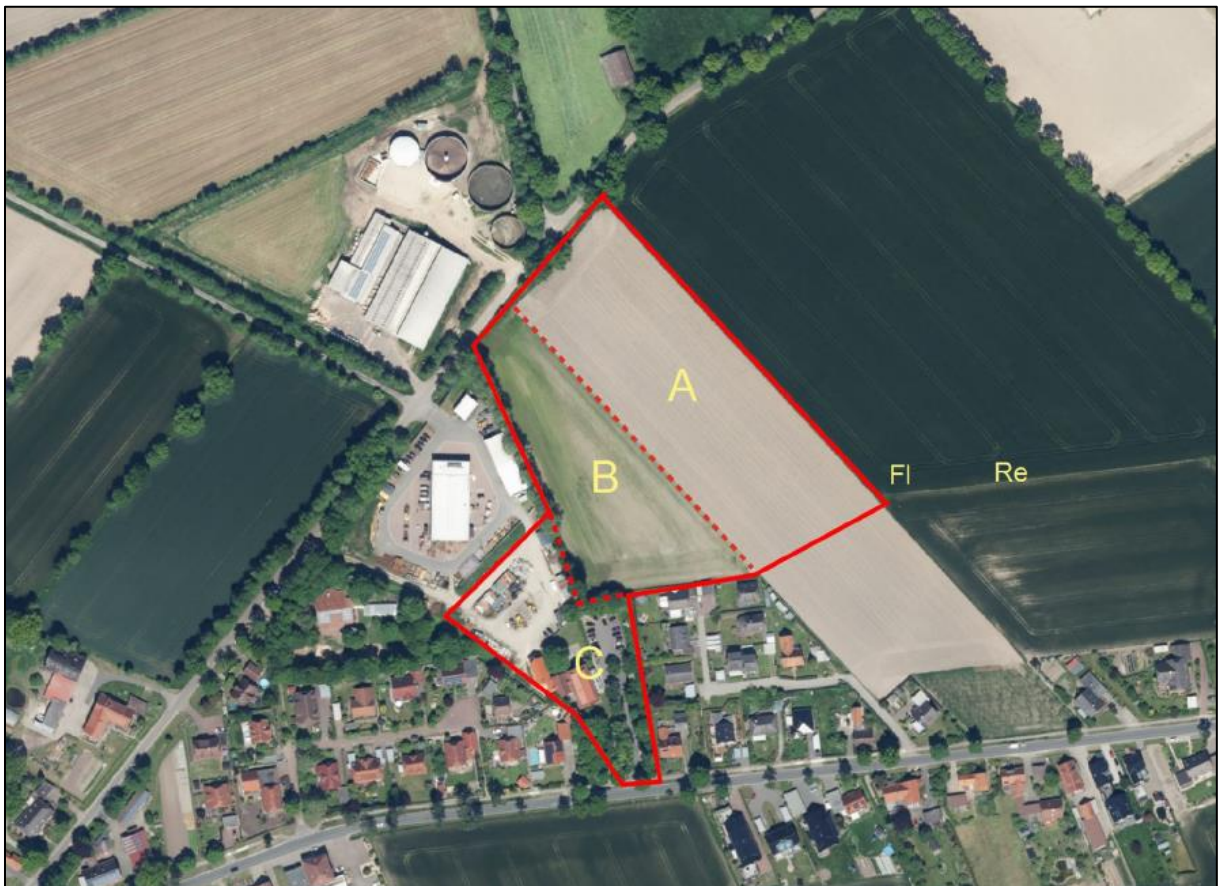


Abbildung 8: Auszug aus der Revierkarte streng geschützter Arten der Roten Liste Niedersachsens (Fl = Feldlerche, Re = Rebhuhn), Quelle: Jan Brockmann (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der südliche Teilbereich des Teilgeltungsbereichs 1 nach der Festsetzung des derzeit gültigen Bebauungsplans weiterhin ein Mischgebiet darstellen, während der nördliche Teilbereich einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bliebe und sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB richten würden. Demnach wären für die derzeitige Ackerfläche keine anderweitigen Nutzungen zu erwarten, die sich von der

jetzigen Nutzung unterscheiden würden und eine Änderung des Umweltzustandes zur Folge hätte. Hingegen wäre innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes auch zukünftig die weitere Überbauung möglich, wobei die umliegenden Grünstrukturen durch die Festsetzung von Grünflächen gesichert blieben.

Hinsichtlich der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 ist bei Nichtdurchführung der Planung eine weiterhin landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen zu erwarten.

→ **Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Änderungen und damit wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ zu erwarten.**

2.1.3 Luft, Klima und Energie

Luft und Klima

Im Plangebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber Luft- und Klimasituationen zu beobachten. Jedoch tragen die Ackerflächen aufgrund ihrer unversiegelten Bodenoberfläche zu einer Abkühlung des Plangebietes und dessen Umgebung bei. Hierzu wird im **Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick**, die Erweiterungsfläche im nördlichen Teilgeltungsbereich 1 betreffend, eine mittlere bis sehr hohe Kaltluftproduktion angegeben. Positiv hervorheben lassen sich die im Plangebiet bestehenden Grünstrukturen (Strauch-Baumhecke, Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten, Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten, Allee / Baumreihe des Siedlungsbereiches), die als Immissionsschutzwälder und -gehölze eine Filterfunktion besitzen. Zudem tragen insbesondere die Baumstrukturen zu einer Schattenbildung bei, wodurch ebenfalls das lokale Mikroklima beeinflusst wird.

Innerhalb des bestehenden Mischgebiets zeigt sich tendenziell ein Klima bebauter Bereiche, welches u. a. durch weniger Freiflächen und versiegelte Flächen beeinflusst wird.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der südliche Teilbereich des Teilgeltungsbereichs 1 nach der Festsetzung des derzeit gültigen Bebauungsplans weiterhin ein Mischgebiet darstellen, während der nördliche Teilbereich einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bliebe und sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB richten würde. Demnach wären für die derzeitige Ackerfläche keine anderweitigen Nutzungen zu erwarten, die sich von der jetzigen Nutzung unterscheiden würden und eine Änderung des Umweltzustandes zur Folge hätte. Hingegen wäre innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes auch zukünftig die weitere Überbauung möglich, wobei die umliegenden Grünstrukturen durch die Festsetzung von Grünflächen gesichert blieben.

Hinsichtlich der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 ist bei Nichtdurchführung der Planung eine weiterhin landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen zu erwarten.

→ **Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Änderungen und damit wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft und Klima“ zu erwarten.**

Energie

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Nutzungen oder Anlagen, die zur Energiegewinnung beitragen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der südliche Teilbereich des Teilgeltungsbereichs 1 nach der Festsetzung des derzeit gültigen Bebauungsplans weiterhin ein Mischgebiet darstellen, während der nördliche Teilbereich einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bliebe und sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB richten würde. Demnach wären für die derzeitige Ackerfläche keine anderweitigen Nutzungen zu erwarten, die sich von der jetzigen Nutzung unterscheiden würden und eine Änderung des Umweltzustandes zur Folge hätte. Hingegen wäre innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes auch zukünftig die weitere Überbauung möglich, wobei die umliegenden Grünstrukturen durch die Festsetzung von Grünflächen gesichert blieben.

Hinsichtlich der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 ist bei Nichtdurchführung der Planung eine weiterhin landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen zu erwarten.

→ **Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Änderungen und damit wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Energie“ zu erwarten.**

2.1.4 Landschaft und Landschaftsbild

Das Plangebiet (alle Teilgeltungsbereiche) zeichnet sich überwiegend durch die Nutzung als Ackerfläche aus und schließt eine Strauch-Baumhecke im Westen des Plangebietes, den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, ein. Im Süden des Teilgeltungsbereiches 1, innerhalb des bereits festgesetzten Mischgebietes, besteht bereits eine Bebauung mit versiegelten Flächen.

Im **Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick** wird die Fläche des Plangebietes, die Erweiterungsläche im Teilgeltungsbereich 1 betreffend, dem Landschaftsbildtyp einer weitläufigen, ackerbaulich geprägten Offenlandschaft zugeordnet. Die Landschaftsbildeinheit wird als ein Ackerbereich am Ilmenau-Kanal charakterisiert, der durch Gehölzbestände und ein wegebegleitendes Heckensystem gegliedert ist. Im Vergleich zu anderen Ackerlandschaften weist der Ackerbereich eine geringe Erlebbarkeit auf, wird jedoch mit einer hohen Bedeutung bewertet.

Teilweise können Sichtbeziehungen zwischen der Straße „Im Rehr“ und dem Siedlungsbereich südlich des Plangebietes wahrgenommen werden, die von der Baumhecke entlang der Straßenführung eingeschränkt sind.

Insgesamt sind die Flächen des Plangebietes (Teilgeltungsbereich 1) bereits durch die umliegenden bebauten Flächen mit Gewerbe, Wohnen sowie landwirtschaftlicher Nutzung, hier Biogasanlage, vorgeprägt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der südliche Teilbereich, den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, nach der Festsetzung des derzeit gültigen Bebauungsplans weiterhin ein Mischgebiet darstellen, während der nördliche Teilbereich einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bliebe und sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB richten würde. Da sich die bauliche

Situation für die Ackerfläche nicht ändern würde, sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild festzustellen. Das Mischgebiet ist durch die umgebenden Grünstrukturen in das Landschaftsbild integriert.

Hinsichtlich der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 ist bei Nichtdurchführung der Planung eine weiterhin landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen zu erwarten.

→ **Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Änderungen und damit wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft und Landschaftsbild“ zu erwarten.**

2.1.5 Boden und Fläche

Die Fläche des Plangebietes stellt im nördlichen Teilbereich, den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, eine unbebaute Freifläche dar, die von der intensiven Nutzung der Landwirtschaft geprägt ist. Hingegen ist der südliche Teilbereich größtenteils baulich entwickelt und lässt sich dem vorhandenen Siedlungsbereich zuordnen.

Die Teilgeltungsbereiche 2 und 3 stellen ebenfalls landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche dar.

Gemäß der Darstellung im Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick handelt es sich bei der Fläche um den Bodentyp „tiefer Gley“, welcher in der Umgebung häufig vorhanden und Bestandteil periglaziärer Ablagerungen bzw. einer Niederterrasse ist. Als Bodenart wird Kies angegeben. Aufgrund der schwachen Feuchtigkeit ist der Boden für die Nutzung als Wiese und Weide geeignet, jedoch nur bedingt als Intensivweide und Ackerfläche im Frühjahr.

Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst eine Flächengröße von 33.607 m², der Teilgeltungsbereich 2 von 5.004 m² und der Teilgeltungsbereich 3 von 5.000 m²

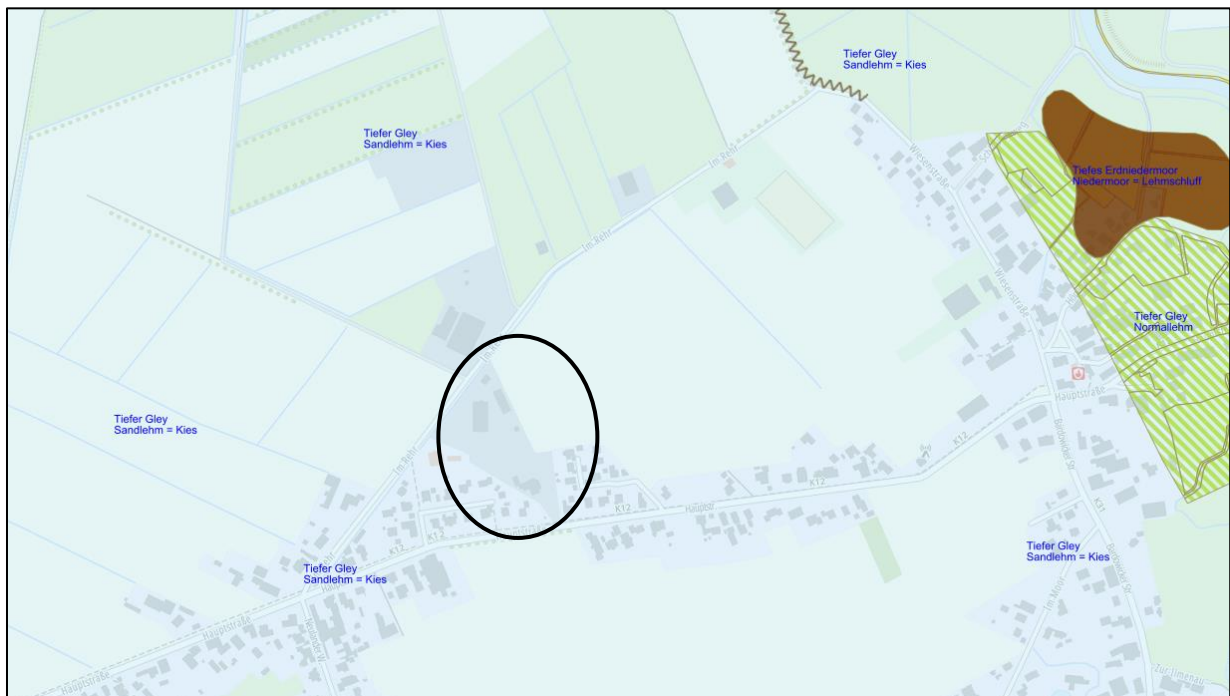


Abbildung 9: Auszug aus der Themenkarte „Bodentypen und Bodenarten“ des Landschaftsplanes der Samtgemeinde Bardowick mit Markierung des Plangebietes (Teilgeltungsbereich 1) in Schwarz (genordet), Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg, ohne Maßstab

Natürliche Böden sowie Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung und Bodendenkmale sind mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht anzutreffen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der südliche Teilbereich, den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, nach der Festsetzung des derzeit gültigen Bebauungsplans weiterhin ein Mischgebiet darstellen, während der nördliche Teilbereich einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bliebe und sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB richten würde. Da sich die bauliche Situation für die Ackerfläche nicht ändern würde, sind keine Einschränkungen der Bodenfunktionen festzustellen. Durch die intensive Nutzung als Ackerfläche würden jedoch auch weiterhin landwirtschaftliche Einträge auf das Plangebiet einwirken. Innerhalb des Mischgebietes wäre die weitere Überbauung planungsrechtlich zulässig, jedoch beschränkt auf die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung.

Hinsichtlich der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 ist bei Nichtdurchführung der Planung eine weiterhin landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen zu erwarten.

→ **Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Änderungen und damit wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden und Fläche“ zu erwarten.**

2.1.6 Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten zur Trinkwassergewinnung. Gemäß der Darstellung im **Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick** befindet sich die Grundwasseroberfläche in einer Tiefe von 2,5 m bis 5 m. Während die Grundwasserneubildung für den nördlichen Teilbereich mit 0 bis 50 mm / a als gering eingeordnet wird, weist der südliche Teilbereich mit 101 bis 150 mm / a eine mittlere Grundwasserneubildung auf. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird für das gesamte Plangebiet mit einer hohen Bedeutung bewertet.

Darüber hinaus verläuft im Norden des Plangebietes entlang der Straße „Im Rehr“ ein Graben, welcher einer Gewässerstruktur dritter Ordnung zugeordnet wird. Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf die Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikobereich gemäß § 73 ff. WHG wird hingewiesen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der südliche Teilbereich, den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, nach der Festsetzung des derzeit gültigen Bebauungsplans weiterhin ein Mischgebiet darstellen, während der nördliche Teilbereich einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bliebe und sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB richten würde. Da sich die bauliche Situation für die Ackerfläche nicht ändern würde, wären keine Einschränkungen des Wasserhaushaltes zu erwarten. Die Versickerungsfunktion wäre somit auch weiterhin gegeben. Innerhalb des Mischgebietes wäre die weitere Überbauung planungsrechtlich zulässig, jedoch beschränkt auf den festgesetzten Maßen der baulichen Nutzung. Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt.

Hinsichtlich der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 ist bei Nichtdurchführung der Planung eine weiterhin landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen zu erwarten.

- **Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Änderungen und damit wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten.**

2.1.7 Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze, darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Es lassen sich Baudenkmale in nördlicher Richtung anführen, hierzu gehören u.a. Bestandteile des ehemaligen Deiches und die Schleusenanlage Wittorf. Die Baudenkmale in der weiteren Umgebung sind von der Planung nicht betroffen. Bodendenkmale sind im Plangebiet und in der direkten Umgebung nicht bekannt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der südliche Teilbereich, den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, nach der Festsetzung des derzeit gültigen Bebauungsplans weiterhin ein Mischgebiet darstellen, während der nördliche Teilbereich einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bliebe und sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB richten würden. Da mit der landwirtschaftlichen Nutzung keine baulichen Tätigkeiten verbunden sind, kann die Betroffenheit des Denkmalschutzes bei Nichtdurchführung ausgeschlossen werden. Für das Mischgebiet, innerhalb dessen die weitere Überbauung zulässig ist, sind keine Auswirkungen auf den Denkmalschutz festzustellen.

Hinsichtlich der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 ist bei Nichtdurchführung der Planung eine weiterhin landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen zu erwarten.

- **Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Änderungen und damit wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ zu erwarten.**

2.1.8 Wechselwirkungen

Die betrachteten Umweltbelange können untereinander in Wechselbeziehungen (s. § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) stehen. Der Begriff Wechselbeziehungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-) direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der südliche Teilbereich, den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, nach der Festsetzung des derzeit gültigen Bebauungsplans weiterhin ein Mischgebiet darstellen, während der nördliche Teilbereich einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bliebe und sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB richten würden. Hinsichtlich der Nutzung der Ackerfläche ist mit keiner wesentlichen Änderung gegenüber den bestehenden Nutzungen zu rechnen. Mit Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand somit nicht erheblich ändern. Da mit der landwirtschaftlichen Nutzung keine baulichen Tätigkeiten verbunden sind, welche sich auf andere Schutzgüter auswirken, sind bei Nichtdurchführung der Planung keine erheblichen Wechselwirkungen

untereinander zu erkennen. Einzig die weitere Überbauung innerhalb des Mischgebietes hätte eine Versiegelung der Bodenoberfläche und somit einen Verlust der dortigen Grünstrukturen zur Folge. Die Auswirkungen sind jedoch durch den gültigen Bebauungsplan als bereits ausgeglichen zu bewerten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung, d.h. durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die Nutzungen im Plangebiet aus der Umgebung erheblich sein können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Schutzgutbezogen sind unter zusätzlicher Berücksichtigung der Ziele respektive Darstellungen des Flächennutzungsplanes (51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bardowick, Teilplan Wittorf), welcher parallel geändert wird, die folgenden Eingriffswirkungen und erhebliche Auswirkungen abzuschätzen. Zur genaueren Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung wird zwischen dem Bau, der Anlage und dem Betrieb unterschieden.

Mit der vorausgegangenen Flächennutzungsplanänderung und der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift würde das Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bewertet werden. Demnach sieht der Bebauungsplan die Entwicklung eines Gewerbegebietes im nördlichen Teilbereich des Teilgeltungsbereiches 1 und eines Mischgebietes im südlichen Teilbereich vor, wobei die Festsetzungen für das Mischgebiet größtenteils aus dem bereits gültigen Bebauungsplan Nr. 6 „Im Rehr“ übernommen werden. Somit wird insbesondere auf der Fläche des Gewerbegebietes die weitere Überbauung als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes planungsrechtlich ermöglicht. Um die genauen Auswirkungen der möglichen Bebauung differenzierter zu beschreiben, wird zwischen den einzelnen Wirkfaktoren unterschieden, die teilweise den erstellten Gutachten entnommen wurden.

Baubedingte Wirkungen ergeben sich während der Bauphase, wobei die Wirkungen in der Regel von kurzer Dauer sind. Im Gegensatz dazu werden **anlagenbedingte Wirkungen** durch die Anlage bzw. die Baukörper selbst verursacht. Die Wirkungen sind in der Regel langfristig und dauerhaft zu betrachten. **Betriebsbedingte Wirkungen** entstehen durch den Betrieb der Anlage sowie durch Verkehrsbewegungen und sind ebenfalls langfristig und dauerhaft zu betrachten.

Tabelle: Unterschiede zwischen den Wirkfaktoren sowie Auswirkungen

Baubedingte Wirkungen	Anlagenbedingte Wirkungen	Betriebsbedingte Wirkungen
▪ Vorübergehende Inanspruchnahme / Verdichtung von Boden ▪ Abschub des Oberbodens / Verfüllen von Senken ▪ Beseitigung von Vegetation im Baustellenbereich	▪ Dauerhafte Inanspruchnahme / Überbauung von Boden ▪ Verlust von Biotopstrukturen / Lebensräume für Pflanzen und Tiere ▪ Veränderungen im Kleinklima	▪ Lärmimmissionen durch den Betrieb und Verkehr ▪ Lichtimmissionen durch Beleuchtungsanlagen und Verkehr

▪ Lärm- und Lichtemissionen durch Baumaschinen und Fahrzeuge ▪ Vorübergehende visuelle Störungen	▪ Erweiterung des Siedlungsgebietes ▪ Veränderung der Landschaft ▪ Verschattung und Kulissenwirkung durch Baukörper	
---	---	--

Schutzgutbezogen sind auf Basis der Aussagen des Bebauungsplanes die folgenden Eingriffswirkungen und erheblichen Auswirkungen abzuschätzen.

2.2.1 Mensch und Gesundheit

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Auf das Plangebiet wirken insbesondere Immissionen ausgehend von den umliegenden Nutzungen ein, wozu ebenfalls ein Lärmgutachten erstellt wurde. Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.1 des Umweltberichtes wird verwiesen.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet, den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, überwiegend als Misch- und Gewerbegebiet festgesetzt, wodurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Überbauung des Plangebietes ermöglicht werden. Neben möglichen temporären Emissionen durch den Bau selbst würde insbesondere die gewerbliche Nutzung langfristige Lärm- und Lichtemissionen hervorrufen, was sich auf das Plangebiet und dessen Umgebung auswirken würde. Jedoch lässt sich das Plangebiet durch die bereits einwirkenden Immissionen, u.a. des bestehenden Gewerbegebietes und der nördlich befindlichen Biogasanlage, als vorbelastet bewerten. Das im Westen angrenzende Gewerbegebiet ist vollständig entwickelt. Die Erweiterung der Betriebsfläche ist somit an diesem Standort zu befürworten, anstatt einen zusätzlichen Gewerbestandort auf einer zusätzlichen Fläche auszuweisen. Hinsichtlich einer zukünftig gewerblichen Nutzung des Plangebietes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die Emissionskontingente nach der DIN 45691 ermittelt, um erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen auszuschließen.

Als relevante Immissionsorte wurden u.a. die Kindertagesstätte, allgemeine Wohn- und Mischgebiete angesetzt (vgl. Immissionsorte Abbildung in Kap. 2.1.1). Die maßgeblichen Richtwerte orientieren sich an der TA Lärm, wobei für wohn- und kinderbezogene Nutzungen strengere Werte als für Mischgebiete gelten.

Hinsichtlich der zukünftig gewerblichen Nutzung des Plangebietes wurden differenziert nach 2 Teilflächen (K1 und K2, siehe Planzeichnung) die Emissionskontingente (Basiskontingente) nach der DIN 45691 ermittelt. Der für die jeweiligen Immissionsorte maßgebliche Planwert zur Bestimmung der verbleibenden Emissionskontingente wurde aus der Differenz des Immissionsrichtwertes nach der TA Lärm und des Beurteilungspegels aus der Vorbelastung festgelegt. Die Kontingente werden demnach so vergeben, dass an den zu untersuchenden Immissionsorten der Richtwert der TA Lärm /2/ durch die Gesamtbelastung (Vorbelastung + Kontingente) nicht überschritten wird.

Die Verteilung der Schallemissionskontingente innerhalb des Plangebietes (K1 und K2) folgte der planerischen Idee, möglichst weit entfernt von lärmsensibler Nutzung, höhere Schallemissionen zuzulassen. Die hinsichtlich ihrer planerischen Schwerpunktsetzung abgestimmten Emissionskontingente wurden dabei auch in einem Ausmaß bestimmt, das es ermöglicht, an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen, unter Berücksichtigung der Nutzungseinstufung, keine neuen schalltechnischen Konflikte zu verursachen. So wurden zu Ungunsten der Teilfläche „K 1“ für die Teilfläche „K 2“ möglichst hohe Kontingente ermittelt.

An vielen Immissionsorten wird der Richtwert durch die gewerbliche Schallimmissionsgesamtbelastung auf Grundlage des angenommenen Basiskontingents nicht voll ausgeschöpft. Dies ermöglicht, dass durch Zuschläge das Kontingent in Bezug auf unterschiedliche Himmelsrichtungen erhöht werden kann.

Unter Berücksichtigung einer Erhöhung des Kontingents durch Zuschläge in Bezug auf unterschiedliche Himmelsrichtungen ist eine nach DIN 18005 für Gewerbegebiete typische uneingeschränkte Nutzung möglich.

Das Ergebnis des Lärmgutachtens wird in den Festsetzungen berücksichtigt. Somit sind keine Einschränkungen durch die Festsetzung des Gewerbegebietes auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten. Weiterhin würden die Immissionen ausgehend von der landwirtschaftlichen Nutzung umliegender Flächen einwirken, wobei die Auswirkungen nur bei sporadischer Nutzung der Flächen zu erwarten sind. Zudem können die Immissionen als typisch für die Ortschaft und damit als hinnehmbar bewertet werden.

Der Naherholungsweg im Süden des Plangebietes (Teilgeltungsbereiche 1 und 3) bleibt erhalten und kann weiter uneingeschränkt genutzt werden.

Hinsichtlich der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 sind mit Durchführung der Planung (CEF-Maßnahme) keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

→ **Bei Durchführung der Planung sind Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen können durch entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.**

2.2.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Das Plangebiet, der Teilgeltungsbereich 1, ist im nördlichen Teilbereich als Sandacker bzw. als Gewerbe-/Mischgebiet im südlichen Teilbereich vorgeprägt und weist teilweise Grünstrukturen auf. Zudem befinden sich im Untersuchungsraum Habitate der Feldlerche und des Rebhuhns. Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.2 des Umweltberichtes wird verwiesen.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet, den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, überwiegend als Misch- und Gewerbegebiet festgesetzt, wodurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Überbauung ermöglicht werden. Mit der baulichen Entwicklung wird die Neuversiegelung, insbesondere für die Erweiterungsfläche im nördlichen Teilbereich des Plangebietes, ermöglicht und ein Eingriff in die bestehenden Biotope begründet. Allerdings handelt es sich bei der Erweiterungsfläche überwiegend um einen Sandacker mit einer nur geringen Wertstufe.

Die zusätzliche Bebauung würde eine Versiegelung der Bodenoberfläche darstellen, wodurch die in Zukunft versiegelten Flächen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung ständen.

Zudem wirken auf die Fläche landwirtschaftliche Einträge. Darüber hinaus wird die im Rahmen des vorangegangenen Bebauungsplans entwickelte Strauch-Baumhecke im Nordwesten überplant und geht damit als potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Der Verlust wird durch die Festsetzung von Grünflächen mit einem Anpflanzgebot ausgeglichen, wodurch zusätzliche Grünstrukturen und Lebensräume geschaffen werden. Ebenfalls dienen die Grünflächen zur ökologischen Einfassung des zukünftigen Gewerbegebietes hin zur offenen Landschaft. Darüber hinaus findet eine Aufwertung von vorhandenen Grünflächen außerhalb des Erweiterungsgebietes (Teilgeltungsbereiche 2 und 3) statt.

Für den südlichen Teilbereich werden die Festsetzungen des vorangegangenen Bebauungsplans größtenteils übernommen, weswegen keine erhebliche Neuversiegelung der Fläche ausgelöst wird.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere sind aufgrund der Befunde des Bluthänflings, der Feldlerche, der Rauchschwalbe, des Rebhuhns und des Stars im Untersuchungsgebiet (jedoch außerhalb des Plangebiets) Auswirkungen mit Durchführung der Planung zu erwarten. Gemäß Artenschutzbericht ist im Hinblick auf erhebliche Auswirkungen mit dem Verlust eines Feldlerchenreviers zu rechnen, wodurch CEF-Maßnahmen erforderlich werden, um erhebliche Auswirkungen respektive Verbotstatbestände zu vermeiden. Ebenfalls besteht die Betroffenheit von Habitaten des Rebhuhns, was ebenfalls die verpflichtende Durchführung von CEF-Maßnahmen zur Folge hat, um erhebliche Auswirkungen auszuschließen.

Im Hinblick auf Fledermäuse ist mit erheblichen Auswirkungen bei einem Entfall von Bäumen mit Bruthöhendurchmessern über 50 cm zu rechnen. Entsprechend sind dann CEF-Maßnahmen erforderlich.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag hat festgestellt, dass unter Berücksichtigung der CEF-Maßnahmen sowie einer schonenden Bauausführung, Beleuchtung und Bauzeitenregelung bei Durchführung der Planung für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist.

Hinsichtlich der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 erfolgt eine ökologische Aufwertung der Fläche. Mit erheblichen Auswirkungen ist mit Durchführung der Planung nicht zu rechnen.

→ **Bei Durchführung der Planung sind Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ zu erwarten, wobei erhebliche Auswirkungen durch entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.**

2.2.3 Luft, Klima und Energie

Klima und Luft

Das Plangebiet weist keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber Luft- und Klimasituationen auf, trägt aufgrund der teilweise unversiegelten Bodenoberfläche jedoch zur Kaltluftproduktion bei. Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.3 des Umweltberichtes wird verwiesen.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet, den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, überwiegend als Misch- und Gewerbegebiet festgesetzt, wodurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Überbauung ermöglicht werden. Die Überbauung stellt eine Versiegelung der Bodenoberfläche dar, wodurch insbesondere die Freifläche im nördlichen Teilbereich des Teilgeltungsbereichs 1 mit ihren Funktionen verloren gehen würde und zukünftig nur im geringeren Maße zur Kaltluftproduktion beitragen würde. Das Mikroklima würde sich dem eines bebauten Siedlungsbereiches annähern. Mit den Festsetzungen von Grünflächen und Erhaltungs- sowie Anpflanzgeboten werden die bestehenden Gehölzstrukturen teilweise sichergestellt bzw. durch ergänzende Anpflanzgebote aufgewertet und dahingehend weiterentwickelt, dass diese Strukturen zur Schattenbildung beitragen und das Mikroklima positiv beeinflussen. Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese/Weide trägt zudem zur kleinräumlichen Kaltluftproduktion bei. Für den südlichen Teilbereich des Teilgeltungsbereichs 1 werden die Festsetzungen des vorangegangenen Bebauungsplans größtenteils übernommen und die Baufläche geringfügig erweitert, wodurch aufgrund der Kleinmaßstäblichkeit keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Mikroklima ausgelöst werden. Frisch- oder Kaltluftschneisen werden durch die Planung nicht berührt.

Aufgrund der geplanten Betriebserweiterungen sowie der Errichtung neuer Gebäude sind während der Bau- und Betriebsphase zusätzliche Treibhausgasemissionen, insbesondere CO₂-Emissionen, zu erwarten. Aufgrund des vergleichsweise geringen Umfangs der Planung und der überwiegend der Erweiterung bereits bestehender Betriebe dienenden Maßnahmen ist jedoch nur von einer begrenzten Zunahme der Emissionen auszugehen. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden daher als verhältnismäßig bzw. von geringer Erheblichkeit eingestuft.

Hinsichtlich der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 erfolgt eine ökologische Aufwertung der Fläche. Mit erheblichen Auswirkungen ist mit Durchführung der Planung nicht zu rechnen.

→ **Bei Durchführung der Planung sind Auswirkungen, jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima und Luft“ zu erwarten. Auf die Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Gehölzstrukturen wird verwiesen.**

Energie

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Nutzungen oder Anlagen, die zur Energiegewinnung beitragen.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet, den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, überwiegend als Misch- und Gewerbegebiet festgesetzt, wodurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Überbauung ermöglicht werden. Gemäß § 32a NBauO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten. Damit könnte die Planung in geringem Maße zur Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien beitragen.

Hinsichtlich der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 erfolgt eine ökologische Aufwertung der Flächen.

→ **Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Energie“ zu erwarten.**

2.2.4 Landschaft mit Landschaftsbild

Das Plangebiet, den nördlichen Teilbereich des Teilgeltungsbereichs 1 betreffend, zeichnet sich überwiegend durch die Nutzung als Ackerfläche aus, der eine geringe Bedeutung zugesprochen wird und schließt eine Strauch-Baumhecke ein. Der südliche Bereich ist bereits bebaut. Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.4 des Umweltberichtes wird verwiesen.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet, den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, überwiegend als Misch- und Gewerbegebiet festgesetzt, wodurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Überbauung ermöglicht werden. Mit der möglichen Bebauung würde sich der Siedlungsbereich in nördlicher Richtung erweitern. Jedoch lässt sich die Erweiterungsfläche im nördlichen Teilbereich als baulich vorgeprägt durch die umliegenden Nutzungen bewerten. So grenzt die Erweiterungsfläche im Süden an das vorhandene Siedlungsgebiet, im Westen an das Gewerbegebiet, während sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Biogasanlage befindet. Daher ist die Erweiterung an diesem Standort zu befürworten, statt einen neuen Gewerbestandort an anderer Stelle auszuweisen.

Durch die umfangreichen gewerbegebietsrahmenden Festsetzungen zur Eingrünung der Erweiterungsflächen durch Baum- und Strauchstrukturen sowie zur Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen wird eine landschaftsbildgerechte Einbindung der neuen Bebauung gesichert.

Für den südlichen Teilbereich werden die Festsetzungen des vorangegangenen Bebauungsplans größtenteils übernommen, weswegen keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgelöst werden. Die bereits bestehenden Gehölzstrukturen in dem Mischgebiet sind weiterhin zu erhalten.

Hinsichtlich der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 erfolgt eine ökologische Aufwertung der Flächen. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

→ **Bei Durchführung der Planung sind geringfügige, jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ zu erwarten. Auf die getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird entsprechend hingewiesen.**

2.2.5 Boden und Fläche

Gemäß der Darstellung im **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Lüneburg handelt es sich bei der Fläche des Plangebietes den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, um den Bodentyp „tiefer Gley“, welcher in der Umgebung häufig vorhanden ist. Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.5 des Umweltberichtes wird verwiesen.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet, den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, überwiegend als Misch- und Gewerbegebiet festgesetzt. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung geschaffen. Die zu erwartende Überbauung und Versiegelung führt zu einem Verlust beziehungsweise einer Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen. Betroffen sind insbesondere die Funktionen des Bodens als Lebensraum für Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie seine Filter-, Puffer- und Speicherfunktion.

Durch die Versiegelung wird der natürliche Bodenaufbau dauerhaft verändert und die Versickerung von Niederschlagswasser eingeschränkt. Dies kann zu Veränderungen des lokalen Boden- und Wasserhaushalts führen. Die Inanspruchnahme von Boden stellt grundsätzlich einen Eingriff dar, da die betroffenen Flächen ihre natürlichen Funktionen nur noch eingeschränkt oder nicht mehr wahrnehmen können.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass den betroffenen Böden aufgrund ihrer geringen Natürlichkeit sowie der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt nur eine geringe bis mittlere Bedeutung zukommt. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die anthropogene Nutzung und die damit verbundenen Stoffeinträge. Im Vergleich zur Inanspruchnahme naturnaher oder besonders schutzwürdiger Böden sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen daher als geringer einzustufen.

Im Hinblick auf die südlichen Teilflächen des Teilgeltungsbereichs 1, in denen das Mischgebiet moderat erweitert wird, bestehen bereits versiegelte beziehungsweise baulich vorgeprägte Strukturen. Erhebliche zusätzliche Neuversiegelungen sind in diesem Bereich nicht zu erwarten.

Für die Teilgeltungsbereiche 2 und 3 sind Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung vorgesehen. Diese können zur Verbesserung der Bodenfunktionen beitragen, insbesondere durch die Förderung der natürlichen Bodenentwicklung und eine Verringerung der Nutzungsintensität.

Hinsichtlich des Schutzgutes Fläche erfolgt die moderate Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes mit dem Ziel, der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten bereits ortsansässiger Gewerbebetriebe.

→ **Aufgrund der zulässigen Neuversiegelung sind bei Durchführung der Planung erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten. Auf die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Eingriffsregelung wird verwiesen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten.**

2.2.6 Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten zur Trinkwassergewinnung. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs 1 verläuft ein Graben, der einer Gewässerstruktur dritter Ordnung zugeordnet wird. Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.6 des Umweltberichtes wird verwiesen.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet, den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, überwiegend als Misch- und Gewerbegebiet festgesetzt, wodurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Überbauung ermöglicht werden. Die Überbauung im Gewerbegebiet stellt eine Versiegelung der Bodenoberfläche dar, wodurch der Boden auf den in Zukunft versiegelten Flächen seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum nicht mehr erfüllen könnte. Zudem würde anfallendes Oberflächenwasser nicht versickern, was zu einem erhöhten Oberflächenabfluss auf den versiegelten Flächen führen würde. Jedoch wird mit den Festsetzungen hinsichtlich der Oberflächenentwässerung sichergestellt, dass anfallendes Oberflächenwasser der Gewerbe- und Mischgebietsflächen auf den Grundstücken zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden muss, sodass der natürliche Wasserhaushalt möglichst erhalten bleibt.

Um die Funktionsfähigkeit einer geordneten Oberflächenentwässerung sicherzustellen, wurde ein **Entwässerungskonzept** auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes erstellt. Die Fläche selbst weist ein geringes Geländefälle in nördlicher Richtung auf, während die mittlere Geländehöhe bei 5,50 mNHN liegt. Das im Rahmen der Entwässerungsplanung erstellte Baugrundgutachten konnte einen 35 – 50 cm dicken Oberboden bestehend aus Sand / Fein- und Mittelsand feststellen. Demnach ist der Baugrund als gut wasserdurchlässig anzusehen und eine Versickerung des Regenwassers ist möglich.

Das Entwässerungskonzept sieht eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser mit einer Regenwasserableitung und -behandlung über vorwiegend Mulden-Rigolen-Elemente mit Notüberlauf im Gewerbegebiet zum Gewässer III. Ordnung entlang der Straße „Im Rehr“ vor.

- Die Regenwasserableitung erfolgt im Trennverfahren.
- Für das Misch- und Gewerbegebiet soll das Wasser der Dach- und Verkehrsflächen über Mulden-Rigolen-Systeme versickern.
- Die Mulden im Mischgebiet dienen zugleich als Zwischenspeicher für Starkregen, jede Mulde erhält einen Notüberlauf in die Rigole.
- Für die Gewerbeflächen sind zusätzliche Notüberläufe in die Gräben längs der Straße „Im Rehr“ vorgesehen.

Für das **Schmutzwasser** ist im Mischgebiet ein Freigefälleanschluss an die vorhandene Grundstücksentwässerung in Richtung der Hauptstraße vorgesehen, während die neuen Gewerbegrundstücke wegen der Höhenlage nicht direkt an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden können und deshalb jeweils über ein

Kleinpumpwerk an die vorhandene Schmutzwasserdruckrohrleitung in der Straße „Im Rehr“ angebunden werden sollen.

- Im Mischgebiet wird das häusliche Schmutzwasser über Freigefällekanäle in die bestehende Grundstücksentwässerung und weiter in den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Hauptstraße geleitet.
- Für die neuen Gewerbegrundstücke ist ein direkter Freigefälleanschluss wegen der Entfernungen und Geländehöhen nicht möglich.
- Dort ist jeweils ein Kleinpumpwerk vorgesehen, das in die vorhandene Schmutzwasserdruckrohrleitung unter der Straße „Im Rehr“ einleitet.

Auf die Ausführungen im Entwässerungskonzept wird hingewiesen. Darüber hinaus kann der im Norden des Plangebietes verlaufende Entwässerungsgraben durch die Festsetzung einer Grünfläche sichergestellt werden, der somit größtenteils als offener Graben erhalten bleibt und für den Bereich der Einfahrt zum Gewerbegebiet verrohrt wird

Hinweis: Die Plangebietsfläche liegt in einem sogenannten Hochwasserrisikobereich nach § 73 ff. des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts (WHG). Die darin übernommene Hochwasserrisikomanagementrichtlinie hat das Ziel, negative Hochwasserfolgen durch ein aktives Risikomanagement zu verringern. Die entsprechenden Vorschriften des WHG sind daher zu beachten.

Hinsichtlich der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 erfolgt eine ökologische Aufwertung der Flächen. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

→ **Bei Durchführung der Planung sind Auswirkungen, jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten. Auf die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird ferner verwiesen.**

2.2.7 Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze, darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind im Plangebiet selbst nicht bekannt.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet, den Teilgeltungsbereich 1 betreffend, überwiegend als Misch- und Gewerbegebiet festgesetzt, wodurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Überbauung ermöglicht werden. Die Überbauung stellt einen Eingriff in den Bodenhaushalt dar. Da sich jedoch innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmale befinden und keine Bodendenkmale bekannt sind, können Konflikte mit dem Denkmalschutz mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Hinweis: Es ist § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zu beachten. Danach besteht eine unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) für den Fall, dass Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist,

dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde (UDSchB) vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Hinsichtlich der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 erfolgt eine ökologische Aufwertung der Flächen. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ zu erwarten.

2.2.8 Weitergehende Auswirkungen

2.2.8.1 Auswirkungen durch die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Biogasanlage (Störfallbetrieb). Bei Beachtung der gesetzlichen Vorschriften sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

2.2.8.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Durch die Planung sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen.

2.2.8.3 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Da mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und der vorausgegangenen 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bardowick die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung geschaffen werden, ist die Umsetzung des Bebauungsplanes mit Bautätigkeiten verbunden. Aufgrund dessen werden sich der Umgang mit Abfällen der zukünftigen Bebauung sowie die daraus resultierenden Emissionen ändern. Zudem führt die Neuversiegelung zu einem veränderten Umgang mit Abwässern, insbesondere hinsichtlich des anfallenden Oberflächenwassers.

Durch die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes können der sachgerechte Umgang mit zukünftigen Abfällen und Abwässern sichergestellt und die Emissionen verringert werden. Das Schallgutachten des Bebauungsplanes gewährleistet, dass die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen nicht unzumutbar durch Lärmemissionen beeinträchtigt werden. Bezüglich sonstiger möglicher Emissionen wird auf die gängigen technischen Vorschriften verwiesen, die im Rahmen von Bauanträgen, insbesondere von Gewerbebetrieben, zu beachten sind.

Hinweis des Landkreises Lüneburg (Fachdienst Bauen) zum Löschwasserbedarf:

Nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde (Samtgemeinde) verpflichtet, für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m^3/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel „Arbeitsblatt W 405“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung sowohl des Misch- als auch des Gewerbegebietes eine

Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

Sollten im Misch- oder Gewerbegebiet Gebäude mit Brandabschnittsflächen größer 2.500 m² entstehen, besteht ein erhöhter Löschwasserbedarf (Objektschutz). Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz kann aufgrund der Brandabschnittsflächen bis zu 192 m³/h (über 2 Stunden) betragen. Zur Vorhaltung der Differenzmenge kann die Samtgemeinde Bardowick gem. § 2 Abs. 4 NBrandSchG die baurechtlich verantwortliche Person verpflichten.

Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden, ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche erforderlich. Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden.

Hinweis des Landkreises Lüneburg (Fachdienst Bauen) zu Lösch- und Rettungsmaßnahmen: *Zur Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr sind auf den Grundstücken Zufahrten und Bewegungsflächen entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ erforderlich. Die Bewegungsflächen dürfen nicht weiter als 50 m von den einzelnen Gebäudeeingängen und den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr anzuleitenden Stellen entfernt liegen (fußläufig). Die Bewegungsflächen müssen mindestens 7x12 m groß sein und dürfen auch vorübergehend nicht eingeschränkt werden (z.B. durch parkende Fahrzeuge).*

2.2.8.4 Kampfmittel

Im Plangebiet können Belastungen durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (z.B. Granaten, Panzerfäuste, Brandbomben, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder die Kampfmittelbeseitigung des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen: *Eine Krieglufbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.*

2.2.8.5 Kumulierende Auswirkungen

Auf die bereits bestehenden Vorbelastungen des Plangebietes durch die umliegenden Gewerbe- und landwirtschaftlichen Betriebe wird verwiesen. Die bereits bestehenden Vorbelastungen wurden bei der Schutzgüterbetrachtung kumulierend berücksichtigt.

2.2.8.6 Auswirkungen auf das Klima

Neben der Standortwahl (kurze Wege durch günstige Lage zu bestehenden Infrastrukturnetzen und Gewerbebetriebe führen zu verringertem Verkehrsaufkommen) und den Anpflanz- und Erhaltungsgeboten kommt insbesondere die Möglichkeit zur Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie in Betracht. Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Klima wird ferner auf die Ausführungen zum entsprechenden Schutzgut verwiesen.

2.2.8.7 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im Rahmen dessen über den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Durchführungsvertrag auch bereits die einzusetzenden Techniken und Stoffe geregelt werden können.

Insofern ist der abzusehende Einsatz von Techniken und Stoffen nicht abschließend abschätzbar. Für die Anlage der im Zuge des Bauleitplans definierten baulichen Anlagen werden voraussichtlich allgemein häufig verwendete Techniken (Stand nach Regeln der Technik) und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Die betrachteten Umweltbelange können untereinander in Wechselbeziehungen (s. § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) stehen. Der Begriff Wechselbeziehungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-) direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind hier die Wechselwirkungen zwischen den in den Kapiteln 2.2.1 bis 2.2.7 genannten Belangen gemeint.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Überbauung des Plangebietes geschaffen, wodurch ein Eingriff in den Naturhaushalt begründet wird. Demnach stehen die in Zukunft versiegelten Flächen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung und können somit nicht mehr zur biologischen Vielfalt beitragen. Zudem steht die Neuversiegelung in einer Wechselbeziehung zum Boden- und Wasserhaushalt und verhindert die Aufnahme von anfallendem Niederschlagswasser, das an anderer Stelle zur Versickerung gebracht werden muss. Da die Fläche nur eine geringe Erlebbarkeit für die lokale Bevölkerung bietet, sind für Menschen keine Wechselwirkungen zu erkennen.

Im Weiteren wird auf die vorangegangenen Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern verwiesen, in denen ebenfalls Wechselwirkungen betrachtet wurden.

→ **Über die beschriebenen Wechselwirkungen hinaus sind keine weiteren Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen bei Durchführung der Planung zu erkennen.**

2.3 Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan, mit dem eine bisherige Ackerfläche in ein Gewerbegebiet umgewandelt wird, werden ebenfalls Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen festgesetzt.

Teilweise erfolgt der Ausgleich innerhalb des Plangebietes durch folgende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die wie folgt zusammengefasst werden:

Schutzgut „Mensch und Gesundheit“

- Festsetzungen zum Lärmschutz (Emissionskontingente)
- Erweiterung von Gewerbefläche an bereits bestehenden Gewerbestandort mit entsprechender Vorprägung
- Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt“

- Die Inanspruchnahme der bisherigen Freiflächen wird durch Aufwertung der Flächen mit Anpflanzgeboten entsprechend ausgeglichen
- Die neu entwickelten Biotopstrukturen auf den festgesetzten Grünflächen können als potenzieller Lebensraum für Tiere dienen und fassen das Gewerbegebiet ein
- Durch die Festsetzungen hinsichtlich der Außenbeleuchtung werden die Auswirkungen auf die Tierwelt, insbesondere Insekten, minimiert
- Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- CEF-Maßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn auf den Teilgeltungsbereichen 2 und 3

Um das Auslösen von Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszuschließen wurden betroffene Artengruppen identifiziert und untersucht. Die Ergebnisse aus dem Fachgutachten werden hier dargelegt.

Artenschutzbewertung: Für den Bluthänfling, die Rauchschwalbe und den Star sieht das Gutachten keine essenzielle Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, weswegen keine CEF-Maßnahmen erforderlich seien.

Die Feldlerche gehört zu den besonders geschützten Arten (§) und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-Ni 3). Im Untersuchungsgebiet konnte ein von den Planungen betroffenes Feldlerchen-Revier nachgewiesen werden. Das Revierzentrum liegt auf der Grenze des Plangebietes. Von einer Teilnutzung des Plangebietes und damit einer Betroffenheit durch die Eingriffe ist auszugehen. In der Gesamtsumme wird ein Verlust von bis zu einem Feldlerchenrevier bilanziert. Zur Wahrung der „ökologischen Funktion, der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang“ sind funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population erforderlich. Der Gutachter empfiehlt in seinem ASFB geeignete und gut gemanagte Maßnahmenflächen von 0,4 ha je Revierpaar.

Das Rebhuhn gehört zu den besonders geschützten Arten (§) und ist in Niedersachsen als stark gefährdet eingestuft (RL-Ni 2); in den vergangenen Jahren ist ein dramatischer Bestandsrückgang erfolgt (NLWKN, 2011). Das Rebhuhn ist Bodenbrüter und nutzt als Neststandort Hecken, Gehölz, Weg- und Grabenränder (NLWKN, 2011). Im Untersuchungsgebiet konnte ein von den Planungen betroffenes Rebhuhn-Revier nachgewiesen werden. Das Revierzentrum liegt östlich vom Plangebiet. Von einer Teilnutzung des Plangebietes und damit einer Betroffenheit durch die Eingriffe ist auszugehen. Eine Kompensation im Rahmen von CEF-Maßnahmen ist aus Sicht des Gutachters erforderlich. Die für die Feldlerche beschriebenen CEF-Maßnahmen: “sich selbst

begrünende Brachestreifen, die nicht gedüngt und jährlich mindestens einmal gemäht werden“ (s.o.) sind aus Sicht des Gutachters geeignet, die Anforderungen auch für das Rebhuhn zu erfüllen.

Für die **weiteren „besonders geschützten Vogelarten“** (Tab. 1 m Anhang ASFB, Jan Brockmann 2025) ist durch die Eingriffe im Plangebiet keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten. Geeignete Habitate für die betroffenen Arten sind im Umfeld vorhanden. Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) ist die Bauzeitenregelung zu beachten.

Fledermäuse: Alle Fledermausarten gehören zu den besonders (§) oder streng geschützten (§§) Arten. Es konnten keine potenziellen Quartiermöglichkeiten nachgewiesen werden. In den Gehölzen konnten weder Höhlen noch besonders wertgebende Habitatbäume festgestellt werden. In Laubbäumen mit einem Brusthöhendurchmesser von über 50 cm können Quartiere in Spalten oder hinter abgeplatzter Borke durch eine Sichtkontrolle allerdings auch nicht sicher ausgeschlossen werden. Sollten Bäume mit einem BHD von über 50 cm entnommen werden, sind CEF-Maßnahmen in Form von Fledermauskästen erforderlich. Je Baum werden zwei Kästen vom Typ: Fledermaus-Flachkasten bilanziert. Diese sind fachgerecht im verbleibenden Baumbestand anzubringen. Nahrungshabitate: Insbesondere die älteren Weiden- und Eichenbestände (Gehölze 1 und 2) können als wertgebende Nahrungshabitate eingestuft werden. Bei stärkeren Eingriffen in diese Gehölzbestände sind CEF-Maßnahmen vorzusehen. Nachpflanzungen sind anhand der tatsächlichen Eingriffe zu bilanzieren. Ein baulicher Abstand von mindestens 5 m zur Traufe von wertgebenden Wald- und Gehölzrändern ist einzuhalten, um Flugkorridore für Fledermäuse offen zu halten.

Vermeidungsmaßnahmen

V1: Eingriffszeitenregelung Vögel und Fledermäuse

Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällungen, Rodungen oder Beseitigungen) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeiten (01. März bis einschließlich des 30. September) stattzufinden. Ist dies aus zwingenden Gründen nicht möglich, ist bei Eingriffen außerhalb des o. g. Zeitraums durch rechtzeitige Vergrämnungsmaßnahmen sicherzustellen, dass keine Brutvögel auf dem Baufeld nisten. Außerdem ist das Gebiet direkt vor der Baufeldfreimachung auf das Vorhandensein bewohnter Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten hin zu überprüfen.

- **Schutzgut:** Tiere und Pflanzen mit biologischer Vielfalt

V2: Beleuchtung Insekten und Fledermäuse

Zum Schutz von Insekten und den von ihnen als Nahrung abhängigen Fledermäusen werden Maßnahmen im Hinblick auf Lichtemissionen getroffen. Eine Verminderung der Lichtimmissionen kann durch monochromatisches Gelblicht (Hoch- oder Niederdruck-Natrium-Dampflampen) sowie LED-Technik erreicht werden. Es sollte eine zielgerichtete Beleuchtung mit niedrigen Lichtpunkten und einer Abschirmung der Lichtquellen nach oben und zu den Seiten hin durch entsprechende Leuchtenkonstruktionen erfolgen.

- **Schutzgut:** Tiere und Pflanzen mit biologischer Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch und Gesundheit

V3: Schonende Bauausführung

Bei der Bauausführung sind die Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (z.B. die Tötung, Verletzung oder Störung) von Individuen sowie der Schutz und Erhalt der Vegetation (z.B. Bäume, Gehölze, Unterwuchs), die Rodung und Fällung von Gehölzen nur im unbedingt notwendigen Umfang zu beachten.

Es wird auf die klare Abgrenzung von Baufeldern und die unzulässige Ausdehnung des Baufeldes bzw. temporärer Zufahrtswege über das Plangebiet hinaus während der oben beschriebenen Brutzeit hingewiesen. Beeinträchtigungen und Beschädigungen des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen.

Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (u.a.: Krone, Stamm und Wurzelbereich).

- **Schutzgut:** Tiere und Pflanzen mit biologischer Vielfalt, Klima, Luft, Mensch und Gesundheit, Boden

Minderungsmaßnahmen

M1: Erhalt und Entwicklung von Gehölzstrukturen

Die festgesetzten Baugebiete (Misch- und Gewerbegebiet) werden, insbesondere hin zur offenen Landschaft, von Grünflächen umfasst, die größtenteils mit Anpflanz- bzw. Erhaltungsgeboten belegt sind. Demnach sind die bereits entwickelten Gehölzstrukturen östlich bzw. westlich des Mischgebietes zu erhalten, wobei der Rücksprung von 5,5 m auf 4,0 m im Zuge einer Ausnahmegenehmigung berücksichtigt wurde. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen. Weiter nördlich befindet sich ein Einzelbaum, der aufgrund seiner Ortsbildprägenden Funktion ebenfalls als zu erhalten festgesetzt ist.

Weitere Gehölzstrukturen befinden sich nördlich des Gewerbegebietes, entlang der Straße „Im Rehr“, die zu erhalten und entsprechend der Festsetzung als Pflanzstreifen (B) zu ergänzen sind. Der Pflanzstreifen wird entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches fortgeführt und ist als eine 3-reihige Baum- und Strauchhecke unter Verwendung der in der textlichen Festsetzung aufgeführten Pflanzliste (Textliche Festsetzung Nr. 4.4) fachgerecht zu pflanzen. Dabei ist ein Anteil von 10 % mit Haupt- und Nebenbaumarten und wiederum 90 % mit Straucharten zu bepflanzen. Zwischen den Reihen muss ein Abstand von 1,25 bzw. 1,00 m in den Reihen eingehalten werden. Zur Stärkung des Mikroklimas und zur besseren Stabilität gegen Wind und Wasser ist der Pflanzstreifen stufig, bestehend aus einer Saum-, Mantel- und Traufschicht aufzubauen und in den ersten fünf Jahren mit Hilfe eines Wildschutzzaunes vor Verbiss zu schützen. Die grünordnerischen Festsetzungen gelten auch für den südlich des Gewerbegebietes festgesetzten Pflanzstreifen (A), der ebenfalls als 3-reihige Baum- und Strauchhecke zu entwickeln ist mit dem Unterschied, dass zusätzlich ein beidseitig vorgelagerter Krautsaum anzupflanzen ist, welcher der Sukzession zu überlassen ist.

Der Pflanzstreifen A geht in südlicher Richtung in eine Grünfläche über, die entsprechend der Zweckbestimmung als Wiese bzw. Weide zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. Um die ökologische Wertigkeit aufrechtzuerhalten, darf die Fläche nicht gedüngt werden und ist maximal ein- bis zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd frühestens ab dem 15. Juli und eine zweite Mahd ab September durchzuführen ist. Dabei muss die Schnitthöhe mindestens 10 cm

betragen. Zum ökologischen Aufbau sind in Richtung des Pflanzstreifens A in einem Abstand von 20 m zueinander abwechselnd Totholzhaufen und Lesesteinhaufen mit einer Höhe von mindestens 0,5 m anzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung der Grünfläche als Standweide zulässig ist.

→ **Schutzgut:** Tiere und Pflanzen mit biologischer Vielfalt, Landschaftsbild

M2: Populationsstärkende Maßnahme für Feldlerche und Rebhuhn

Vermeidung von § 44 BNatSchG-Verbotstatbeständen

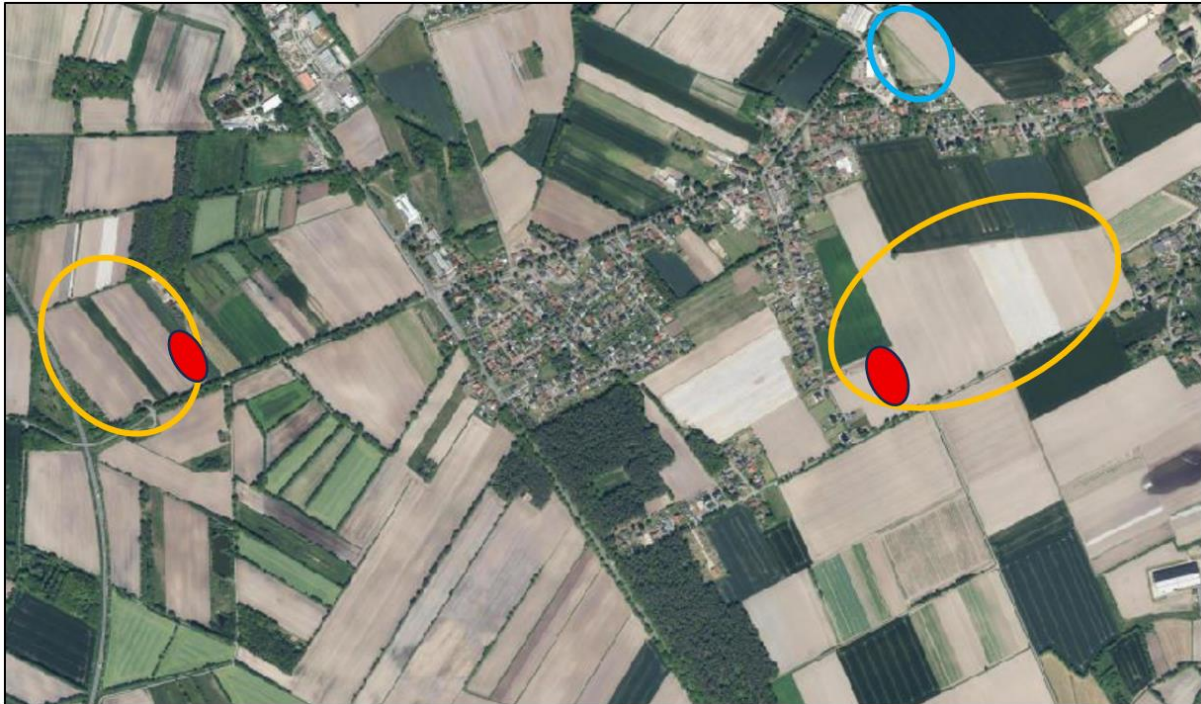


Abbildung 10: Luftbild des Plangebietes mit Markierung des Teilgeltungsbereiches 1 mit einem blauen Kreis und den Maßnahmenflächen (Teilgeltungsbereich 2 und 3) mit einem roten Kreis und die anschließenden Offenlandschaften mit einem gelben Kreis (genordet), Quelle des Luftbildes: Geoportal des Landkreises Lüneburg (2026)

Größe: 5.000 m²

Ausgangs-Biototyp: AS (Sandacker)

Ziel-Biototyp: UHM (Halbruderaler Gras- und Staudenflur)

Beschreibung Teile der Flächen TG 2 und TG 3 entsprechen nicht uneingeschränkt den Ansprüchen an einen geeigneten Lebensraum, da sie jeweils im Süden Vertikalstrukturen durch Bäume aufweisen

Pflege: Selbstbegrünung

Bodenbearbeitung (Schleppen, Walzen o.ä. ist im Zeitraum 01.03.-31.08. untersagt)

Begründung: Feldlerchen besiedeln offene Kulturlandschaften und darin weiträumige Offenflächen wie Grünland- und Ackerflächen. Die bodenbrütende

Vogelart benötigt Sichtfreiheit und bevorzugt niedrige Gras- und Krautvegetation für den Nistplatz.

Geeignet, da sich im räumlichen Zusammenhang sehr weite Offenflächen auf tun (TG 2: Richtung Osten, TG 3: Richtung Westen) und größere Bereiche der Maßnahmenfläche die optimalen Lebensraumbedingungen nach Naturschutzkriterien erfüllen (Mindestabstand von 80 m zu Bahnlinien und befahrenen Straßen, Gehölzstreifen, Wald- und Siedlungsflächen.).

Auch für das Rebhuhn bestehen im räumlichen Zusammenhang geeignete Habitatbedingungen. Die Art nutzt offene, reich strukturierte Agrarlandschaften mit gras- und krautreichen Saumstrukturen als Brut- und Nahrungshabitat. Die vorhandenen Offenflächen sowie die vorgesehenen Maßnahmenflächen gewährleisten ausreichende Deckungs- und Nahrungsstrukturen bei gleichzeitig geringer Kulissenwirkung infolge ausreichender Abstände zu Gehölzen, Siedlungsbereichen und Verkehrswegen. Die für die Feldlerche vorgesehenen Maßnahmen sind daher ebenfalls geeignet, die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Rebhuhns im räumlichen Zusammenhang aufrechtzuerhalten.

Die beschriebenen Kompensationshabitate weisen gegenüber intensiv genutzten Ackerflächen eine deutlich höhere Habitatqualität auf, wodurch sich der für einen erfolgreichen Brutverlauf erforderliche Flächenbedarf reduziert. Vor diesem Hintergrund ist die vorgesehene Maßnahmenfläche von 5.000 m² als ausreichend zu bewerten; die im Gutachten empfohlene Mindestgröße von 0,4 ha wird überschritten.

Während die Feldlerche flexibel auf wechselnde Fruchtfolgen und Habitatbedingungen reagiert, ist beim Rebhuhn eine größere Standorttreue zu erwarten. Der Nachweis eines Rebhuhnpaars im Jahr 2024 bei gleichzeitig fehlendem Nachweis im Landschaftsplan 2021 weist auf eine wechselnde Besiedlung geeigneter Ackerflächen hin. Bei Rotation der Flächen TG 2 und TG 3 findet das Rebhuhn angrenzend weite Ackerflächen vor, die es auch 2024 besiedelt hat.

Qualitätssicherung: Die Maßnahmen werden durch die Gemeinde Wittorf überwacht.

- **Fazit:** das Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht laut des Gutachtens genehmigungsfähig, sofern die CEF-Maßnahmen für die Feldlerche, das Rebhuhn und ggf. Fledermäuse sowie die Vermeidungsmaßnahmen konsequent umgesetzt werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung:
- der Umsetzung der beschriebenen CEF-Maßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn
 - der Umsetzung der beschriebenen CEF-Maßnahmen für die Artengruppe der Fledermäuse bei Eingriffen in die Gehölze
 - der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere der Beachtung der Bauzeitenregelung

für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist. Auf die Ausführungen im Gutachten wird hingewiesen, das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

Unter den genannten Voraussetzungen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BnatSchG (Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) berührt.

Schutzgut „Luft und Klima“

- Eine Minderung der Auswirkungen auf das Mikroklima erfolgt u.a. durch die intensive Eingrünung sowie Pflanzbindungsgebote.
- Durch die Schaffung dezentraler Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenwasser auf den Grundstücken wird der natürliche Wasserkreislauf gefördert.
- Mit dem Erhalt des Einzelbaumes und der zusätzlichen Entwicklung von Strauch-Baumhecken wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt und die Biotopstrukturen geschützt.

Schutzgut „Energie“

- Durch die Planung wird durch die vorgeschriebene Nutzung der Dächer zum Zwecke der Energieerzeugung (50 % der nutzbaren Dachfläche) zur Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien beigetragen. (In § 32a der NBauO ist die Ausstattung mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung für Gebäude, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, festgeschrieben.)

Schutzgut „Landschaftsbild“

- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen am Standort selbst. Durch die intensive Eingrünung kann eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden werden.
- Mit den Festsetzungen zum Maße der baulichen Nutzung, zur maximalen Höhenentwicklung und Dachlandschaft der Gebäude sowie zu Hellbezugswerten der Fassadenmaterialien werden erhebliche Eingriffe in das Landschafts- und Ortsbild minimiert.

Schutzgut „Fläche und Boden“

- Im Rahmen der Planung ist ein flächensparender Umgang mit dem Schutzgut Boden ein zu berücksichtigender Belang (§ 1a Nr. 2 BauGB). Der Schutz des Mutterbodens wird durch § 202 BauGB vorgeschrieben und durch die DIN-Norm 18915 geregelt.

Schutzgut „Wasser“

- Das anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb des Plangebietes zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung zu bringen. Auf den privaten Grundstücken sind entsprechende Maßnahmen unter Berücksichtigung der konkreten Boden- und Grundwasserverhältnisse umzusetzen.

Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“

Eventuelle archäologische Funde sind durch die Anzeigepflicht nach § 14 NDSchG geschützt.

2.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Über die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinaus ist ein Ausgleich zu ermitteln und zu erbringen.

Die Einstufung der Biotoptypen richtet sich nach den Wertstufen der Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen von 2024. Den Biotoptypen werden nach diesem Bewertungsmodell jeweils Wertstufen der Bedeutung für Natur und Landschaft zugeordnet. Dabei werden anhand der Kriterien Naturnähe der Vegetation und der Standorte, Seltenheit und Gefährdung, und Bedeutung als Lebensraum wild lebender Pflanzen und Tiere folgende sechs Wertstufen unterschieden:

- Wertstufe V = sehr hohe bis hervorragende Bedeutung
- Wertstufe IV = hohe Bedeutung
- Wertstufe III = mittlere Bedeutung
- Wertstufe II = geringe Bedeutung
- Wertstufe I = geringe bis sehr geringe Bedeutung
- bis Wertstufe 0 = von sehr geringer oder keiner Bedeutung.

Nachfolgend wird beschrieben, wie sich die Fläche des Geltungsbereiches sowohl im Bestand als auch in der Plansituation darstellt. In den nachfolgenden Tabellen sind die Biotoptypen des Plangebietes und ihre zugeordneten Wertfaktoren zu entnehmen. Im Hinblick auf den Bestand wird auf das Kap. 2.1.2 verwiesen. Die angegebenen Flächenwerte ergeben sich aus der Multiplikation der Flächengröße des Biotops mit ihren Wertfaktoren. Die Biotoptypenbezeichnungen entstammen dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels, NLWKN 2021).

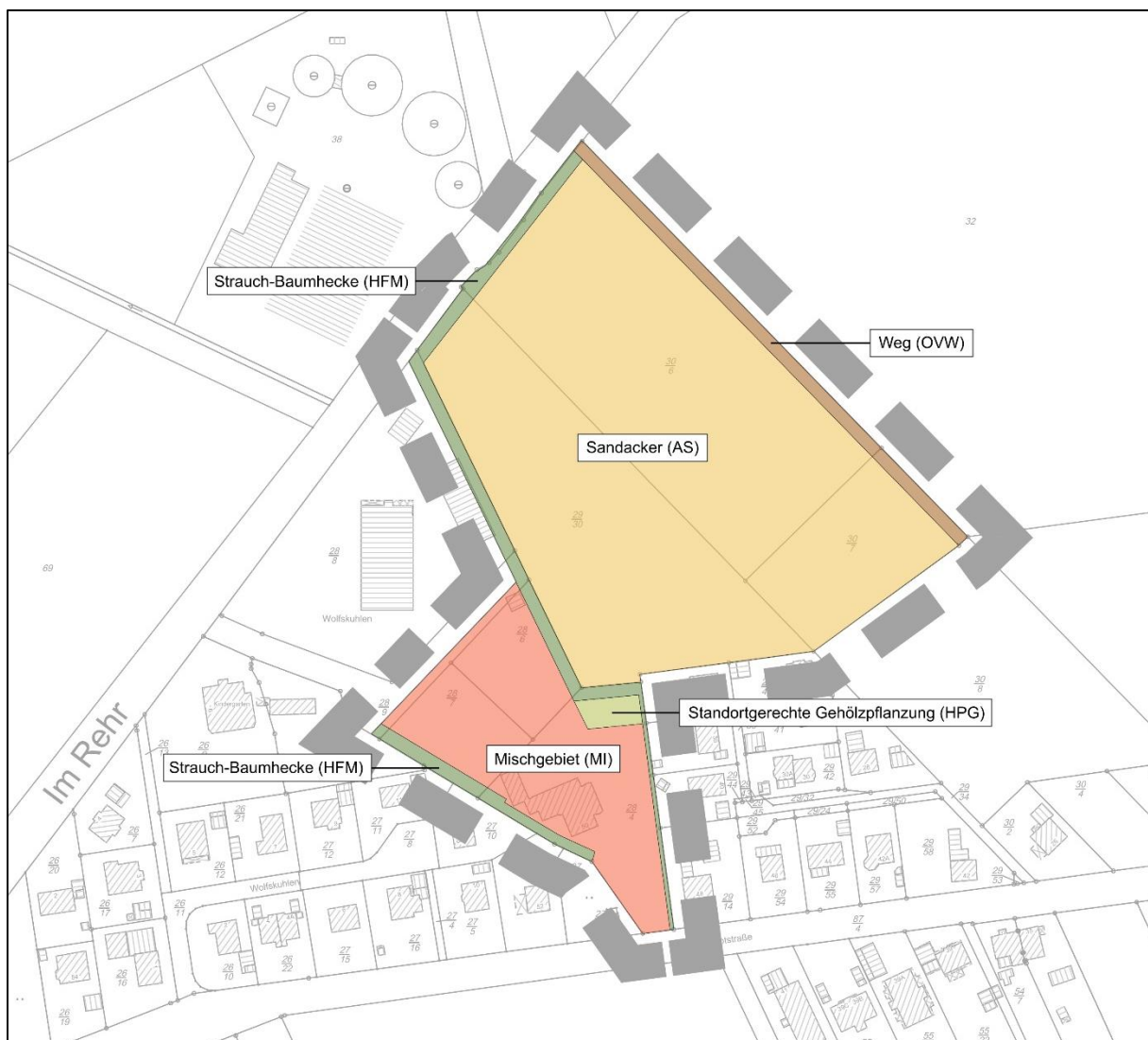


Abbildung 11: Biotoptypen des Plangebietes (Teilgeltungsbereich 1) in der Bestandssituation, Quelle der Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (2026), ohne Maßstab

Tabelle: Flächenbewertung im Bestand

Biotoptyp	Bezeichnung	Kürzel	Flächengröße [in m ²]	Faktor	Flächenwert
Ackerfläche	Sandacker	AS	23.904	1	23.904
Gehölzstrukturen			2.324		6.972
Hecke	Strauch-Baumhecke	HFM	2.047	3	6.141
Pflanzung	Standortgerechte Gehölzpflanzung	HPG	277	3	831
Mischgebiet			6.279		2.512
davon überbaut	Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude	X	MI x 0,6 = 6.279 x 0,6 = 3.767	0	0

davon nicht überbaut	Unversiegelte Flächen / Vegetationslose Flächen	TF	$6.279 - 3.767 = 2.512$	1	2.512
Wirtschaftsweg	Weg	OVW	1.100	1	1.100
Gesamt			33.607		34.488

Aus der Flächenbewertung im Bestand ergibt sich ein Flächenwert von insgesamt **34.488 Wertpunkten**.

Dem Bestand wird die Plansituation gegenübergestellt.



Abbildung 12: Biotoptypen des Plangebietes (Teilgeltungsbereich 1) in der Plansituation, Quelle der Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (2026), ohne Maßstab

Tabelle: Flächenbewertung in der Plansituation

Biotoptyp	Bezeichnung	Kürzel	Flächengröße [in m ²]	Faktor	Flächenwert
Gewerbegebiet			16.945		3.389
<i>davon überbaut</i>	Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude	X	GE x 0,8 = 16.945 x 0,8 = 13.556	0	0
<i>davon nicht überbaut</i>	Unversiegelte Flächen / Vegetationslose Flächen	TF	16.945 – 13.556 = 3.389	1	3.389
Mischgebiet			8.183		3.273
<i>davon überbaut</i>	Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude	X	MI x 0,6 = 8.183 x 0,6 = 4.910	0	0
<i>davon nicht überbaut</i>	Unversiegelte Flächen / Vegetationslose Flächen	TF	8.183 – 4.910 = 3.273	1	3.273
Grünflächen			8.479		25.437
<i>Pflanzstreifen A</i>	Strauch-Baumhecke	HFM	1.237	3	3.711
<i>Pflanzstreifen B</i>	Strauch-Baumhecke	HFM	1.220	3	3.660
<i>Grünfläche mit Erhaltungsgebot</i>	Strauch-Baumhecke	HFM	645	3	1.935
<i>Wiese / Weide</i>	Artenarmes Extensivgrünland	GE	5.377	3	16.131
Gesamt			33.607		32.099

Aus der Flächenbewertung anhand der Plansituation ergibt sich ein Flächenwert von **32.099 Wertpunkten**. Mit Abzug des Flächenwertes im Bestand von **34.488 Wertpunkten** verbleibt eine Differenz von **-2.389 Wertpunkten**, die als Kompensationsdefizit innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 zu verzeichnen ist.

Gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung reichen die Kompensationsmaßnahmen auf den hierfür festgesetzten Grünflächen innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 nicht aus, um den naturschutzrechtlichen Eingriff innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Über die Planung im Teilgeltungsbereich 1 hinaus findet eine kontinuierliche Aufwertung der Flächen in den Teilgeltungsbereichen 2 und 3 im Rahmen der CEF-Maßnahme statt, wodurch zusätzlich **10.000 Wertpunkte** generiert werden:

Durch die externen Maßnahmenflächen der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 wird sichergestellt, dass eine Fläche von 5.000 m², die derzeit als Acker intensiv genutzt wird, in eine Brachefläche (Biotoptyp UHM mit der Wertstufe 3) überführt wird. Mit der geplanten Flächenextensivierung

wird ein gegenüber der bisherigen Ackernutzung deutlich höherwertiges Biotop entwickelt. Gleichzeitig führt der Wegfall der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu einer erheblichen Entlastung des Schutzgutes Boden auf den nicht versiegelten Flächen. Im Zuge der Umwandlung in eine Brachefläche sind zudem positive Wirkungen auf die Bodenfunktionen zu erwarten (z.B. Reduzierung der Nitratauswaschung, positive Effekte für den Grundwasserhaushalt, Förderung der biologischen Bodenaktivität, ausgeglichene Nährstoffdynamik, Verbesserung der Bodenstruktur mit erhöhter Durchlüftung und Wasserspeicherkapazität).

→ **Fazit:** In Verbindung mit den externen Teilgeltungsbereichen kann der Eingriff insgesamt als kompensiert im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung eingestuft werden.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung ortsansässiger Betriebe. Die gewerblichen Betriebe sollen an ihrem Standort in der Gemeinde Wittorf gestärkt werden und moderate Möglichkeiten zur Erweiterung erhalten.

Innerhalb der Samtgemeinde Bardowick bestehen alternative Gewerbestandorte, u.a. innerhalb der Ortslage von Bardowick und ein bereits ausgewiesenes Gewerbegebiet in der Gemeinde Handorf („Hittendahl“) bzw. in der Gemeinde Vögelsen („Im Hebenkampe II“), welches sich derzeit in der Aufstellung befindet. Diese Gewerbegebiete befinden sich allerdings nicht in der Gemeinde Wittorf und würden der bereits beschriebenen Zielsetzung einer Stärkung der ortsansässigen Betriebe nicht entsprechen.

Innerhalb des Gemeindegebietes befindet sich ein großflächiger Gewerbestandort, der insbesondere der Ansiedlung neuer überregionaler Betriebe dient und den Schwerpunkt der Gewerbeentwicklung in der Samtgemeinde Bardowick darstellt und sich auf die Gemarkungen Wittorf / Bardowick erstreckt. Planungsträger dieses Gewerbegebietes ist der Planungsverband „Gewerbegebiet B4“.

Zwar wäre die Firma „Willke Rail Construction“ ein Betrieb, für den das Gewerbegebiet Wittorfer Heide in Frage komme, allerdings scheidet eine Umsiedlung des langjährig am jetzigen Betriebsstandort vorhandenen Betriebes aus betriebswirtschaftlichen Gründen aus, weshalb die Weiterentwicklung des Betriebs am derzeitigen Standort gefördert werden soll.

Fazit: Aufgrund der beabsichtigten Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung von gewerblichen Betrieben an und in der Nähe von ihrem Standort drängen sich keine weiteren alternativen Flächen auf. Alternative Standorte – etwa im Gewerbegebiet „Wittorfer Heide“ – kommen nicht in Betracht, da eine räumliche Trennung des Betriebsstandortes zu vermeidbaren Fahrtwegen und erheblichen Erschwernissen in den Betriebsabläufen führen würde. Zudem steht die potenzielle und bereits vorbelastete Erweiterungsfläche für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Die Beurteilung der Planung im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte verbal argumentativ auf Grundlage öffentlich zugänglicher Dokumente, darunter:

- dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg,

- dem Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick
- sowie diverser Umweltkarten und Luftbilder.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten bzw. Untersuchungen erstellt und in dem vorliegenden Umweltbericht eingearbeitet:

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

Darüber hinaus wurden keine weiteren Gutachten bzw. Untersuchungen erforderlich. Die angewandten technischen Verfahren ergaben sich aus dem im Umweltbericht dazu jeweils beschriebenen Untersuchungsrahmen bzw. sind in den Gutachten jeweils nachzulesen.

3.2 Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich grundsätzlich nicht ergeben. Ein Teil der Einschätzungen beruht auf grundsätzlichen, subjektiven oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute noch nicht eindeutig beschrieben werden, da die vorliegende Angebotsplanung naturgemäß nicht alle Umweltfolgen abbilden oder berücksichtigen kann.

Gleichwohl liegen hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen vor.

3.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt werden Grünflächen sowie Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Ausführung und Unterhaltung) werden in eigener Zuständigkeit durch die Gemeinde Wittorf überwacht.

Weiterhin überwacht die Gemeinde, ob im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Informationen von Behörden eingehen, nach denen Auswirkungen nicht prognosekonform eingetreten sind.

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um die städtebaulichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 11 „Im Rehr – Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift aufgestellt. Parallel hierzu erfolgt die 51. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilplan Wittorf. Demnach wird das Plangebiet größtenteils als Gewerbe- bzw. Mischgebiet festgesetzt, das von Grünflächen umfasst wird.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde geprüft, ob und welche Schutzgüter durch die Planung betroffen sind. Hierbei wurden folgende Schutzgüter geprüft:

- Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Energie und Landschaft,
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter,
- sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zur Ermittlung und Beschreibung des derzeitigen Zustandes der Schutzgüter wurden vorhandene Unterlagen und übergeordnete Planungen ausgewertet und bestehende Vorbelastungen einbezogen. Die Umweltprüfung führte zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes teilweise Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch und Gesundheit“, „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, „Boden“ sowie „Landschaft mit Landschaftsbild“ zu erwarten sind. Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen werden Festsetzungen getroffen. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch werden Emissionskontingente festgesetzt. Bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfolgt im Hinblick auf betroffene Habitate der Feldlerche sowie des Rebhuhns die Festsetzung von CEF-Maßnahmen auf zwei (externen) Teilgeltungsbereichen. Zudem erfolgt innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 eine Aufwertung der intensiv ackerbaulich genutzten Flächen durch Anpflanzmaßnahmen. Zudem werden Gehölzstrukturen als zu erhalten festgesetzt. Dies hat wiederum positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Plangebietsrahmende Gehölzstrukturen sichern eine landschaftsbildgerechte Einbindung der Neubebauung. Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist im Sinne der Wahrung eines möglichst natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete entwässerungstechnische Maßnahmen am Ort des Anfalls zu behandeln.

Zusammenfassend zeigt die Umweltprüfung, dass die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Auswirkungen durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen reduziert bzw. kompensiert werden können. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen sind keine erheblichen, nicht ausgleichbaren nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.5 Literaturverzeichnis / Quellen

- Land Niedersachsen: Landes-Raumordnungsprogramm
- Landkreis Lüneburg: Regionales Raumordnungsprogramm
- Landkreis Lüneburg: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Bardowick: Landschaftsplan
- Samtgemeinde Bardowick: Flächennutzungsplan

Erstellte Gutachten:

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