

Planungsverband „Gewerbegebiet B 4“ in der Samtgemeinde Bardowick

Begründung zum

Bebauungsplan Planungsverband Nr. 2
„Gewerbegebiet an der K 46, Wittorfer Heide,
2. Abschnitt“

mit örtlicher Bauvorschrift

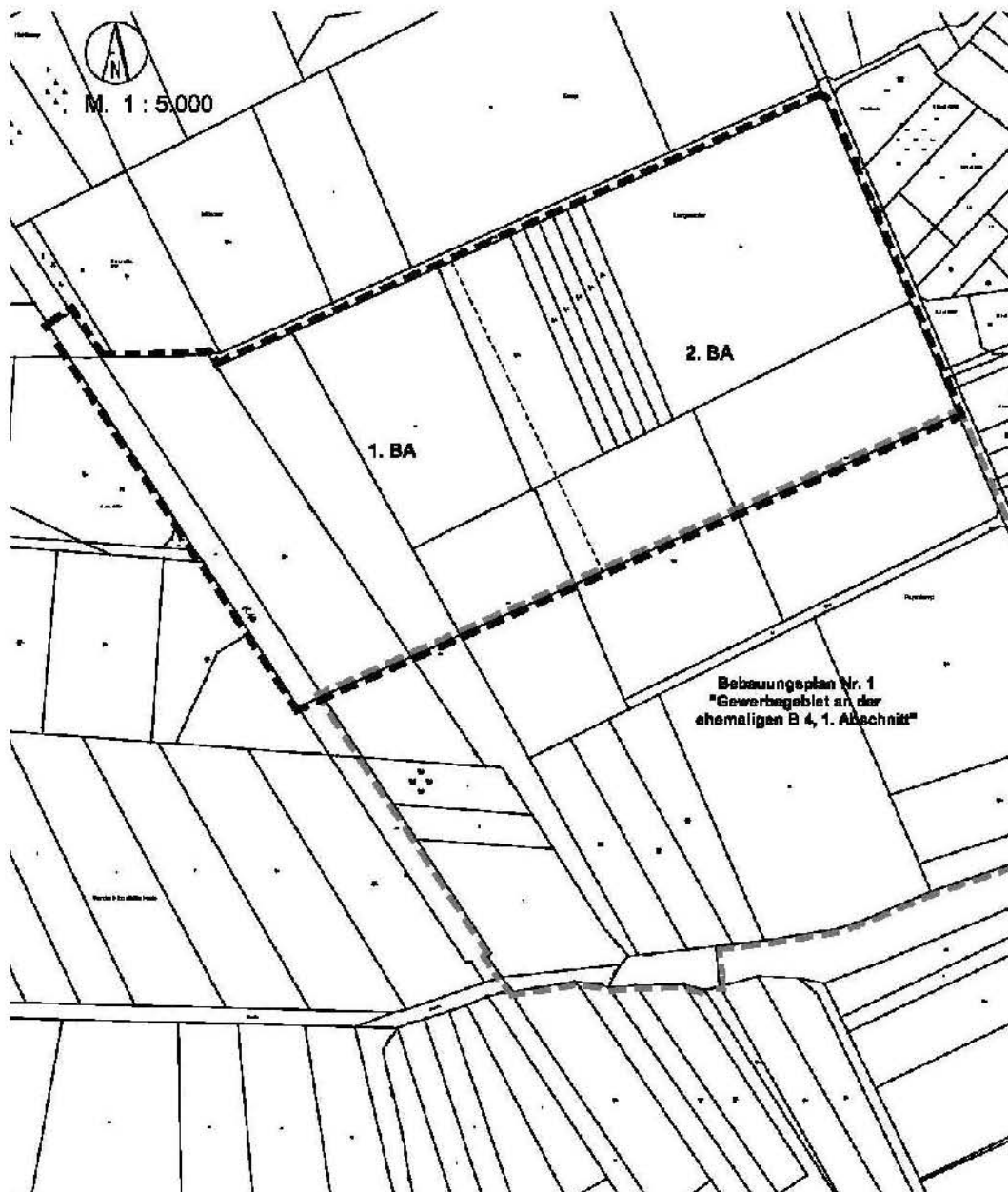
Teil I: Allgemeine Begründung

Ausgearbeitet im Auftrag des Planungsverbands „Gewerbegebiet B 4“ durch

Planungsbüro Stöhr
Bülows Kamp 6
21337 Lüneburg

Tel.: 0 41 31 / 22 18 464
Fax: 0 41 31 / 22 18 466
www.wolfgangstoehr.de
info@wolfgangstoehr.de

Übersichtsplan (M. 1 : 5.000)



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Rahmenplan	4
2. Lage und Beschreibung des Plangebiets	6
3. Planung / Festsetzungen des Bebauungsplans	6
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen / Bauweise	7
3.2 Öffentliche Grünflächen	9
3.3 Verkehrliche Erschließung / Einmündungsplanung K 46	11
3.4 Örtliche Bauvorschrift	12
3.5 Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege	13
4. Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
4.1 Emissionen / Immissionen	14
4.2 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	14
5. Städtebauliche Werte	22
6. Ver- und Entsorgung	23
7. Bauleitplanerisches Verfahren	24
- Anlage 1: Pflanzempfehlungen (2 Seiten)	
- Anlage 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (32. Änderung)	
- Anlage 3: Rahmenplan "Gewerbegebiet an der ehem. B 4"	
- Anlage 4: "Ulmer Liste" (2 Seiten)	
- Anlage 5: Luftbild	
- Anlage 6: Biotopstrukturen / Bestandsplan (5 Seiten)	
- Anlage 7: Geplanter Einmündungsbereich der K 46 in das Plangebiet	

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Rahmenplan

Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplans (B-Plan) bildet die Entscheidung des Flecken Bardowick, der Gemeinde Wittorf und der Samtgemeinde Bardowick, den zweiten Bauabschnitt des in diesem Bereich geplanten und im Süden bereits in einem Teilbereich erschlossene großflächige Gewerbegebiet bauleitplanerisch weiter zu entwickeln.

Im Zuge der 23. Flächennutzungsplanänderung wurde das großflächige Areal des geplanten Gewerbegebiets zwischen den Ortslagen des Flecken Bardowick, der Siedlung Huder Furth, von Hohensand und von Neu-Wittorf direkt an der K 46 (ehemalige B 4) ausgewiesen. Zum Zwecke der Planung dieses gemeindeübergreifenden Gewerbegebiets wurde der Planungsverband „Gewerbegebiet B 4“ gegründet, der sich aus Vertretern des Fleckens, der Gemeinde Wittorf und der Samtgemeinde Bardowick zusammensetzt. Zunächst wurde 2003 ein Rahmenplan des gesamten Gewerbegebiets erstellt, der das Gewerbegebiet in drei Abschnitte - drei größere Gewerbeflächen mit gliedernden Grünflächen – unterteilt. Auf der Grundlage dieses Rahmenplans wurde dann für den südlichen, 1. Abschnitt des Gewerbegebiets der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet an der ehemaligen B 4, 1. Abschnitt“ erarbeitet, der am 13.07.2006 rechtskräftig geworden ist.

Da mittlerweile ein Teil der Gewerbeflächen im 1. Abschnitt verkauft wurde und Teilflächen im östlichen Bereich des B-Plan Nr. 1 aufgrund noch anhaltender landwirtschaftlicher Nutzung noch nicht für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen, möchte der Planungsverband nun die bauleitplanerische Grundlage für die Erschließung und Bebauung des 2. Abschnitt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans schaffen. Einen weiteren Grund bildet die Möglichkeit, damit auch eine zweite Erschließung von der K 46 aus zu schaffen.

Die Ziele der Planung zum 2. Abschnitt entsprechen denen des 1. Abschnitts (B-Plan Nr. 1), wodurch diese hier nur verkürzt wiedergegeben werden. Bezüglich einer detaillierten Beschreibung der allgemeinen Planungsziele wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet an der ehemaligen B 4, 1. Abschnitt“ verwiesen.

Vorrangiges Ziel der Planung ist, ein Gewerbegebiet auszuweisen. Dieses soll zum einen für Umsiedlungen von im Samtgemeindegebiet ansässigen Unternehmen vorgehalten werden und zum anderen auch großflächige Areale für Neuansiedlungen bereithalten, damit hier u.a. für die ortsansässige Bevölkerung in Wohnnähe neue Arbeitsplätze geschaffen werden können. Das Gewerbegebiet soll sich möglichst unaufdringlich ins gewachsene Landschaftsbild einfügen, weshalb es nach außen zur freien Landschaft durch breite Grünstreifen landschaftsgerecht eingegrünt wird. Im Inneren sollen darüberhinaus breite Grünstrukturen angelegt werden, die das großflächige Gewerbegebiet zum einen gliedern, zum anderen jedoch Raum für die Kurzerholung während den Pausenzeiten bieten.

Im Zuge der 32. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Hauptteil des Gewerbegebiets (Teilbereich Gemarkung Wittorf) an die Planungsüberlegungen des Rahmenplans angepasst. Der wirksame Flächennutzungsplan (F-Plan, siehe Anlage 2) der Samtgemeinde Bardowick i.d.F. der 32. Änderung weist das Plangebiet nun als Gewerbegebiet mit gliedernden Grünflächen aus, die den aktuellen Größen und Breiten der Vorgabe des Rahmenplans entsprechen. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem wirksamen F-Plan entwickelt.

Die Planüberlegungen zum oben bereits erwähnten Rahmenplan werden hier wiederum nur kurz erläutert. Bezüglich der detaillierten Erläuterung des Rahmenplans wird auf die Begründung zum B-Plan Nr. 1 „Gewerbegebiet an der ehemaligen B 4, 1. Abschnitt“ verwiesen.

Aufgrund der Größe des Plangebiets wurde – wie bereits erläutert - zunächst ein Rahmenplan erstellt, indem vorab Gewerbeflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen und ihre Verteilung und Gliederung festgelegt wurden (siehe Anlage 3).

Zum einen werden die Gewerbeflächen zur umgebenden Landschaft hin durch - je nach ihrer Funktion - unterschiedlich breite Grünflächen eingegrünt. Breite Grünflächen finden sich im Norden (bedeutender Biotopkorridor) und im Osten (schützenswerter Landschaftsbereich des Lindenbruchs). Nach Südosten und Süden wird aus Immissionsschutzgründen ebenfalls ein breiter Grünstreifen zur Bebauung Hohensand und zur Huder Furth eingehalten. Nach Westen zur Kreisstraße wird jedoch nur ein schmaler Grünstreifen ausgewiesen, um hier keine „Biotopfalle“ für Wild entlang der vielbefahrenen Kreisstraße zu schaffen. Die Gewerbeflächen werden in sechs Teilflächen durch breite Grünflächen im inneren gegliedert. Neben der städtebaulichen Gliederung des Gewerbegebiets dienen diese inneren Grünflächen auch der Aufnahme von Fuß- und Radwegen, die neben ihrer Verbindungsfunktion auch eine Naherholungsmöglichkeit während den Arbeitspausen bieten.

Erschlossen wird das Gebiet von der Straße Huder Furth im Süden und von der K 46 im Westen. Zusätzlich soll eine direkte Anbindung der Siedlung Hohensand über das Gewerbegebiet an die K 46 hergestellt werden, insbesondere aufgrund des dortigen erheblichen landwirtschaftlichen Verkehrs (insbesondere Möhretransporte), der heute quer durch Hohensand nach Nordosten hin zur Bardowicker Straße bzw. Wittorfer Straße hin abfließt.

In Absprache mit den Eigentümern der Flächen bzgl. der Flächenverfügbarkeit / Nutzbarkeit in den nächsten Jahren wurde dann die Abgrenzung der ersten beiden Abschnitte des Bebauungsplans festgelegt. Die planerischen Zielsetzungen des Rahmenplans und die räumliche Abgrenzung des 1. und 2. Abschnitts bilden die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

Der Bebauungsplan wird in zwei Bauabschnitte untergliedert. Der Grund dafür ist der, dass Teilflächen im östlichen Bereich aufgrund von bestehenden Pachtverträgen oder der ackerbaulichen Landbewirtschaftung vorerst noch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden sollen und somit erst zu einem späteren Zeitpunkt für die geplante bauliche Erschließung und die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Die beiden Bauabschnitte sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

2. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich zwischen Wittorf im Norden und dem Flecken Bardowick im Süden längs der Kreisstraße K 46. Das Plangebiet liegt überwiegend in der Gemarkung Wittorf und besitzt eine Gesamtfläche von ca. 21,01 ha. Das Gebiet wird im Westen von der K 46 begrenzt, im Osten vom Wittorfer Kirchweg und im Süden von der nördlichen Grenze des B-Plans Nr. 1 „Gewerbegebiet an der ehemaligen B 4, 1. Abschnitt“. Im Norden bildet die südliche Grenze der vorhandenen Wegeparzelle (Flurstück 138) sowie die nördlich Grenze des Flurstücks 67/54 die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Das Bebauungsplangebiet wird in einen östlichen und einen westlichen Bauabschnitt gegliedert, die nacheinander realisiert werden sollen. Der erste, westlich gelegene Bauabschnitt umfasst Teilflächen der K 46, die fünf östlich gelegenen Baugebiete sowie den Grünstreifen, der das Plangebiet mittig durchläuft. Der zweite Bauabschnitt umfasst entsprechend die östlich der mittigen Grünflächen gelegenen Baugebiete und Grünflächen. Die Grenze zwischen beiden Bauabschnitten ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Das Gelände ist relativ eben; es sind Höhen über NN von 7,0 bis 8,1 m vorhanden. Die tiefsten Punkte liegen im Nordosten sowie im Südwesten des Plangebiets.

Das Plangebiet wird heute weit überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt (siehe Biotopkartierung Anlage 6 sowie Luftbild Anlage 5). Längs der westlichen Grenze zur K 46 hin sind Gehölzreihen bzw. Einzelbäume vorhanden, die überwiegend aus Eichen und Zitter-Pappeln bestehen. Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets zum Wittorfer Kirchweg hin sind mehrfach unterbrochene Gehölzreihen bzw. Einzelbäume vorhanden, die überwiegend aus Zitter-Pappeln und Birken bestehen. An der nördlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein Sandweg.

3. Planung / Festsetzungen des Bebauungsplans

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein z.T. bereits bebautes Gewerbegebiet nach Norden erweitert werden soll, wird der überwiegende Teil der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet an der ehemaligen B 4, 1. Abschnitt“ übernommen. Die Erläuterung zu den getroffenen Festsetzungen entspricht somit zumeist denen in der Begründung zum o.g. rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1. Auf eine Kürzung der Erläuterung wird jedoch zum besseren Verständnis der getroffenen Festsetzungen - anders als bei den Erläuterungen zu Beginn dieser Begründung - verzichtet.

Gemäß den o.g. Zielen werden im wesentlichen Gewerbegebiete, Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen sowie Pflanzgebote festgesetzt. Über eine örtliche Bauvorschrift soll

insbesondere erreicht werden, dass die Gebäude und Werbeanlagen im Gewerbegebiet nicht aufdringlich oder gar störend in Erscheinung treten.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen / Bauweise

Gemäß der eingangs genannten Zielsetzung werden Gewerbegebiete festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 werden hier Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe und zentrumsrelevanter Facheinzelhandel sowie Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Damit wird das ausdrückliche Ziel des Planungsverbands berücksichtigt, hier keine zentrenrelevanten Einzelhandelsstrukturen entstehen zu lassen, die zur Schwächung der Einzelhandelsstruktur insbesondere im Ortskern von Bardowick beitragen können. Somit richtet sich die Zulässigkeit eines Facheinzelhandelsbetriebes nach seiner Zentrenrelevanz für den Flecken. Die Frage der Zentrenrelevanz ist dabei jeweils im Einzelfall zu beantworten.

Bei der Abwägung der Zentrenrelevanz bezieht sich der Planungsverband auf die heute üblichen Grundlagen, z.B. die Ulmer Liste (im Anhang) und die Aussagen der IHK. Diese geben ausreichend Spielräume einer wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks, zumal es in der Samtgemeinde Bardowick weiteren gewerblichen Bedarf gibt, der die verkehrsgünstige Lage des Plangebiets gut nutzen kann.

Dessen ungeachtet ist jeder Betrieb auf seine Zentrenrelevanz bestimmbar, so dass auch atypische Branchenkonstellationen im Gebiet außerhalb z.B. der im Anhang befindlichen „Ulmer Liste“ untergebracht werden können.

Im konkreten Einzelfall soll deshalb zu gegebener Zeit gemeinsam durch den Planungsverband, den Landkreis und mit Hilfe der Industrie- und Handelskammer beurteilt werden, ob das Merkmal der Zentrenrelevanz erfüllt ist oder nicht.

Um die Gewerbeflächen für die erwünschten gewerblichen Nutzungen vorhalten zu können, werden Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke hier ausgeschlossen. So ist eine Tankstelle in wenigen Kilometern Entfernung in Bardowick an der K 46 vorhanden. Hinzu kommt, dass Tankstellen automatisch viel Verkehr an sich ziehen und in der Regel auch viel Lichtwerbung besitzen; beides ist hier nicht erwünscht. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke benötigen in der Regel einen erhöhten Flächenbedarf, was zu Lasten der hier gewollten typischen Gewerbenutzung ginge. Zudem sind für diese Nutzungen auch andere und geeignetere Standorte möglich und vorhanden.

Der Zuschnitt der Gebiete ermöglicht die flexible Bildung von größeren und kleineren Gewerbegrundstücken; der Planungsverband geht derzeit von Grundstücksgrößen von ca. 2.500 bis 9.000 m² aus.

In den Gewerbegebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Der Planungsverband will den sich ansiedelnden Betrieben ein möglichst effektives Arbeiten und Wirtschaften ermöglichen und will daher die mit dieser möglichen Ausnutzung verbundene bauliche Dichte zulassen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auch die gesamten Betriebsflächen, auch die unbebauten, in die GRZ einzurechnen sind. Da das Gewerbegebiet sich deutlich abgesetzt von der Ortslage befindet und angesichts der es umgebenden großflächigen Grünflächen ist dies vertretbar.

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, d.h., es gilt die offene Bauweise, jedoch mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 60 m. Dies aus dem Grund, da eine Längenbegrenzung der Gewerbegebäude auf max. 50 m heute funktional oft nicht auskömmlich ist.

Es soll grundsätzlich eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig sein, damit z.B. Büros, Sozialräume, Wohnungen für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonen auch im Obergeschoss untergebracht werden können. Es wird allerdings eine maximale Traufhöhe festgesetzt, damit die künftigen Gebäude das Orts- und Landschaftsbild nicht zu sehr bestimmen. Die Traufhöhe ist dabei definiert als Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Die Baugrenzen sind weit gefasst und bieten der gewerblichen Nutzung ausreichende Freiräume in der Organisation und Anordnung baulicher Anlagen. Jedoch wird gemäß textlicher Festsetzung 1.2 eine Überschreitung der maximalen Traufhöhe für untergeordnete Bauteile zugestanden, um technisch notwendige Bauteile auf dem Dach eines Gebäudes unterbringen zu können.

Die im Gewerbegebiet auf den privaten Grundstücken anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer sind gemäß textlicher Festsetzung 3.1 vollständig auf den privaten Grundstücken zu versickern bzw. zu verdunsten. Sollte im Einzelfall eine solche dezentrale Versickerung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem technischen und wirtschaftlichen Aufwand möglich sein, so ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die Sickermulden in den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. in das Retentionsbecken möglich.

Um den Versiegelungsgrad innerhalb der Gewerbegebiete zu minimieren, wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2 geregelt, dass Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrassen o.ä.) zulässig sind.

Um an den Rändern des Gewerbegebiets zur Erschließungsstraße hin sowie zu den Grünflächen hin möglichst größere, zusammenhängende begrünte Freiräume zu erhalten, die nicht durch Garagen, Stellplätze, Nebengebäude o.ä. zerschnitten werden, ist textlich ferner festgesetzt, dass Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Von dieser Regelung ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen und Lärmschutzwälle / -wände.

Zur inneren Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft wird gemäß der textlichen Festsetzungen Nrn. 4.1 - 4.3 festgesetzt, dass pro angefangenen 500 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten ist. Für die Anlage von Stellplatzflächen wird festgesetzt, dass für je 4 Stellplätze ein hochstämmiger, großwerdender Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist. Desweiteren wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke überwiegend landschaftsgerecht gemäß der dieser Begründung als Anlage beigefügten Pflanzempfehlungen zu bepflanzen sind.

Die festgesetzten Fassadenbegrünungen wirken sich ebenfalls positiv auf die natürlichen Funktionen des Naturhaushalts und insbesondere auf das Landschaftsbild aus. Sie binden die Gebäude besser in die Landschaft ein, verbessern das Kleinklima, wirken als natürlicher Nässe- und Kälteschutz und bilden schließlich auch einen attraktiven Lebensraum für viele Insekten und Vögel. Pflanzempfehlungen für eine Fassadenbegrünung werden in der Anlage 1 zur Begründung gegeben.

Das Pflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. zur Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig, da Nadelgehölze zum einen nicht landschaftsgerecht sind und zum anderen insbesondere ihre Pflanzung in Reihen das Orts- und Landschaftsbild nicht fördert, sondern erheblich monotonisiert.

3.2 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet werden umfangreiche öffentliche Grünflächen festgesetzt. Der weit überwiegende Teil wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzfläche“ festgesetzt. Nur ein kleiner Bereich im Nordosten wird als öffentliche Grünfläche „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

3.2.1 Öffentliche Grünflächen „Pflanzfläche“

Aufgrund der Berücksichtigung vorhandener Grünstrukturen, zur Verbesserung der Biotopstrukturen und zur Förderung des Landschaftsbilds, zur Gliederung, inneren Durchgrünung und fußläufigen Erschließung des Plangebiets sowie zur Erzeugung von Pufferzonen gegenüber schützenswerten Landschaftsstrukturen im Osten des Plangebiets werden an den äußeren Rändern des Plangebiets großflächige öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzfläche“ ausgewiesen.

Gemäß der vorhanden bzw. geplanten Nutzung werden diese überlagernd als landschaftsgerecht mit Laubgehölzen zu beplantzende Flächen festgesetzt.

Die Grünflächen nehmen dabei zum einen vorhandene Biotopstrukturen auf und entwickeln sie weiter; zum anderen werden aber auch neue Biotope geschaffen durch Herausnahme der betreffenden Flächen aus der heutigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und durch gezielte Maßnahmen zu ihrer ökologischen Aufwertung.

Damit besitzen die Grünflächen auch bedeutende Kompensationsfunktion im Hinblick auf den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft. Auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und ihre planerische Bewältigung wird in Kapitel 4.2 näher eingegangen.

Nach Osten zur schützenswerten Landschaftsstruktur des Lindenbruchs wird eine ca. 100 m breite Grünfläche „Pflanzstreifen“ als Pufferzone zur Schutzfläche festgesetzt. Die im Norden, Westen und zwischen den Gewerbeflächen festgesetzten Grünstreifen sind deutlich schmaler. Diese sollen lediglich die vorhandenen Gehölzstrukturen sichern und entlang der Verkehrsflächen erweitern und - wo noch nicht vorhanden – neue Gehölzstrukturen bilden. Eine ebenso breite Grünfläche wie im Osten würde hier entlang der K 46 zu einer Biotopfalle für Wildtiere werden. Wild würde ansonsten von den der K 46 westlich gegenüberliegenden Flächen oder aus dem nördlich gelegenen Kiefernwald in diesen Grünzug ziehen und durch den Verkehr stark gefährdet werden. Dasselbe gilt für die Verkehrsteilnehmer aufgrund von Wildunfällen. Um eine solche Biotopfalle mit dem vorgenannten Gefährdungspotential möglichst auszuschließen, wird die westliche Grünfläche längs der K 46 mit einer Gesamtbreite von 15,0 m festgesetzt.

Im Süden wird keine öffentliche Grünfläche festgesetzt, da hier im direkt südlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan (1. Abschnitt) eine öffentliche Grünfläche mit der Anlage einer Wallhecke festgesetzt ist.

- Landschaftsgerecht mit Laubgehölzen zu bepflanzende Grünflächen

Die als öffentliche Grünflächen „Pflanzflächen“ festgesetzten Bereiche werden überlagernd mit einer Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Laubgehölzen festgesetzt, um das Baugebiet gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.5 landschaftsgerecht zu gestalten, neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen und auch nach außen hin zu begrünen (grüne Kulisse).

Mit den landschaftsgerecht zu bepflanzenden Grünflächen wird den Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch die Bebauung entgegengewirkt, was in diesem Bereich aufgrund der weitreichenden Blickbeziehungen von besonderer Bedeutung ist. Ebenso wird eine willkommene optische Pufferzone zur K 46 erzielt. Diese großflächigen Anpflanzungen bedeuten eine erhebliche ökologische Aufwertung dieser Flächen.

- Fuß- und Radwege

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sollen im Norden (als Verlängerung des bereits vorhandenen Wirtschaftswegs) und im mittleren Planbereich von Norden nach Süden und von Westen nach Osten verlaufende Fuß- und Radwege angelegt werden. Diese dürfen maximal eine Breite von 3,0 m aufweisen und müssen in wasserdurchlässiger Ausführung erstellt werden. Diese Fuß- und Radwege sollen die „Durchgängigkeit“ des Gewerbegebiets von Ost nach West und von Nord nach Süd für die Bewohner der angrenzenden Siedlungsbereiche sicherstellen. Gleichzeitig dienen diese jedoch auch als Erholungsbereiche für die Berufstätigen des Gewerbegebiets während ihrer Pausenzeiten.

3.2.2 Öffentliche Grünflächen „Retentionsbecken“ (RB)

Im Nordosten sowie im Nordwesten des Plangebiets werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Retentionsbecken“ festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 4.6). Dies ist aus wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich, um die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen zu gewährleisten. Grundsätzlich reicht die Kapazität des nordöstlichen Beckens zur Oberflächenentwässerung des gesamten Bebauungsplangebiets aus. Da der Bebauungsplan jedoch in zwei Bauabschnitten realisiert werden soll, ist auch für den ersten Bauabschnitt die Anlage eines Retentionsbeckens erforderlich. Dieses wird in der südlichen Hälfte der nordwestlichen Grünfläche des Plangebiets als vorläufiger Notüberlauf realisiert, bis die östliche Fläche im Zuge der Realisierung des zweiten Bauabschnittes zur Verfügung steht.

Die vorgesehene Lage des nordöstlichen Beckens ist günstig, da das Gelände hier einen seiner tiefsten Punkte aufweist.

Aus Gründen von Naturschutz und Landschaftspflege sollen dieses Retentionsbecken bzw. die Mulden möglichst naturnah gestaltet und begrünt werden. Randlich soll der Bereich landschaftsgerecht eingegrünt werden. Die verbleibenden freien Flächen sollen zur Förderung von Natur und Landschaft als möglichst naturnahe offene Wiese gestaltet werden.

Die Retentionsbecken liegen in unmittelbarer Nähe zum nördlich vorhandenen Wirtschaftsweg, womit eine Unterhaltung der Flächen und der Becken ohne Probleme möglich ist.

3.3 Verkehrliche Erschließung / Einmündungsplanung K 46

Das Plangebiet wird im Westen direkt an die Kreisstraße K 46 angeschlossen. Von dieser Erschließungsstraße führt ein Straßenstich mäandrierend nach Norden und einer mäandrierend nach Süden. Über den südlichen Straßenstich wird das vorliegende Plangebiet an die Erschließungsstraße des südlichen, bereits bestehenden Gewerbegebiets mit Anschluss an die Huder Furth angebunden. Der nördliche Straßenstich dient der verkehrlichen Anbindung des weiter nördlich geplanten 3. Bebauungsplans des Gewerbegebiets. Die östlich gelegenen Gewerbeflächen werden wie bereits im 1. Bebauungsplan über eine Ringstraße an die mäandrierend im Westen verlaufende Erschließungsstraße verkehrlich angebunden.

Die geplanten Straßenverkehrsflächen der Erschließungsstraße und der Ringstraße sind insgesamt 14,00 m breit.

Mit der Straßenplanung für das Plangebiet wurde ein Ingenieurbüro beauftragt. Der Einmündungsbereich von der K 46 in das Plangebiet ist Bestandteil dieser Fachplanung. Danach sind sowohl für Links-, als auch für Rechtsabbieger Abbiegespuren vorgesehen, wodurch die Problematik des beim Linksabbiegen stehenden Verkehrs gelöst wird. Der vorliegende Entwurf wurde vom Ingenieurbüro bereits mit dem Landkreis Lüneburg und den ansonsten Beteiligten abgestimmt und ist der Begründung beigelegt (Anlage 7).

Aufgrund des neuen Einmündungsbereichs in die K 46 mit einem künftig noch stärkeren Verkehrsaufkommen soll die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der K 46 in diesem

Bereich, wie auch bei der Einmündung im Bereich Huder Furth, auf 70 km/h herabgesetzt sowie ein Überholverbot angeordnet werden.

Der Einmündungsbereich wurde in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen

Desweiteren ist im B-Plan im Einmündungsbereich zur Kreisstraße ein Sichtdreieck nachrichtlich eingetragen (Schenkellänge 300 m). Der Bereich des Sichtdreiecks ist von jeglicher Bebauung sowie von sichtbehinderndem Aufwuchs freizuhalten.

Da die Kreisstraße im Bereich des Plangebiets freie Strecke ist, wird darauf hingewiesen, dass in einem Bereich von 20 m Breite, gemessen vom durchgehenden Fahrbahnrand, keine Gebäude und Werbeanlagen errichtet sowie keine Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs durchgeführt werden dürfen. Die Bauverbotszone ist nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen. Durch den geplanten breiten Pflanzstreifen und die Entfernung bis zur Baugrenze ergibt sich allerdings ohnehin die Einhaltung einer dementsprechenden Bauverbotszone.

3.4 Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund der von Bardowick und Wittorf sowie von den Siedlungen Hohensand und Huder Furth gut einsehbaren Lage des Plangebiets stellt der Planungsverband „Gewerbegebiet B 4“ für den Bereich des B-Plans eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Außenwände und Dächer von Baukörpern sowie von Werbeanlagen auf. Er will damit vorsorglich nicht erwünschten Fehlentwicklungen entgegenwirken und setzt mit dieser örtlichen Bauvorschrift lediglich einen Rahmen, wobei den Gewerbetreibenden ein ausreichender Spielraum für die individuelle Gestaltung ihrer Fassaden, Dächer und Werbeanlagen verbleibt.

Der Planungsverband wünscht hier auch in Anbetracht der abgelegenen gewerblichen Nutzung bezüglich der Gestaltung der Außenwände von Gebäuden keine grellen, knalligen Farbgebungen, die beeinträchtigend oder gar störend auf das Orts- und Landschaftsbild einwirken könnten. Vielmehr sollen Gestaltungen nur in gebrochenen und gedeckten Farbtönen zulässig sein. Aus den gleichen Gründen sind glänzend glasierte Dacheindeckungen nicht erwünscht.

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets und auch aufgrund der Nähe zu den benachbarten Siedlungsteilen Huder Furth und Hohensand sind helle bzw. grelle Farbtöne nicht erwünscht. Vielmehr sollen die Farbtöne der Fassaden zurückhaltend und unaufdringlich sein und dabei möglichst mit den natürlichen Farbtönen der vorhandenen Landschaft harmonieren. So ist das regionaltypische Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen nur in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig; andere Materialien sind nur in gedeckten Farbtönen zulässig. Der rechtlich unbestimmte Begriff 'gedeckter Farbton' ist näher definiert durch die konkrete Angabe des zulässigen Hellbezugswerts. Der Hellbezugswert, der eine anerkannte

physikalische Größe ist, schränkt in diesem Fall den Helligkeitsgrad der Farbtöne entsprechend ein.

Der Planungsverband wünscht desweiteren hier keine aufdringliche Werbung, wie sie insbesondere in Gewerbegebieten, insbesondere an Hauptverkehrsstraßen, häufig zu sehen ist, auch an der K 46. In diesen Gebieten sind oft große, gesondert stehende Werbeträger (Stellwände/Aushänger) angelegt, die weit über die Betriebsgebäude hinausragen. Dies ist hier nicht erwünscht. Neben einer Sammelwerbeanlage soll Werbung daher nur an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer bestimmten Größe und Höhe zulässig sein. Damit besonders in den Abend- und Nachtstunden keine störenden Lichtimmissionen und empfindlichen Beeinträchtigungen auftreten, sind Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen nicht zulässig. Das Anbringen sonstiger Lichtwerbung ist bis auf eine Höhe von maximal 4,50 m über Oberkante ausgebauter Fahrbahn der Erschließungsstraße begrenzt.

3.5 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege

Im Nordosten des Plangebiets ist ein archäologisches Bodendenkmal vorhanden. Hierbei handelt es sich um einen bronzezeitlichen Urnenfriedhof. Dieser liegt im östlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche „Retentionsbecken“. Aufgrund des Vorhandenseins des bronzezeitlichen Urnenfriedhofs im Plangebiet wird auf die Beachtung der § 10 (genehmigungspflichtige Maßnahmen), § 13 (Erdarbeiten) und § 14 (Bodenfunde) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) hingewiesen. Ausführungen hierzu finden sich auch auf der Planzeichnung unter „Hinweise“.

Seitens des niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege wurde im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 1 (1. Abschnitt) folgender Hinweis für die Bauleitplanung bzw. die nachfolgende Realisierungsplanung gegeben:

Im Hinblick auf die siedlungsgünstige Lage des Gebiets ist die Anwesenheit von Bodendenkmalen (prähistorische Siedlungsstellen, Gräberfelder) wahrscheinlich. Leider lässt sich ein Vorhandensein von Bodenspuren erst feststellen, wenn der Mutterboden (Ackerkrume) entfernt wird.

Eine erste Einschätzung der Lage im Boden wird deshalb erst möglich sein, wenn mit der Erschließung des Gewerbegebiets begonnen wird. Zur Berücksichtigung des Belangs der Bodendenkmalpflege ist es sinnvoll, die ohnehin geplante Erschließung durch das Wegenetz für Zwecke der archäologischen Denkmalpflege zu nutzen. Man kann diesen ersten Bodenabtrag für die Erschließungsstraßen so vornehmen, dass archäologische Beobachtungen möglich werden. Das würde bedeuten, Entfernung des Oberbodens mit einem Hydraulikbagger mit flacher Schaufel in Anwesenheit von Fachpersonal der Denkmalpflege. Letzteres soll in Absprache mit dem Planungsverband dem Baggerfahrer Anweisungen geben dürfen, wie er den Boden entfernen soll. Die für die Denkmalpflege wichtigen Bodenspuren werden im allgemeinen unmittelbar unter der Ackerkrume im gelben Sand sichtbar, so dass lediglich eine größere Sorgfalt beim Abtrag des Bodens erforderlich wird, ohne wesentlichen Mehraufwand. Erforderlich ist aber, dass die Leitungs- und Kabelverlegungen in der Trasse

geringfügig später durchgeführt werden, so dass man sich nicht gegenseitig behindert. Bei einer vernünftigen Planung im Vorfeld lassen sich so Behinderungen der Erschließungsarbeiten ausschließen.

In dem Fall, dass Bodenfunde in den Erschließungsstraßen gemacht werden und diese sich in die einzelnen Gewerbeflächen ausdehnen, muss im Anschluss gemeinsam entschieden werden, welche Maßnahmen zur Sicherung dieser Befunde geeignet und durchführbar sind. Ausführungen hierzu finden sich auch auf der Planzeichnung unter „Hinweise“.

4. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Im folgenden wird auf die wesentlichen Auswirkungen der Planung eingegangen. Es wird in diesem Zusammenhang gleichzeitig auf den Umweltbericht hingewiesen, der die Ergebnisse der nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung wiedergibt und als Teil II der Begründung einen gesonderten Teil der Begründung darstellt.

4.1 Emissionen / Immissionen

Aufgrund der geplanten Festsetzungen innerhalb der vorliegenden Planung sind weder für die geplante Gewerbenutzung, noch für die benachbarten, vorhandenen Nutzungen unzumutbare Immissionen erkennbar.

- Gewerbe

Konflikte bez. Emissionen und Immissionen sind nach dem derzeitigen Planungsstand nicht zu erwarten.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets und nicht eines Industriegebiets ist der in den in deutlicher Entfernung liegenden Siedlungsbereichen der Huder Furth, von Hohensand und von Neu-Wittorf zulässige Emissionsgrad von vornherein beschränkt.

- Verkehr

Für das Gewerbegebiet ist nicht mit unzumutbaren oder gar schädlichen Verkehrslärmimmissionen von der Kreisstraße 46 zu rechnen. Zum einen stellt die geplante Gewerbenutzung selbst eine emissionsträchtige Nutzung dar. Zum anderen sieht die Planung einen breiten bepflanzten Grünstreifen als Pufferzone vor, der neben seiner optischen Abschirmwirkung vor allem einer Belastung durch Abgas- und Staubemissionen entgegenwirkt.

4.2 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Nachfolgend sind die allgemeinen Auswirkungen der Planung, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Teil II der

Begründung der nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltbericht die Ergebnisse der Umweltprüfung detailliert auflistet.

Der geplanten baulichen Nutzung stehen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gegenüber. Der Planungsverband hat im Abwägungsprozess aus eingangs geschilderten Gründen hier der geplanten gewerblichen Nutzung den Vorrang eingeräumt gegenüber den naturschutzrechtlichen Belangen sowie der Landwirtschaft.

Damit kann der mit diesem B-Plan nun vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft nicht vermieden werden. Allerdings bleiben die im Plangebiet vorhandenen Landschaftsstrukturen, wie z.B. der Gehölzbestand entlang der K 46, in vollem Umfang erhalten und werden durch die Planung sogar noch gefördert.

Um nun die Eingriffe, die erst später durch die Baumaßnahmen erfolgen, gleichwohl so gering wie möglich zu halten, sollen die Eingriffe nach Möglichkeit minimiert sowie die verbleibenden Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Es werden der Reihe nach die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung und die beabsichtigten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung

Dieser Bebauungsplan bereitet die durch die geplante bauliche Nutzung erfolgenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor, da durch die künftigen Baumaßnahmen Teilflächen verdichtet und versiegelt werden, freie Landschaftsteile dauerhaft entzogen und damit frei lebenden Tieren Lebensraum genommen wird. Der Eingriff erfolgt hier weit überwiegend in Ackerflächen.

Von der geplanten baulichen Nutzung wird ein erheblicher Teil des Planungsgebiets betroffen. Die dabei erfolgende Versiegelung von Teilflächen führt in diesen Bereichen zu einem völligen Verlust der biotischen und abiotischen Potentiale des Bodens. Auf diesen Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr erfüllen. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind im Hinblick auf die heutige Wertigkeit allerdings einige Abstriche zu machen.

Durch die geplante Bebauung werden sich außerdem geringe Veränderungen des Kleinklimas ergeben. So werden sich die Durchlüftung des Plangebiets und damit auch die Luftaustauschprozesse gegenüber dem heutigen Zustand verändern. Insbesondere im Sommer geben die aufgeheizten Flächen der Gebäude und der befestigten Flächen in der Nacht die Wärme nur langsam wieder ab. Die heute vorhandenen Ackerflächen sind dagegen relativ kühl, mit der Transpiration der Pflanzen steigt die Luftfeuchte an. Die das Baugebiet durchziehenden Grünstreifen und die im Zuge der baulichen Nutzung erfolgende Begrünung wird sich dagegen positiv auf das dortige Kleinklima auswirken und eine weitere Durchlüftung des Gebiets sicherstellen.

Ferner wird durch die Planung auf der einen Seite bestimmten Tier- und Pflanzenarten, die an freie landwirtschaftliche Ackerflächen gebunden sind, hier Lebensraum entzogen, andererseits werden durch die geplanten umfangreichen Grünflächen in Verbindung mit den Pflanzgeboten heimischen Pflanzen- und Tierarten, welche an Wiesen/Feuchtwiesen oder an Gehölzhecken gebunden sind, nun auch neue Lebensräume geschaffen.

Die neue Bebauung wird sich schließlich negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Mit dem geplanten Baugebiet gehen die heute freien landwirtschaftlichen Flächen dauerhaft verloren, und der heute ungehinderte Blick über die Ackerflächen wird künftig durch Gebäude und Begrünung verstellt.

In Anbetracht der heute im Plangebiet überwiegend vorhandenen Ackernutzung und in Anrechnung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt als vertretbar eingestuft. So soll das Gewerbegebiet zur möglichst harmonischen Einfügung in das umgebende Landschaftsbild an seinen äußeren Rändern landschaftsgerecht eingegrünt werden (grüne Kulisse), großflächige Grünflächen werden der Sukzession (natürliche Eigenentwicklung) überlassen, und es werden Festsetzungen zur innere Durchgrünung der Gewerbegebiete getroffen. Diese Maßnahmen werden der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Bebauung entgegenwirken.

Minimierungsmaßnahmen

Um bei der geplanten baulichen Nutzung zu erwartende Beeinträchtigungen, dabei insbesondere die Bodenversiegelung, zu mindern, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen bzw. sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden.

Um der durch die Versiegelung von Teilflächen eintretenden Verminderung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Planungsgebiets entgegenzuwirken, sind auf den Baugrundstücken die unbelasteten Niederschlagswässer von den Gebäuden und den befestigten Flächen grundsätzlich dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und dort zu versickern. Dies ist bei den vorliegenden Sandböden ausreichend möglich. Sollte im Einzelfall eine solche dezentrale Versickerung jedoch nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem technischen und wirtschaftlichen Aufwand möglich sein, so ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die Sickermulden der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. in die Retentionsbecken möglich.

Weiterhin ist bei der Durchführung der Erdarbeiten im Plangebiet der Oberboden gesondert zu entnehmen, fachgerecht zwischenzulagern und andernorts wiederzuverwenden (DIN 18300). Diese Vorgabe ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Schließlich können die vorstehend bereits geschilderten Auswirkungen einer Bebauung auf das Kleinklima, auf Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild durch eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung des Baugebiets vermindert werden. Die dementsprechend festgesetzten Pflanzgebote wirken also zum einen mildernd, aber auch ausgleichend. Sie werden daher im folgenden Unterkapitel erläutert.

Ausgleichsmaßnahmen

Da die vorstehend genannten Maßnahmen nicht ausreichen, die durch die geplante Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Natur-haushalts und des Landschaftsbilds zu vermeiden bzw. ausreichend zu minimieren, sollen die verbleibenden Auswirkungen des Eingriffs im Plangebiet durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Der Eingriff erfolgt hier überwiegend in Ackerflächen. Aufgrund der intensiven Nutzung sind hinsichtlich der Bedeutung dieser Flächen für die Belange von Natur und Landschaft von vornherein Abstriche zu machen. Der Wert des Plangebiets liegt in erster Linie darin, daß es sich um bisher unverbaute, freie Landschaft handelt.

Um die Beeinträchtigungen der Funktionen des Landschafts- bzw. Naturhaushalts auszugleichen, werden großzügige öffentliche Grünflächen sowie eine konsequente landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung des Plangebiets festgesetzt. Dadurch lassen sich die negativen Folgen der Bodenversiegelung abmildern und die Versorgung des Gebiets mit Frischluft verbessern. Mit der Begrünung wird die Aufenthaltsqualität für die Naherholung und für die dort arbeitende Bevölkerung erheblich gesteigert. Schließlich werden damit neue Lebensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt geschaffen und das Orts- und Landschaftsbild gefördert.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist daher festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken im Gewerbegebiet pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein landschaftsgerechter, hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten ist (in der Anlage zur Begründung sind entsprechende Bäume als Pflanzempfehlungen aufgelistet). Dadurch soll eine landschaftsgerechte Durchgrünung des Baugebiets erreicht werden.

Weiterhin sind im und an den Rändern des Plangebiets öffentliche Grünflächen festgesetzt, die als zum Teil breite Pflanzstreifen mit standortheimischen Laubgehölzen dicht zu bepflanzen. In der Anlage zur Begründung sind entsprechende Bäume und Sträucher als Pflanzempfehlungen aufgelistet. Durch diese Festsetzungen wird zum einen das neue Gewerbegebiet in die Landschaft eingebunden, zum anderen werden Flora und Fauna neue Lebensräume gegeben. Nach der Anpflanz- und Stabilisierungsphase sollen die öffentlichen Grünflächen dann der natürlichen Sukzession überlassen werden. Damit kann sich zumindest eine so hohe ökologische Wertigkeit einstellen, dass sich Lebensgemeinschaften wieder etablieren können.

Bei den vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich um ökologische Aufwertungen dieser Flächen. Insofern sollen auf sämtlichen Freiflächen landschaftspflegerische Maßnahmen zu deren Aufwertung im Sinne von Natur und Landschaft durchgeführt werden.

Auf die nun im einzelnen auf den unterschiedlichen Grünflächen geplanten grünordnerischen Maßnahmen und die damit verbundenen ökologischen Aufwertungen wurde bereits ausführlich in Kapitel 3.2 eingegangen. Eine parkartige Gestaltung und gärtnerische Nutzung sind daher nicht zulässig.

Eingriffsbilanzierung

Um zu ermitteln, ob die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ausreichen, den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren, ist eine Eingriffsbilanzierung dienlich. Dabei werden die geplanten Eingriffsflächen und Ausgleichsflächen flächig erfasst, bewertet und dann gegenübergestellt. Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages von 1996.

Es werden darin 6 Wertfaktoren unterschieden:

- 5 = sehr hohe Bedeutung
- 4 = hohe Bedeutung
- 3 = mittlere Bedeutung
- 2 = geringe Bedeutung
- 1 = sehr geringe Bedeutung
- 0 = weitgehend ohne Bedeutung

Dabei führt gemäß der Arbeitshilfe die jeweils höchste Bedeutung unter den Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild) zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Darüberhinaus kann einzelnen Schutzgütern bzw. Einzelfunktionen von Schutzgütern ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfaßt werden kann und auf den mit Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen speziell reagiert werden muß.

Bei der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung wird zunächst der Bestandswert der durch die Planung unmittelbar betroffenen Flächen ermittelt. Dieser wird dann dem Planungswert inkl. Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt. Aus der Gegenüberstellung läßt sich dann ableiten, ob ein weiterer Kompensationsbedarf erforderlich ist, der durch Ersatzmaßnahmen abgedeckt werden muss.

Die Bilanzierung des Eingriffs wird für die zwei Bauabschnitte je einzeln aufgeführt, da sie zeitlich unabhängig voneinander realisiert werden sollen.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 210.080 m². Davon sind Gewerbegebiet ca. 129.018 m², Straßenflächen ca. 27.467 m², öffentliche Grünflächen „Pflanzflächen“ ca. 47.454 m², öffentliche Grünfläche „Retentionsbecken“ ca. 6.141 m².

1. Erster Bauabschnitt

<u>Bestand:</u>	Fläche (in m ²)	x	Wertfaktor	= Flächenwert
- Acker (AS)	87.868	x	1	= 87.868
- Gebüsch / Kleingehölze (HB)	3.834	x	3	= 11.502
- Sandwege (DWS)	465	x	2	= 930
- Straße (K 46) (X)	3.251	x	0	= 0
- unversiegelte, begrünte Straßenseitenräume der K 46 (Y)	6.307	x	1	= 6.307
	Summe			106.601

<u>Planung:</u>	Fläche	x	Wertfaktor	= Flächenwert
<u>1. Gewerbegebiet</u>				
- Potentielle Versiegelungsflächen (X) (Gebäude, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen); (GRZ + 50% Überschreitung = 0,6 + 0,3 = 0,9; 0,8 + 0,4 = 1,2; Kappungsgrenze 0,8 61.664 m ² x 0,8 = 49.331 m ²)	49.331	x	0	= 0
- Verbleibende Freiflächen (Y) (z.B. unversiegelte, vegetationslose Flächen, heterogene Grünflächen); (61.664 m ² – 49.331 m ² = 12.333 m ²)	12.333	x	1	= 12.333
- Anzupflanzende Bäume (HE) (61.664 m ² : 500 m ² = 123; 123 Bäume x 10 m ² = 1.230 m ²)	1.230	x	2	= 2.460
	Summe 1.			14.793

<u>2. Grünflächen:</u>	Fläche	x	Wertfaktor	= Flächenwert
- Öffentliche Grünfläche mit landschaftsgerechter Bepflanzung: standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG) (Sträucher und Bäume) (19.126 – 1.140 = 17.986 m ²)	17.986	x	3	= 53.958
- Öffentliche Grünfläche „Retentionsbecken“: sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ)/ artenarmes Intensivgrünland (GI)	1.140	x	2	= 2.280
	Summe 2.			56.238

3. Straßenverkehrsflächen

ca. 80 % versiegelt

- Versiegelte Straßenfläche (X) (20.932 m ² x 0,8 = 16.746 m ²) davon im Bereich der K 46 (9.558 m ² x 0,8 = 7.646 m ²)	16.746	x	0	=	0
- Unversiegelte, begrünte Straßenseitenräume (Y) (20.932 m ² - 16.746 m ² = 4.186 m ²) davon im Bereich der K 46 (9.558 m ² - 7.646 m ² = 1.912)	4.186	x	1	=	4.186
			Summe 3.	=	4.186

Summe 1.	14.793
Summe 2.	56.238
<u>Summe 3.</u>	<u>4.186</u>
Gesamt	75.217

Bestandswert	106.601
<u>Planungswert</u>	<u>75.217</u>
Differenz	31.384 (zuungunsten der Planung)

Die Eingriffsbilanzierung ergibt somit für den ersten Bauabschnitt eine negative Bilanz. Es werden zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die teilweise im zweiten Bauabschnitt realisiert werden können. Es ist beabsichtigt, das für den ersten Bauabschnitt vorliegende Kompensationsdefizit auf dem dafür vorhandenen Flächenpool an der Ilmenau auszugleichen. Die Maßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde konkret abgestimmt.

2. Zweiter Bauabschnitt

<u>Bestand:</u>	Fläche (in m ²)	x	Wertfaktor	=	Flächenwert
- Acker (AS)	107.328	x	1	=	107.328
- Gebüsch / Kleingehölze (HB)	1.603	x	3	=	4.809
			Summe		112.137

Bestandswert	112.137
Planungswert	117.622
Differenz	5.485 (zugunsten der Planung)

Die Eingriffsbilanzierung für den 2. Bauabschnitt ergibt somit eine positive Bilanz. Es werden keine zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die überschüssigen 5.485 Wertpunkte können zur Kompensation der Eingriffe im ersten Bauabschnitt verwendet werden.

5. Städtebauliche Werte

5.1. Erster Bauabschnitt

Der 1. Bauabschnitt besitzt eine Gesamtfläche von ca. 10,17 ha.

Davon sind:

Gewerbegebiet	ca. 6,166 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 1,913 ha
davon Grünflächen mit Anpflanzgebot	ca. 1,799 ha
Grünfläche „Retentionsbecken“	ca. 0,114 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 2,093 ha
davon Straßenverkehrsfläche der K 46	ca. 0,956 ha
<hr/>	
	ca. 10,172 ha

5.2 Zweiter Bauabschnitt

Der 2. Bauabschnitt besitzt eine Gesamtfläche von ca. 10,89 ha.

Davon sind:

Gewerbegebiet	ca. 6,735 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 3,505 ha
davon Grünflächen mit Anpflanzgebot	ca. 3,005 ha
Grünfläche „Retentionsbecken“	ca. 0,500 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,653 ha
<hr/>	
	ca. 10,893 ha

6. Ver- und Entsorgung

- *Trinkwasser*

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch.

- *Abwasserbeseitigung / Schmutzwasser*

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Bardowick bzw. der Abwassergesellschaft Bardowick (AGB) durch Anschluss an die Kläranlage der Stadt Lüneburg. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend bemessen.

- *Abwasser / Niederschlagswasser*

Bezüglich der Oberflächenentwässerung hat der Planungsverband im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 1 ein Ingenieurbüro mit der Entwässerungsplanung des Plangebiets beauftragt. Durchgeführte Bodenproben haben ergeben, dass die Böden im Plangebiet ausreichend versickerungsfähig sind.

Die unbelasteten Niederschlagswässer auf den privaten Baugrundstücken sollen grundsätzlich dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten und dort dezentral versickert werden. Sollte dies im Einzelfall aufgrund der örtlichen Boden-verhältnisse oder aufgrund eines damit verbundenen, nicht zu vertretenden technischen bzw. wirtschaftlichen Aufwands nicht möglich sein, soll auf Antrag eine Ableitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Oberflächenwasserableitung (randliche Sickermulde an Straßen / Retentionsbecken) möglich sein.

Die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen erfolgt durch Versickerung in offenen Mulden im Straßenseitenraum. Für extreme Niederschläge bzw. Perioden, wo der gefrorene Boden eine Versickerung nur schwerlich zulässt, werden Notabläufe in die geplanten Grünbereiche und das Retentionsbecken vorgesehen, so dass Überschusswasser schadlos abgeführt werden kann zum Zwecke der dortigen Versickerung.

- *Abfall*

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Lüneburg. Laut Satzung besteht Anschlußzwang.

- *Gas und Strom*

Die Versorgung mit Erdgas und mit Strom erfolgt unter Erweiterung der vorhandenen Netze durch die E.ON Avacon AG.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 wurde innerhalb des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden mittleren Grünstreifens eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ (Standort für den Neubau einer Trafostation) in Abstimmung mit der E.ON Avacon AG festgesetzt. Die Anbindung an das bestehende 20 kV-Netz erfolgt an der Station Hohensand.

Der Energieversorger hat auf Anfrage im Vorfeld der Planung mitgeteilt, dass für den 2. Abschnitt keine weitere Trafostation benötigt wird. Es ist vorgesehen, die Grundstücke im 2. Abschnitt aus der im 1. Abschnitt (B-Plan Nr. 1) geplanten Trafostation zu versorgen.

- *Fernmeldewesen*

Die Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

7. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Vorstand des Planungsverbands „Gewerbegebiet B 4“ hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gewerbegebiet an der ehemaligen B 4, Wittorfer Heide, 2. Abschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Auslegung vom 24.01.2008 bis zum 25.02.2008 durchgeführt

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel dazu mit Schreiben vom 24.01.08 und Frist bis zum 25.02.2008 durchgeführt.

Die bei den beiden vorgenannten Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen bzw. Anregungen führten nach Abwägung zu Änderungen der Planung. So wurde im wesentlichen zum einen das Plangebiet in zwei Bauabschnitte untergliedert, da Teilflächen im östlichen Planbereich aus landwirtschaftlichen Gründen erst später für die geplante bauliche Erschließung und die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Zum anderen wurde die mittlerweile vorliegende Straßenfachplanung mit dem Einmündungsbereich der Planstraße in die K 46 mit in den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgenommen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden parallel durchgeführt. Die TÖB wurden mit Schreiben vom 21.04.2008 an der Planung beteiligt (mit Frist bis zum 23.05.2008); die öffentliche Auslegung erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 21.04.2008 bis zum 23.05.2008.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden privaterseits keine Anregungen vorgebracht. Die seitens der Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen führten nach Abwägung zu keinen nennenswerten Änderungen der Planung, sondern lediglich zu sachlichen Klarstellungen und redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen.

Nach Prüfung und Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken hat die Versammlung des Planungsverbands „Gewerbegebiet B 4“ in ihrer Sitzung am 08.07.2008 den Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet an der K 46, Wittorfer Heide,

Planungsverband „Gewerbegebiet B 4“ (Samtgemeinde Bardowick):
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet an der K 46, Wittorfer Heide, 2. Abschnitt“
mit örtlicher Bauvorschrift, **Teil I: Allgemeine Begründung**

2. Abschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bardowick, den 14. JUL. 2008

Planungsverband „Gewerbegebiet B 4“

gez. Dubber

.....

(Dubber)

Verbandsvorsitzender des
Planungsverbands „Gewerbegebiet B 4“

Anlage 1 zur Begründung, Seite 1

Pflanzempfehlungen (Arten und Qualitäten)

Bäume:

Sandbirke	- Betula pendula	10 - 12
Hainbuche	- Carpinus betulus	12 - 14
Wildbirne	- Pyrus pyraeaster	12 - 14
Stieleiche	- Quercus robur	14 - 16 / 18 - 20
Eberesche / Vogelbeere	- Sorbus aucuparia	12 - 14
Winterlinde	- Tilia cordata	12 - 14 / 16 - 18

Im Bereich der Versickerungsmulden:

Schwarz- oder Roterle	- Alnus glutinosa	14 - 16
Silberweide	- Salix alba	10 - 12
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior	12 - 14

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Hochstamm, aus extra weitem Stand, dreimal verschult (3xv.), je nach Art mit oder ohne Ballen, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang: siehe Angaben in Tabelle (in cm)

Sträucher:

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn	- Crataegus monogyna
Faulbaum	- Frangula alnus
Wildapfel	- Malus sylvestris
Schlehe	- Prunus spinosa
Wildbirne	- Pyrus pyraeaster
Hundsrose	- Rosa canina
Gemeine Brombeere	- Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra

Im Bereich der Versickerungsmulden:

Ohrweide	- Salix aurita
Grauweide	- Salix cinerea

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Strauch, zweimal verschult (2xv.), mit Ballen, Höhe 80 - 100 cm

Anlage 1 zur Begründung, Seite 2

Pflanzempfehlungen (Sorten/Arten und Qualitäten)

Hochstämmige Obstbäume (bevorzugt alte Sorten):

Apfelsorten:	Goldparmäne, Gravensteiner, Roter Boskoop, Freiherr von Berlepsch, Gelber Edelapfel, Roter Eiserapfel, Engelsberger
Birnsorten:	Clapps Liebling, Gute Luise, Gelbmöstler, Köstliche von Charneu, Nägelsche Birne, Pleiner Mostbirne
Kirschsorten:	Büttners Rote Knorpel, Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche
Zwetschensorten:	Bühlers Frühzwetschge, Hauszwetschge, Graf Althans Reneklode

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Hochstamm, dreimal verschult (3xv.),
aus extra weitem Stand, mit durchgehendem Leittrieb und möglichst mit Drahtballierung,
Stammumfang: 10 - 12 cm

Geeignete Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung:

Deutscher Name	Lateinischer Name	Fassadenseite	Kletterhilfe
Efeu	- Hedera helix	nicht an Südseite	nicht nötig
Wilder Wein	- Parthenocissus tricuspidata	nicht an Nordseite	nicht nötig
Waldrebe	- Clematis vitalba	nicht an Nordseite	erforderlich
Geißblatt	- Lonicera caprifolium	nicht an Nordseite	erforderlich
Blauregen	- Wisteria sinensis	nicht an Südseite	erforderlich

Anlage 2 zur Begründung

Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick (32. Änderung)



Anlage 4 zur Begründung, Seite 1

Anlage „Ulmer Liste“

Zur Abgrenzung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente im Einzelhandel.
Eine Orientierungshilfe der IHK Ulm (Quelle: IHK Ulm vom 19.11.1993).

1. Zentrenrelevante Sortimente

Bastelartikel	Nähzubehör
Beleuchtungskörper	Oberbekleidung
Blumen	Optische Erzeugnisse
Briefmarken	Orthopädie
Bücher	Papier- und Schreibwaren
Devotionalien	Pharmazeutika
Drogeriewaren	Porzellan
Elektrowaren (kleinteilige)	Reformwaren
Feinmechanische Erzeugnisse	Schmuck
Fotogeräte und Fotowaren	Schuhe
Gardinen und Zubehör	Schulbedarf
Geschenkartikel	Silberwaren
Glas	Spielwaren
Hausrat	Sportartikel (kleinteilige)
Haus- und Heimtextilien	Sportbekleidung
Hohl- und Stahlwaren	Stoffe und sonstige Artikel
Jagdbedarf	Teppiche
Keramik	Tiere und Tiernahrung
Kosmetika	Tierpflegemittel
Kürschnerwaren	Tonträger
Kunstgewerbe	Uhren
Kurzwaren und Handarbeiten	Unterhaltungselektronik
Lebensmittelhandwerk	Videogeräte
Lederbekleidung	Wäsche
Leder- und Galanteriewaren	Wasch- und Putzmittel
Modewaren	Waffen
Musikalienhandel	Wolle
Nahrungs- und Genußmittel	Zeitschriften
Nähmaschinen	Zooartikel

Anlage 4 zur Begründung, Seite 2

2. Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Badeeinrichtung	Kfz und Zubehör
Bauelemente	Kohle
Baustoffe	Küchen
Beschläge	Markisen
Bodenbeläge	Mineralölerzeugnisse
Boote und Zubehör	Möbel
Brennstoffe	Motorräder
Büromöbel	Naturhölzer
Campingartikel	Pflanzen
Computer	Pflanzengefäße
Eisenwaren	Düngemittel
Elektrogroßgeräte	Rasenmäher
Erde	Rolläden
Fahrräder	Rollos
Fenster	Sanitärerzeugnisse
Fliesen	Sportgeräte (großteilige)
Gartenhäuser	Teppich - Auslegeware
Gitter	Torf
Herde und Öfen	Türen
Holz, Holzmaterialien	Werkzeuge
Installationsmaterial	Zäune

Anlage 5 zur Begründung

Luftbild Google-Earth



Anlage 6 zur Begründung, Seite 1

Biotopstrukturen / Bestandsplan



Anlage 6 zur Begründung, Seite 2

Biotopstrukturen / Legende Bestandsplan

Planungsverband "Gewerbegebiet B4"

B-Plan Nr. 2

"Gewerbegebiet an der K 46, Wittdorfer Heide, 2. Abschnitt"

Bestandsaufnahme Stand: März 2004

BIOTOPTYPEN

[Bl - Birke; El - Stiel-Eiche;
Ho - Schwarzer Holunder;
Ki - Kirsche; Sl - Schlehe;
We - Weide; Zi - Zitter-Pappel]

Wälder



WKF Kiefernwald armer, feuchter Sandböden

Gebüsch und Kleingehölze



HFS Strauchhecke



HN Naturnahes Feldgehölz



HB Einzelbaum/Baumbestand



BE Einzelstrauch

Binnengewässer



FGR Nährstoffreicher Graben

Fels-, Gesteins- und Offenbodenbiotope



DWS Sandweg

Grünland



GW Sonstige Weidefläche

Acker- und Gartenbau-Biotope



AS Sandacker

Ruderalfluren



UHM Halbruderaler Gras- und Staudenflur
mittlerer Standorte



Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 6 zur Begründung, Seiten 3 - 5

Biotopstrukturen

1.0 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

1.1 Methodische Grundlagen

Die Biotoptypen wurden mit Hilfe des ‚Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen‘ von Olaf von Drachenfels (1994) kartiert und unter Verwendung der ‚Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung‘ des Niedersächsischen Städtetages bewertet. In die Wertfaktoren eingeflossen ist die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter, so daß diese nur noch Beachtung finden, wenn ein besonderer Schutzbedarf gegeben ist.

Den einzelnen Flächen werden Wertstufen von 0 bis 5 zugeordnet, wobei Stufe 5 der höchsten Wertstufe entspricht und Stufe 0 der niedrigsten.

1.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Wälder

Kiefernwald armer, feuchter Sandböden (WKF)

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein ca. 2,5 ha großes Waldstück. Die Baumschicht wird vorrangig von älteren Kiefern (*Pinus sylvestris*) gebildet. In den Randzonen findet man ebenfalls einige Stiel-Eichen (*Quercus robur*). Brombeeren (*Rubus spec.*) und das Deutsche Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) sind die Hauptvertreter der Strauchschicht. Gelber Lerchensporn (*Pseudofumaria lutea*), Labkrautarten (*Galium spec.*) und das Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*) bildeten im März den Unterwuchs. Totholz ist ebenfalls vorhanden.

Wertfaktor: 5

Gebüsche und Kleingehölze

Strauchhecke (HFS)

Innerhalb des Grabens im nordöstlichen Teil des Plangebiets findet man eine recht dicht gewachsene Strauchhecke, die fast ausschließlich aus Schlehen (*Prunus spinosa*) besteht.

Wertfaktor: 3

Naturnahes Feldgehölz (HN)

Als Feldgehölz werden waldähnliche Gehölzbestände geringer Größe bezeichnet, die sich weitgehend aus standortheimischen Baumarten zusammensetzen. Ein solcher Biotoptyp befindet sich im Süden des Plangebiets. Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Sal-Weide (*Salix caprea*) und Zitter-Pappel (*Populus tremula*) bilden den Hauptbestandteil des Gehölzes.

Wertfaktor: 4

Einzelbaum/Baumbestand (HB)

Eine Baumreihe aus Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und Zitter-Pappeln (*Populus tremula*) befindet sich innerhalb des Untersuchungsgebiets entlang der B4. Hier hat sich ein Unterwuchs aus kleineren Eichen und Brombeersträuchern (*Rubus spec.*) angesiedelt. Weitere Baumreihen geringerer Größe sind am Wittorfer Kirchweg und an der Huder Furth gelegen.

Wertfaktor: 3

Einzelstrauch (BE)

Innerhalb des nordöstlich im Plangebiet gelegenen Grabens findet man einzeln oder in kleinen Gruppen stehenden Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*).

Wertfaktor: 3

Binnengewässer

Nährstoffreicher Graben (FGR)

Senkrecht zum Wittorfer Weg verläuft ein nährstoffreicher und dadurch recht verkrauteter Graben. Neben den verschiedenen Gräsern wachsen in der Vertiefung auch Bäume, Einzelsträucher und Hecken.

Wertfaktor: 2

Fels-, Gesteins- und Offenbodenbiotope

Sandweg (DWS)

Sämtliche Wege, die innerhalb des Plangebiets zwischen den Äckern entlangführen, sind nicht versiegelt. Es handelt sich um Sandwege.

Wertfaktor: 2

Grünland

Sonstige Weidefläche (GW)

Im Südwesten des Plangebiets wird eine kleine Fläche von Heidschnucken beweidet. Es handelt sich um eine Standweide. Die Grasnarbe ist kurz gefressen.

Wertfaktor: 2

Acker- und Gartenbaubiotope

Sandacker (AS)

Der größte Teil des Plangebiets ist dem Biotoptyp ‚Sandacker‘ zuzuordnen. Offensichtlich werden die Äcker zumindest teilweise zum Spargel- und Rübenanbau genutzt. Manche Bereiche weisen junge Brachestadien auf.

Wertfaktor: 1

Ruderalfluren

Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Hierbei handelt es sich um ältere Brachestadien von z. B. ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen. Typische Ruderalarten wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Brombeeren (*Rubus spec.*) sind zu finden. An einzelnen Stellen wachsen Heidekraut (*Calluna vulgaris*) und andere junge Gehölze heran.

Wertfaktor: 3

Planungsverband „Gewerbegebiet B 4“ in der Samtgemeinde Bardowick

Begründung zum

Bebauungsplan Planungsverband Nr. 2

„Gewerbegebiet an der K 46, Wittorfer Heide
2. Abschnitt“

mit örtlicher Bauvorschrift

Teil II: Umweltbericht

Ausgearbeitet im Auftrag des Planungsverbands „Gewerbegebiet B 4“ durch

Planungsbüro Stöhr
Bülows Kamp 6
21337 Lüneburg

Tel.: 0 41 31 / 22 18 464
Fax: 0 41 31 / 22 18 466
www.wolfgangstoehr.de
info@wolfgangstoehr.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.a	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	3
1.b	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	3
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
2.a	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
2.b	Prognose	7
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	7
2.d	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
3.	Zusätzliche Angaben	8
3.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	8
3.b	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	9
3.c	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	9

1. Einleitung

Der nachfolgende Umweltbericht gibt die Ergebnisse der nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung wieder.

1.a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein Gewerbegebiet auszuweisen. Dieses soll zum einen für Umsiedlungen von im Samtgemeindegebiet ansässigen Unternehmen vorgehalten werden und zum anderen auch großflächige Areale für Neuansiedlungen bereithalten, damit hier u.a. für die ortsansässige Bevölkerung in Wohnnähe neue Arbeitsplätze geschaffen werden können.

Weiteres Ziel der Planung ist, dass sich das Gewerbegebiet möglichst unaufdringlich ins gewachsene Landschaftsbild einfügen, weshalb es nach außen zur freien Landschaft durch breite Grünstreifen landschaftsgerecht eingegrünt wird. Die im Westen und Osten vorhandenen Gehölzstrukturen werden durch dieses Konzept erhalten und umfangreich erweitert.

Im Inneren sollen darüberhinaus breite Grünstrukturen angelegt werden, die das großflächige Gewerbegebiet zum einen gliedern, zum anderen jedoch auch Raum für die Kurzerholung während den Pausenzeiten bieten.

1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

1.b.1 Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 des **Bundesnaturschutzgesetzes** (BNatSchG) und der §§ 7-16 des **Niedersächsischen Naturschutzgesetzes** (NNatG) beachtlich, auf die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans im Zuge der Umweltprüfung reagiert wird.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP) des Landkreis Lüneburg (2003), das für den weit überwiegenden Teil des Plangebiets keine Nutzungsausweisung trifft. Nur ein kleiner Teil im Nordwesten wird als Vorsorgefläche für die Forstwirtschaft und ein kleiner Teil im Nordosten als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Der nordwestliche Teilbereich umfasst den Baumbestand entlang der Kreisstraße, der im vorliegenden Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit Anpflanzgebot erhalten und vergrößert werden soll. Die Ausweisung im Nordosten beruht auf dem weiter östlich angrenzenden schützenswerten Landschaftsbestandteil des Lindenbruchs, aufgrunddessen gerade in diesem Bereich eine 100 m breite Grünfläche als Pufferzone zwischen Lindenbruch und geplantem Gewerbegebiet eingerichtet werden soll.

Die Trasse der Kreisstraße K 46 wird im RROP als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamen Busverkehr ausgewiesen.

Die übergeordneten Ziele der Raumordnung wurden bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt.

1.b.2 Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan:

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg (1994) trifft für den überwiegenden Teil des Plangebiets keine Aussagen. Nur entlang der Kreisstraße wird ein Gebiet ausgewiesen, in dem Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sind. Dieser Forderung wird mit der im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen nachgekommen.

Der schützenswerte Landschaftsbestandteil des Lindenbruchs im Osten des Plangebiets wird im Landschaftsrahmenplan als für den Naturschutz wichtiger Bereich ausgewiesen, in dem jedoch ebenfalls Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die übergeordneten Ziele des Landschaftsrahmenplans werden daher im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick:

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick (1995/1998) weist das Plangebiet in seiner naturräumlichen Gliederung als Acker-Erlebnisraumkomplex im Bereich der Winsener Talsandplatte zu. Das Plangebiet stellt sich als ungegliederter oder gering gegliederter Acker-Erlebnisraum dar, für das als Entwicklungsziele die Steigerung der Naturnähe des Landschaftsbildes und die Steigerung der Vielfalt des Landschaftsbildes durch pflanzlicher Gestaltung und Gliederung des Erlebnisraumes vorgeschlagen werden.

Durch die mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Pflanzvorschriften wird den übergeordneten Zielen des Landschaftsplans entsprochen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung

2.a.1 Schutzgut Mensch

- *Lärm:*

Das Plangebiet befindet sich direkt an einer Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung. Aufgrund des hier vorhandenen Verkehrsaufkommens ist mit Lärm- und Abgasimmissionen im Plangebiet zu rechnen.

Da jedoch im vorliegenden Bebauungsplan Gewerbegebiete festgesetzt werden, die zum einen eine diesbezüglich relativ niedrige Emissionsgrad aufweisen und durch die geplanten 15 m breiten Grünstreifen zur Kreisstraße eine breite Pufferzone geschaffen wird, wird nicht von einer hohen Immissionsbelastung im Gewerbegebiet ausgegangen.

Durch die Planung wird ebenfalls nicht mit höheren Immissionsbelastungen für die benachbarten Wohn- und Mischnutzungen gerechnet. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets und nicht eines Industriegebiets ist der in den in deutlicher Entfernung liegenden Siedlungsbereichen der Huder Furth, von Hohensand und von Neu-Wittorf zulässige Emissionsgrad von vornherein beschränkt.

- *Erholung:*

Das Plangebiet ist Teil eines großflächigen Bereichs, der sich aufgrund seiner Lage am Rande der Verkehrsstraße der K 46, nur mäßig für die Naherholung der örtlichen Bevölkerung eignet. Durch die Nähe zu den Siedlungsbereichen Huder Furth, Hohensand und Neu-Wittorf, den in diesem Bereich vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen und dem im Osten des Plangebiets vorhandenen Lindenbruch mit seinen ökologisch wertvollen Strukturen, wird dieser Raum trotz der Nähe zur Kreisstraße mit ihren Emissionen für die Naherholung genutzt.

Die mit dem Bau des Gewerbegebiets verbundenen großflächigen Pflanzvorgaben werden den Bereich stärker strukturieren und trotz der neu entstehenden gewerblichen Emissionen die Aufenthaltsqualität dieses Bereiches gegenüber dem heutigen Stand verbessern.

Aufgrund der o.g. Punkte werden daher durch die Planung keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch gesehen.

2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der einen Seite wird bestimmten Tier- und Pflanzenarten, die an freie landwirtschaftliche Ackerflächen gebunden sind, hier Lebensraum entzogen, andererseits werden durch die geplanten umfangreichen Grünflächen in Verbindung mit den Pflanzgeboten heimischen Pflanzen- und Tierarten, welche an Wiesen/Feuchtwiesen oder an Gehölzhecken gebunden sind, nun auch neue Lebensräume geschaffen.

Ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist somit zwar vorhanden, kann jedoch durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

2.a.3 Schutzgut Luft und Klima

Durch die geplante Bebauung werden sich geringe Veränderungen des Kleinklimas ergeben. Die Durchlüftung des Plangebiets und damit auch die Luftaustauschprozesse werden sich gegenüber dem heutigen Zustand verändern. Insbesondere im Sommer geben die aufgeheizten Flächen der Gebäude und der befestigten Flächen in der Nacht die Wärme nur langsam wieder ab. Die heute vorhandenen Ackerflächen sind dagegen relativ kühl, mit der Transpiration der Pflanzen steigt die Luftfeuchte an. Die das Baugebiet durchziehenden Grünstreifen, die im Zuge der baulichen Nutzung erfolgende Begrünung und die Anlage von Wasserflächen (Retentionsbecken) werden sich dagegen positiv auf das dortige Kleinklima auswirken und eine weitere Durchlüftung des Gebiets sicherstellen.

Ein Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima ist somit zwar vorhanden, kann jedoch durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

2.a.4 Schutzgut Landschaft

Mit der Bebauung des Gewerbegebiets sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden. Mit dem geplanten Baugebiet gehen die heute freien landwirtschaftlichen Flächen dauerhaft verloren, und der heute ungehinderte Blick über die Ackerflächen wird künftig durch Gebäude und Begrünung verstellt.

In Anbetracht der heute im Plangebiet überwiegend vorhandenen Ackernutzung und in Anrechnung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das

Landschaftsbild insgesamt als vertretbar eingestuft. So soll das Gewerbegebiet zur möglichst harmonischen Einfügung in das umgebende Landschaftsbild an seinen äußeren Rändern landschaftsgerecht eingegrünt werden (grüne Kulisse), großflächige Grünflächen werden der Sukzession (natürliche Eigenentwicklung) überlassen, und es werden Festsetzungen zur innere Durchgrünung der Gewerbegebiete getroffen. Diese Maßnahmen werden der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Bebauung entgegenwirken. Ein Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist somit zwar vorhanden, kann jedoch durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

2.a.5 Schutzgut Boden

Von der geplanten baulichen Nutzung wird ein erheblicher Teil des Planungsgebiets betroffen. Die dabei erfolgende Versiegelung von Teilflächen führt in diesen Bereichen zu einem völligen Verlust der biotischen und abiotischen Potentiale des Bodens. Auf diesen Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr erfüllen. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind im Hinblick auf die heutige Wertigkeit allerdings einige Abstriche zu machen.

Die Gemeinde wird als Ausgleich für diesen Eingriff in das Schutzgut Boden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzflächen bzw. -maßnahmen bestimmen.

2.a.6 Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Die innerhalb des Plangebiets anfallenden unbelasteten Oberflächenwässer der privaten Grundstücke sollen im Plangebiet zurückgehalten und dort zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund dessen sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erkennen.

Das von befestigten Verkehrsflächen abfließende Wasser wird zur Versickerung in das im Nordosten geplante Retentionsbecken geleitet. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist dabei unbedingt über die belebte Bodenzone zu versickern, um einen Abbau von möglichen Schadstoffen (z.B. Mineralölrückstände) durch Bodenbakterien zu ermöglichen und damit eine Belastung des Grundwassers zu verhindern.

Oberflächengewässer:

Ein Oberflächengewässer ist im Plangebiet derzeit nicht vorhanden. Durch die Anlage des Retentionsbeckens und der Feuchtbiotope werden hier jedoch nachfolgend künstliche Oberflächengewässer angelegt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher nicht zu erkennen.

2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Nordosten des Plangebiets ist ein bronzezeitlicher Urnenfriedhof vorhanden, der nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen wurde und in dessen Umgebungsbereich Maßnahmen gemäß § 10 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) genehmigungspflichtig sind. Aufgründdessen kann im gesamten Plangebiet die Existenz von bislang unbekanntem Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden. Daher wird unter „Hinweise“ auf der Planzeichnung auf die Gültigkeit der § 10 (genehmigungspflichtige Maßnahmen), § 13 (Erdarbeiten) und § 14 (Bodenfunde) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) hingewiesen. Darüberhinaus wird festgelegt, dass der Mutterbodenabtrag im gesamten Plangebiet nur mit einem Hydraulikbagger und unter Aufsicht von Fachpersonal der Denkmalpflege erfolgen darf.

Unter Beachtung der o.g. Auflagen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erkennen.

2.b Prognose

2.b.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.a ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können mit der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen (z.B. Pflanzgebote) die Eingriffe in die Belange der verschiedenen Schutzgüter ausgeglichen werden.

2.b.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Beeinträchtigungen aus intensiver ackerbaulicher Nutzung (Lärm, Gerüche, Stäube) blieben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben ebenfalls erhalten. Das Landschaftsbild würde weiterhin durch die ausgeräumten Ackerflächen dominiert.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.c.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Durch die Begrenzung der GRZ, den Erhalt der vorhandenen Laubgehölze und der getroffenen Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung werden die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaft und Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima und Arten und Lebensgemeinschaften minimiert.

2.c.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte anhand der Bewertungsmethodik der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 1996) (siehe Begründung Teil I).

Vor allem für die Versiegelung durch Gebäude und Erschließungsanlagen und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen und Verlust an versickerungsfähigem Boden sind weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen, z.B. Grünflächen mit Pflanzgeboten, können diesen Eingriff nur zum Teil ausgleichen. Die daher erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen sollen im eigens für Ausgleichsmaßnahmen vorgehaltenen Flächenpool an der Ilmenau kompensiert werden. Diese Maßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde konkret abgestimmt.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bardowick wurde der Grundstein für die zukünftige gewerbliche Siedlungserweiterung in diesem Bereich gelegt. Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans wurde dieser Teilbereich, entsprechend des Rahmenplans für dieses Gebiet, bezüglich der Grünstrukturen detaillierter dargestellt. Standortalternativen wurden von der zuständigen Samtgemeinde Bardowick im Zuge dieses F-Planänderungsverfahrens ausreichend geprüft. Die Samtgemeinde hat sich für das vorliegende Plangebiet als großflächige Gewerbefläche, aufgrund der direkten Lage zur K 46 ausgesprochen, andere Planungsmöglichkeiten hatten der Planungsverband sowie die angrenzenden Gemeinden aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan derzeit nicht.

Im Zuge der Erstellung des Rahmenplans im Vorfeld des Bebauungsplans Nr. 1 (1. Abschnitt) wurden verschiedene städtebauliche Varianten geprüft, die unterschiedliche Erschließungskonzepte für das Plangebiet vorsahen. Im Interesse der besseren Erschließung und der Wirtschaftlichkeit der Baugebietsentwicklung wurde die vorliegende Erschließungsvariante gewählt.

3. Zusätzliche Angaben

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Die Bewertungsmethodik orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 1996) inklusive ihrer jeweiligen, zwischenzeitlichen Aktualisierungen.

Die Biotoptypenbezeichnungen entstammen dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (NLÖ 1994).

3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird verbindlich durch Festsetzungen und Grunddienstbarkeiten geregelt. Die Überwachung der Ausführung der Maßnahmen erfolgt durch den Flecken Bardowick und die Gemeinde Wittorf.

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen ca. 20,05 ha großen Teilbereich zwischen den Ortslagen Bardowick, Huder Furth, Hohensand und Neu-Wittorf, direkt an der Kreisstraße 46 gelegen. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Westen und Osten sind Gehölzbestände (Einzelbäume bzw. Heckenstrukturen) vorhanden, die in das geplante Grünkonzept übernommen werden.

Das geplante Gewerbegebiet umfasst den mittleren (2. Teil) des dreigeteilten großflächigen Gewerbegebiets zwischen Wittorf und Bardowick. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde ein Rahmenplan erarbeitet, der die Unterteilung der Gewerbefläche durch großzügige interne Grünflächen sowie eine Eingrünung der neuen Bauflächen durch großzügig geschnittene und bepflanzte Grünflächen vorsieht. Darüberhinaus wird im Rahmenplan bereits die Erschließungsstruktur vorgegeben.

Im Süden des vorliegenden Plangebiets liegt das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet an der ehemaligen B 4, 1. Abschnitt“. Ein Teil der Erschließungsstraßen ist hier bereits vorhanden und ein Teil der Gewerbegrundstücke bereits verkauft. Aus diesem Grunde möchte der Planungsverband nun mit dem vorliegenden Bebauungsplan die bauleitplanerische Grundlage für die Erschließung und Bebauung des 2. Abschnitts des Gewerbegebiets schaffen.

Aufgrund der o.g. Ausführungen werden im Plangebiet Gewerbegebiete, Straßenverkehrsflächen sowie umfangreiche Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen weisen je nach Lage unterschiedliche Breiten auf. Zu dem schützenswerten Landschaftsbestandteil des Lindenbruchs ist eine 100 m breite Grünfläche festgesetzt. Die übrigen Grünflächen weisen Breiten von 15 m (entlang der Kreisstraße) bis 30 m (interne Grünzüge) auf. Bis auf die Fläche des Retentionsbeckens werden alle übrigen Grünflächen mit einem Anpflanzgebot für landschaftsgerechte Laubgehölze belegt.

Das Plangebiet wird über eine Zufahrt direkt an die Kreisstraße angebunden. Über die intern im Plangebiet nach Süden verlaufende Erschließungsstraße wird das vorliegende Plangebiet ebenfalls an die südliche Einmündung des 1. Abschnitts an die Kreisstraße angeschlossen.

Die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke erfolgt dezentral im Plangebiet. Die Oberflächenentwässerung der Straßenverkehrsflächen erfolgt durch Einleitung der Wässer in das im Nordosten geplante Retentionsbecken.

Als voraussichtlich durch die Bebauungsplanung vorbereitete Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind vor allem der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine verringerte

Grundwasserneubildungsrate, zu nennen. Aufgrund der umfangreichen Grünflächen mit den geplanten Anpflanzgeboten sind die Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft zu kompensieren.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden festgesetzt und sind in der Begründung dokumentiert.

Bardowick, den 14. JUL. 2008

Planungsverband „Gewerbegebiet B 4“

gez. Dubber

.....

(Dubber)

Verbandsvorsitzender des
Planungsverbands „Gewerbegebiet B 4“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich zwischen Wittorf im Norden und dem Flecken Bardowick im Süden längs der Kreisstraße K 46. Das Plangebiet liegt überwiegend in der Gemarkung Wittorf und besitzt eine Gesamtfläche von ca. 21,01 ha. Das Gebiet wird im Westen von der K 46 begrenzt, im Osten vom Wittorfer Kirchweg und im Süden von der nördlichen Grenze des B-Plans Nr. 1 „Gewerbegebiet an der ehemaligen B 4, 1. Abschnitt“. Im Norden bildet die südliche Grenze der vorhandenen Wegeparzelle (Flurstück 138) sowie die nördlich Grenze des Flurstücks 67/54 die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplans (B-Plan) bildet die Entscheidung des Flecken Bardowick, der Gemeinde Wittorf und der Samtgemeinde Bardowick, den zweiten Bauabschnitt des in diesem Bereich geplanten und im Süden bereits in einem Teilbereich erschlossenen großflächigen Gewerbegebiets bauleitplanerisch weiter zu entwickeln.

Da mittlerweile ein Teil der Gewerbeflächen im 1. Abschnitt verkauft wurde und Teilflächen im östlichen Bereich des B-Plans Nr. 1 aufgrund anhaltender landwirtschaftlicher Nutzung noch nicht für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen, möchte der Planungsverband nun die bauleitplanerische Grundlage für die Erschließung und Bebauung des 2. Abschnitts mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans schaffen. Einen weiteren Grund bildet die Möglichkeit, damit auch eine zweite Erschließung von der K 46 aus zu ermöglichen.

Vorrangiges Ziel der Planung ist, ein Gewerbegebiet auszuweisen. Dieses soll zum einen für Umsiedlungen von im Samtgemeindegebiet ansässigen Unternehmen vorgehalten werden und zum anderen auch großflächige Areale für Neuansiedlungen bereithalten, damit hier u.a. für die ortsansässige Bevölkerung in Wohnnähe neue Arbeitsplätze geschaffen werden können. Das Gewerbegebiet soll sich möglichst unaufdringlich ins gewachsene Landschaftsbild einfügen, weshalb es nach außen zur freien Landschaft durch breite Grünstreifen landschaftsgerecht eingegrünt wird. Im Inneren sollen darüberhinaus breite Grünstrukturen angelegt werden, die das Gewerbegebiet zum einen städtebaulich gliedern und zum anderen attraktiven Raum für die Kurzerholung während der Pausenzeiten bieten.

2. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Vorstand des Planungsverbands „Gewerbegebiet B 4“ hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gewerbegebiet an der ehemaligen B 4, Wittorfer Heide, 2. Abschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Auslegung vom 24.01.2008 bis zum 25.02.2008 durchgeführt

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel dazu mit Schreiben vom 24.01.08 und Frist bis zum 25.02.2008 durchgeführt.

Die bei den beiden vorgenannten Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen bzw. Anregungen führten nach Abwägung zu Änderungen der Planung. So wurde im wesentlichen zum einen das Plangebiet in zwei Bauabschnitte untergliedert, da Teilflächen im östlichen Planbereich aus landwirtschaftlichen Gründen erst später für die geplante bauliche Erschließung und die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Zum anderen wurde die mittlerweile vorliegende Straßenfachplanung mit dem Einmündungsbereich der Planstraße in die K 46 mit in den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgenommen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden parallel durchgeführt. Die TÖB wurden mit Schreiben vom 21.04.2008 an der Planung beteiligt (mit Frist bis zum 23.05.2008); die öffentliche Auslegung erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 21.04.2008 bis zum 23.05.2008.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden privaterseits keine Anregungen vorgebracht. Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen führten nach Abwägung zu keinen nennenswerten Änderungen der Planung, sondern lediglich zu sachlichen Klarstellungen und redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen.

Nach Prüfung und Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken hat die Verbandsversammlung des Planungsverbands „Gewerbegebiet B 4“ in ihrer Sitzung am 08.07.2008 den Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet an der K 46, Wittorfer Heide, 2. Abschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der K 46, Wittorfer Heide, 2. Abschnitt“ wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, da die Samtgemeinde Bardowick und der Planungsverband aus eingangs geschilderten Gründen nach Abwägung hier der geplanten gewerblichen Nutzung den Vorrang eingeräumt haben gegenüber den naturschutzrechtlichen Belangen sowie der Landwirtschaft.

Im Verfahren wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung und die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter sind im Umweltbericht (Teil II der Begründung) dargestellt.

Das Plangebiet wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Bebauung und Umnutzung der Fläche hat eine dauerhafte Änderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen zur Folge und greift in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ein.

Als weitere durch die Bebauungsplanung voraussichtlich vorbereiteten Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind vor allem der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate, zu nennen. Aufgrund der umfangreichen Grünflächen mit den geplanten Anpflanzgeboten sind die Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft zu kompensieren.

Durch die Begrenzung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung (Grundflächenzahl (GRZ)) auf ein verträgliches Maß, den Erhalt der vorhandenen Laubgehölze und der getroffenen Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung werden die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaft und Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima und Arten und Lebensgemeinschaften minimiert.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte anhand der Bewertungsmethodik der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 1996) (siehe Begründung Teil I).

Vor allem für die Versiegelung durch Gebäude und Erschließungsanlagen und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen und den Verlust an versickerungsfähigem Boden sind weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen, z.B. Grünflächen mit Pflanzgeboten, können diesen Eingriff nur zum Teil ausgleichen. Die daher erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen sollen im eigens für Ausgleichsmaßnahmen vorgehaltenen Flächenpool an der Ilmenau kompensiert werden. Die Maßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde konkret abgestimmt.

4. Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidungen / anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bardowick wurde der Grundstein für die zukünftige gewerbliche Siedlungserweiterung an diesem Standort gelegt. Im Zuge der 32. Änderung des Flächennutzungsplans wurde diese Planung an den inzwischen erstellten Rahmenplan für dieses Gewerbegebiet, insbesondere bezüglich der Grünstrukturen, angepasst.

Die Standortfrage wurde von der Samtgemeinde Bardowick im Zuge des F-Planänderungsverfahrens entschieden. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Bardowick, den 09. SEP. 2008

Planungsverband „Gewerbegebiet B 4“

gez. Dubber

.....

(Dubber)

Verbandsvorsitzender des
Planungsverbands „Gewerbegebiet B 4“