

Gemeinde Neetze

Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Maschbruch“

Kurzbegründung zum Vorentwurf

Stand Vorentwurf: 03.08.2026



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2026 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Lüneburg.

— Lage des Plangebietes

ohne Maßstab

Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING

STADT + 
LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0 mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

Teil I Allgemeine Begründung.....	2
1 Planungsanlass und –ziele	2
2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung.....	2
3 Rechtsgrundlage und Verfahren	3
4 Zu beachtende Plangrundlagen	3
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	3
4.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016	3
4.1.2 Neuaufstellung Regionales Raumordnungsprogramm 2025	5
4.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)	8
4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan	11
5 Festsetzungen des Bebauungsplans	12
5.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche	13
5.4 Verkehrsflächen	13
5.5 Grünordnung	14
5.6 Oberflächenentwässerung.....	15
5.7 Immissionsschutz.....	16
5.8 Von Bebauung freizuhaltende Fläche/Bauverbotszone	16
6 Hinweise	16
7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	17
9 Weiterer Untersuchungsbedarf	21
Literatur- und Quellenverzeichnis.....	22

Anlagen:

Anlage 1: Biotopkarte (Büro Mehring 2026)

Anlage 2: Brutvogelkarte (Büro Mehring 2026)

Anlage 3: Baugrunduntersuchung (BFB 2026)

Teil I Allgemeine Begründung

1 Planungsanlass und -ziele

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Gemeinde Neetze die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Entwicklung eines Gewerbegebiets legen. Damit soll das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet erweitert werden, um den Bedarf an Gewerbeflächen für die Ansiedlung von örtlichen Betrieben zu decken. Die Gemeinde hat bereits am 03.04.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst und bei der Samtgemeinde Ostheide den Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gestellt. Dies erfolgt im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Ostheide.

Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 4,25 ha über die nördlichen Abschnitte der Flurstücke 1, 4 und 57 der Flur 35 sowie die westlichen Abschnitte der Flurstücke 21, 22 und 56 der Flur 32, Gemarkung Neetze.

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das ca. 4,25 ha große Plangebiet liegt nordöstlich des Ortsteils Neetze. Das Dorfgebiet im Bereich der Bahnhofstraße endet ca. 330 m südöstlich. Zwischen den Gebieten liegen Ackerflächen. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die „Bahnhofstraße“, auf deren gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „Karzer Straße“ der Gemeinde Neetze mit Standort eines Betonwerks. Im Plangebiet befinden sich zurzeit Ackerflächen, die von zwei Entwässerungsgräben durchzogen werden, die teilweise von Gehölzen begleitet werden. Nach Osten wird das Plangebiet durch einen weiteren Graben sowie eine lineare Gehölzstruktur begrenzt. Das Gelände des Plangebiets fällt von etwa 15 m ü. NHN im Südwesten auf etwa 14 m ü. NHN in nordöstlicher Richtung ab, das Gefälle beträgt ungefähr 0,4 %. Die Flächen im unmittelbaren Umfeld werden ebenfalls als Acker- und Grünland bewirtschaftet.



Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes (schwarze Linie ohne Maßstab). Quelle: Digitale Orthophotos, Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen ©2026  LGLN

Die Bahnhofstraße verbindet den Ortsteil Neetze und Neu Neetze. An der Straße liegen das bereits benannte Betonwerk sowie im nördlichen Verlauf weitere gewerbliche Betriebe, unter anderem eine Biogasanlage. Die Bahnhofstraße wird angrenzend an das Plangebiet von einer Baumreihe begleitet. Westlich der Bahnhofstraße verläuft die Bahnstrecke von Lüneburg nach Bleckede, die aktuell nur von der Bleckeder Kleinbahn im unregelmäßigen Freizeitverkehr befahren wird.

Das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg liegt entlang des Verlaufes der Neetze, südwestlich des Siedlungsgebietes am Rosentaler Weg, in einer Entfernung von mindestens ca. 650 m zur nächstgelegenen Plangebietsgrenze.

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 19), durchgeführt. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), zugrunde.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 ist aktuell gültig. Die Vereinbarkeit mit den geltenden Zielen der Raumordnung wird im Kap. 4.1.1 dargestellt.

Im Jahr 2017 wurde ein Verfahren zur Neuauflistung des RROP begonnen. Am 19.03.2026 hat der Kreistag des Landkreises Lüneburg das Regionale Raumordnungsprogramm 2025 beschlossen und Anfang Mai 2026 zur Genehmigung beim Amt für regionale Landentwicklung eingereicht. Die entsprechende Fassung ist auf der Internetseite des Landkreises Lüneburg abrufbar (vgl. Kap. 4.1.2).

4.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016

Der Abbildung 3 ist ein Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2003 des Landkreises Lüneburg in der Fassung der 2. Änderung 2016 zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes ist mit einer blau-gestrichelten Umgrenzung gekennzeichnet.

Im noch gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm wird Neetze neben Barendorf als Grundzentrum für die Samtgemeinde Ostheide ausgewiesen. Das Plangebiet ist, wie ganz Neetze, Teil eines Vorbehaltsgebietes Erholung in Natur und Landschaft (vgl. Abb. 2).

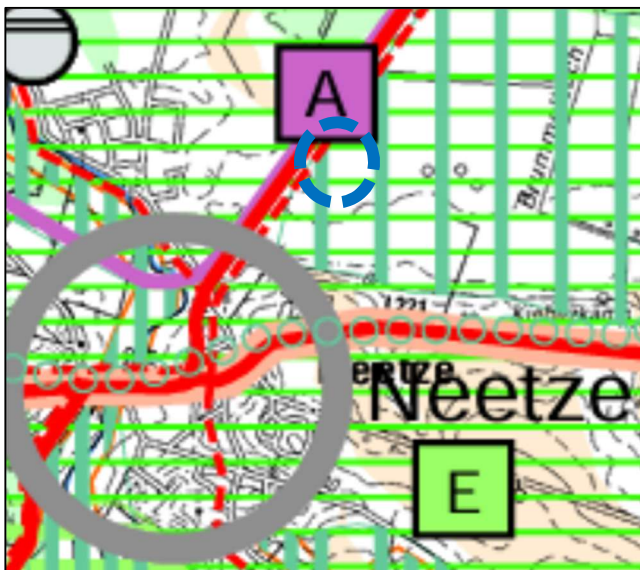


Abbildung 2: Auszug aus dem aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg mit 2. Änderung (2016) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (blau gestrichelte Linie) (ohne Maßstab). Quelle: Landkreis Lüneburg (2016).

Gemäß RROP, Ziffer 3.2.3 06 ist die „Entwicklung der Erholungsgebiete [...] so zu lenken, dass sich in den in der zeichnerischen Darstellung enthaltenen Vorbehaltsgebieten für Erholung die landschaftsgebundene Infrastruktur nach Art, Erscheinungsbild, Umfang und Nutzungsintensität den landschaftlichen Gegebenheiten anpasst. Infrastrukturelle Entwicklungsmaßnahmen des Erholungsverkehrs sowie der Wegenetze sollen unter Beachtung ökologischer Belastungsgrenzen geplant werden.

Gemäß dem Tourismusportal des Landkreises Lüneburg ergibt sich für das Plangebiet eine Bedeutung aufgrund der Lage am Fernradweg „Mecklenburgischer Seen-Radweg“. So wird auch der an das Plangebiet grenzende Radweg der Bahnhofstraße als Regional bedeutsamer Wanderweg „Radfahren“ dargestellt. Im Zuge der Erschließungsplanung des Gewerbegebietes werden die Belange des Radverkehrs berücksichtigt werden.

Laut der Bewertung des LRP (vgl. Kapitel 4.2) wird das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets, das maßgeblichen Einfluss auf den Erholungscharakter einer Landschaft nimmt, nur mit „mittel“ bewertet. Insbesondere im Bereich des Plangebiets ist das Landschaftsbild bereits durch das bestehende Gewerbegebiet vorbelastet, sodass in dem Bereich das Landschaftserleben bereits eingeschränkt ist.

Die westlich der Bahnhofstraße verlaufende Bahntrasse von Lüneburg nach Bleckede und Alt Garge wird als Sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt. In der beschreibenden Festlegung zum RROP, Ziffer 4.1.2 08 wird als Ziel der Raumordnung ausgeführt, dass u.a. die Bahnstrecke Lüneburg - Bleckede - Alt Garge von regionaler Bedeutung ist und der Erhalt dieser Strecke erforderlich ist. Durch die Ansiedlung entsprechender Betriebe ist eine Verstärkung des Güterverkehrs anzustreben. Als Grundsatz der Raumordnung ist eine Reaktivierung der Strecke zu prüfen. Auf der Strecke findet aktuell lediglich unregelmäßiger Freizeitverkehr der Bleckeder Kleinbahn statt.

Nach Ziffer 1.1 04 des RROP sind die räumlichen Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, dass die Wirtschaftskraft des Landkreises nachhaltig gestärkt und weiterentwickelt wird mit dem Ziel, den Landesdurchschnitt zu übertreffen. Gemäß 1.1.05 ist zudem durch die Sicherung der bestehenden und die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze im gesamten Landkreis einem weiteren Anwachsen des Pendlerdefizits, das gegenüber Hamburg besteht, entgegenzuwirken. Diese Ausbildungs- und Arbeitsplätze sollen möglichst wohnnah gesichert und entwickelt werden.

Diesen Zielen dient die Erweiterung des Gewerbegebietes Neetze im Plangebiet des B-Plans Nr. 17.

Im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes wird zudem auch zeichnerisch ein Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung der Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt.

Gemäß Ziffer 2.1 22 des RROP stellt das Gewerbegebiet Neetze ein weiteres Gewerbegebiet von überörtlicher Bedeutung dar. Somit dürfen hier auch Betriebe über den örtlichen Bedarf hinaus angesiedelt werden, um die Wirtschaftskraft der Gemeinde Neetze und der Samtgemeinde Ostheide zu stärken.

Nach Ziffer 2.1 21 sind bei allen Ansiedlungen oder Erweiterungen von Industrie- und Gewerbebetrieben neben den Belangen der Wirtschaft auch die des Städtebaus, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und des Umweltschutzes zu beachten (Ziel der Raumordnung). Dem wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Rechnung getragen. Im Umweltbericht, der Teil der Begründung für die Beteiligung gem. § 3 Abs 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird, werden die Umweltbelange ermittelt sowie Maßnahmen zu deren Schutz geplant und im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.

Zudem gibt das RROP als Grundsatz vor, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Probleme, die sich aus dem Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Wirtschaft ergeben, verstärkt Berücksichtigung finden müssen; ebenso jene Probleme, die aus der weiteren Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlich genutzter oder ökologisch bedeutsamer Freiflächen oder deren Auswirkungen auf diese Flächen entstehen. Zu Bebauungsplan Nr. 17 wird ein Schallgutachten vorgelegt werden, um die Gewerbegebietserweiterung mit dem benachbarten Wohnen

verträglich zu gestalten. Die Belange der Landwirtschaft und der Flächeninanspruchnahme werden berücksichtigt.

Im Rahmen der Planung wird dem Ziel der Raumordnung Rechnung getragen, eine ausreichende Grüngestaltung der Ortsränder zu sichern und zu entwickeln (RROP 3.1.1. 06). Nach Norden, Osten und Süden werden Flächen zum Anpflanzen sowie für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zu berücksichtigen ist, dass das Plangebiet Teil einer ungegliederten großen Ackerfläche ist und somit in diesem Bereich keine wertvollen Landschaftsteile in Anspruch genommen werden.

4.1.2 Neuauufstellung Regionales Raumordnungsprogramm 2025

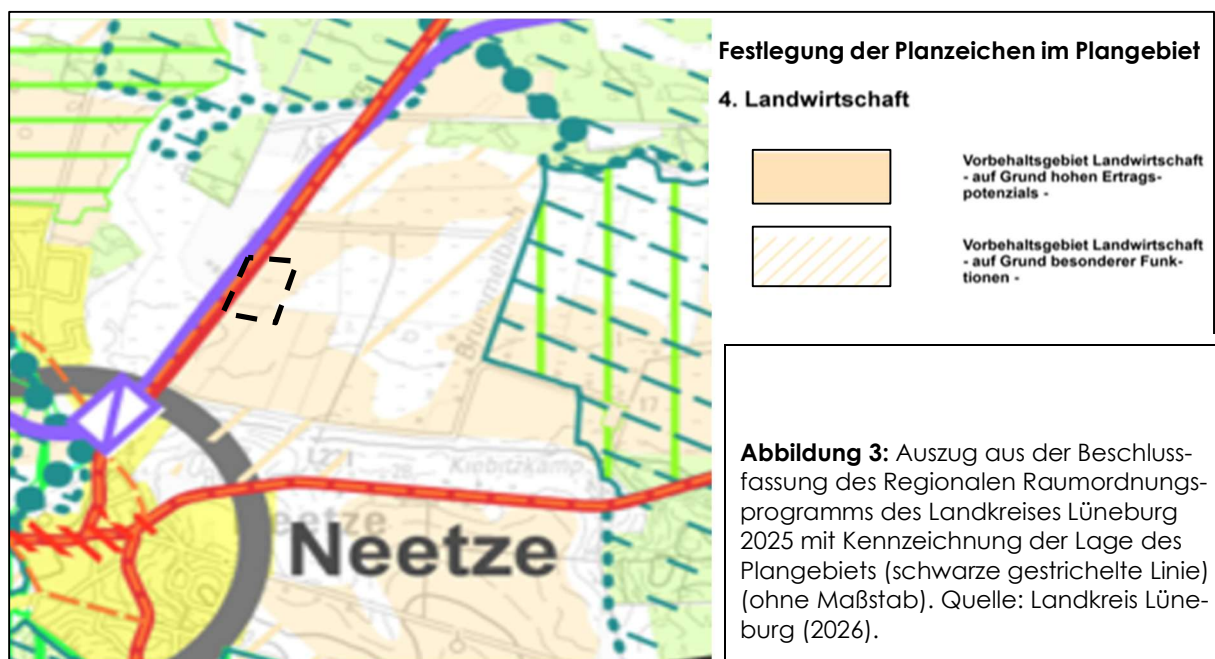
Der Landkreis Lüneburg arbeitet derzeit an der Neuauufstellung seines Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP). Das neue Programm basiert auf dem 2022 geänderten Landesraumordnungsprogramm (LROP).

Der überarbeitete RROP-Entwurf, mit beschreibender Darstellung, zeichnerischer Darstellung, Begründung und Umweltbericht wurde 19.03.2026 vom Kreistag formell als Satzung beschlossen und Anfang Mai zur Genehmigung beim Amt für regionale Landesentwicklung eingereicht.

Die Beschlussfassung der Neuauufstellung des RROP ist bereits auf der Internetseite abrufbar.

Zeichnerische Darstellungen

Die nachfolgende Abbildung zeigt den in der Planung betroffenen Ausschnitt der Beschlussfassung vom 19.03.2026 des Regionalen Raumordnungsprogramms 2025 des Landkreises Lüneburg.



Der Ortsteil Neetze wird gemäß der zeichnerischen Darstellung als Grundzentrum und zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Die nordwestlich des Plangebiets verlaufende Bahnhofstraße und der begleitende Rad- und Fußweg werden als „Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderwege (Radfahren)“ und als „Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“ dargestellt. Die Belange des regional bedeutsamen Radwanderweges werden im Zuge der Bauleitplanung und der zum Entwurf vorgelegten Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

Im Bereich des Plangebiets verläuft parallel zur Bahnhofstraße eine derzeit für Sonderfahrten genutzte Bahnverbindung zwischen Bleckede und Lüneburg, die als „Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke“ dargestellt wird, im Bereich des Dorfgebiets von Neetze wird ein „Vorbereichsgebiet Bahnstation“ dargestellt. Es markiert den Standort des ehemaligen Bahnhofes. Gemäß der Beschreibenden Darstellung Ziffer 4.1.2 04 und 05 soll die Strecke in ihrer Zubringer-

oder Netzfunktion gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden sowie für den Schienenpersonennahverkehr reaktiviert werden. Dementsprechend soll auch die dargestellte Bahnstation für eine Reaktivierung der Bahnstrecke gesichert werden. Die Belange der Eisenbahnstrecke und der Bahnstation werden nicht durch die Planung im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Maschbruch“ beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt hauptsächlich im Bereich „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotenzials“ sowie abschnittsweise im Bereich „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund besonderer Funktionen“. Beide Darstellungen stellen Grundsätze der Raumordnung dar, welche der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zugänglich sind (vgl. die beschreibende Darstellung). Diese Vorbehaltsgebiete setzen sich im Umland des Plangebiets fort.

Grundlage für die Darstellung einer Fläche als Teil des Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft sind gemäß der Begründung zu 3.2.1 Ziffer 02 RROP die Auswertung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) zur Bodenfruchtbarkeit (Ertragskraft) sowie die landwirtschaftliche Nutzung gemäß ALKIS-Daten. Es wird ausgeführt, dass, um der Bedeutung der landwirtschaftlichen Flächen in der Geest mit häufig sandigen, weniger ertragreichen Böden gerecht zu werden, in das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund besonderer Funktionen bereits solche Regionen einbezogen werden, die nur eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aufweisen. Sobald eine Verschneidung dieser mit tatsächlich landwirtschaftlich genutzten Flächen auftritt, „ergibt [dies] die landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einer mittleren bis äußerst hohen Ertragskraft und somit die Kulisse des entsprechenden Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotenzials“ (zu 3.2.1 Ziffer 02 RROP, Begründung).

Da die Gemeinde Neetze einen regionalen Bedarf an Gewerbeflächen hat, der in dem bestehenden Gewerbegebiet nicht weiter gedeckt werden kann, wird der Inanspruchnahme von Ackerflächen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes der Vorrang vor der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung gegeben, obwohl es sich gemäß der Bodenkarte von Niedersachsen BK50 um einen Boden mit hoher Fruchtbarkeit handelt. Auch das bestehende Gewerbegebiet, zu dem die Erweiterungsfläche angrenzend angesiedelt werden soll, liegt im Bereich einer entsprechenden Darstellung. Böden mit dargestellter geringer Bodenfruchtbarkeit weiter nördlich wurden von den Eigentümern nicht zur Verfügung gestellt (vgl. Abbildung 4).

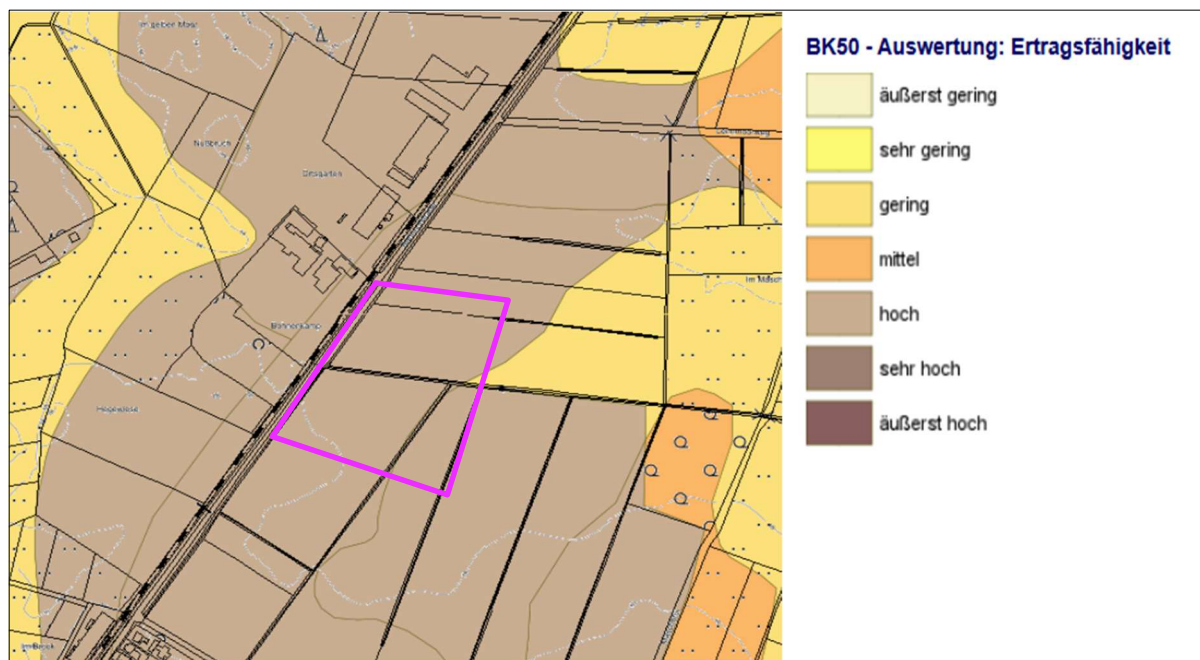


Abbildung 4: Auszug aus der BK50 zur Bodenfruchtbarkeit entlang der Bahnhofstraße mit Kennzeichnung des Plangebiets (pinke Linie, ohne Maßstab). Quelle: Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

Weitere beschreibende Darstellungen

2.1.1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

Gemäß den Zielen der Allgemeinen Siedlungsentwicklung (Kapitel 2.1.1 der Begründung) sollen „das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden“ (Ziffer 01). Zwar soll im Zuge der Planung ein Gewerbegebiet im Bereich einer derzeitigen Ackerfläche entstehen, dies geschieht jedoch aufgrund des städtebaulichen Erfordernisses einer zusätzlichen gewerblichen Baufläche, da das bestehende Gewerbegebiet bereits ausgelastet ist. Dem städtebaulichen Erfordernis wird gegenüber der Freiraumfunktion des derzeitigen Ackers Vorrang gegeben.

Darüber hinaus stellt das Raumordnungsprogramm heraus, dass darauf hingewirkt werden soll, „das Angebot an Arbeitsplätzen im Landkreis Lüneburg raumverträglich zu erhöhen“ (1.1 Ziffer 07), um den negativen Pendlersaldo aufgrund des starken Arbeitsmarktes der Freien und Hansestadt Hamburg auszugleichen. Es wird auf die damit verbundenen „individuellen und volkswirtschaftlichen Kosten“ hingewiesen, die auf diese Weise reduziert werden können. Durch die Schaffung von Arbeitsplätzen im Zuge der Gewerbegebietserweiterung wird diesem Ziel sowie dem Erfordernis zusätzlicher Gewerbebaufläche gemäß Kapitel 2.1.1 der Begründung entsprochen.

„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben“ (Ziffer 05). Die Siedlungsentwicklung soll kompakte Siedlungsstrukturen schaffen und eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden (Ziffer 06). Hierbei soll die Siedlungsentwicklung flächensparend, Klima und umweltgerecht sowie unter Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes gestaltet werden, im Bereich der Siedlungsränder soll eine Einbindung in das Landschaftsbild durch naturnahe Bepflanzung bewirkt werden (Ziffer 07).

Gemäß Ziffer 09 soll eine vorsorgende räumliche Trennung durch hinreichende räumliche Abstände zwischen störenden Nutzungen und der Bevölkerung im Siedlungsraum erfolgen, sodass diese nicht durch Luftverunreinigungen und Lärm benachteiligt und belastet wird. Sofern Lärmschutzmaßnahmen nicht ausreichen, sollen Lärmquellen soweit möglich gebündelt und die Belastung auf möglichst wenige Bereiche reduziert werden.

Diesem Ziel der Raumordnung wird mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maschbruch“ entsprochen, da das Siedlungsgebiet von Neetze ca. 330 m südöstlich des Plangebiets endet und daher ein im Rahmen der verfügbaren Flächenpotenziale (vgl. Kapitel 7) möglichst großer räumlicher Abstand gewahrt wird, sodass kaum mit erheblichen Luftverunreinigungen oder Lärm bis in das Siedlungsgebiet hineinreichend zu rechnen ist. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wird zudem ein Schallgutachten vorgelegt, auf dessen Grundlage die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen bewertet und ggf. Maßnahmen zum Immissionsschutz abgeleitet werden.

Sollten an den maßgeblichen Immissionsorten im Bereich schutzbedürftiger Gebiete die gültigen Immissionsrichtwerte überschritten werden, können Lärmemissionskontingente festgesetzt werden (vgl. Kapitel 5.1 und 5.7).

Gewerbegebiete kommen aufgrund der zu erwartenden Immissionen nicht für die Innenentwicklung in Betracht.

2.1.3 Gewerbliche Entwicklung

Gemäß RROP, Ziffer 2.1.3 01 soll die gewerbliche Entwicklung bedarfs- und lage- und funktionsgerecht unter Berücksichtigung der Anforderungen verschiedener Gewerbetypen erfolgen. Dabei sollen bei Bedarf die Möglichkeiten interkommunaler Kooperationen genutzt werden.

Im Rahmen der Neuauftellung des RROP wird das bestehende Gewerbegebiet „Karzer Straße“ nicht länger als Gewerbebestandort mit überregionaler Bedeutung bewertet. Dementsprechend soll dieser Gewerbebestandort nicht weiter dem überregionalen Bedarf mit einer sehr guten Verkehrsanbindung, großen Grundstücksflächen und hohen Emissionsmöglichkeiten dienen (2.1.3 02).

„Gewerbeflächen, die über den Bedarf für eine Erweiterung ortsansässiger Betriebe oder eine Unternehmensgründung aus der Standortgemeinde hinausgehen, [...] sind nur in oder angrenzend an zentrale Siedlungsgebiete oder Gewerbebestandorte mit überregionaler Bedeutung zu entwickeln (Ziffer 2.1.3 03, Satz 1).

Abweichend hiervon ist das geplante Gewerbegebiet zulässig (Ziffer 2.1.3 03, Satz 2). Der Begründung zu 2.1.3 Ziffer 03, Satz 2 ist zu entnehmen, dass Neetze als Grundzentrum des Landkreises Lüneburg im zentralen Siedlungsgebiet oder angrenzend über keine Gewerbeflächen verfügt, verschiedene Belange des Freiraumschutzes die gewerbliche Entwicklung des Grundzentrums ebenfalls einschränken (vgl. Kapitel 7) und das Gewerbegebiet Karzer Straße als Ersatzstandort für die gewerbliche Entwicklung des Grundzentrums gemäß der Entwicklungsplanung der Samtgemeinde Ostheide bereits ausgeschöpft ist sowie vermeintlich freie Restflächen als betriebliche Vorsorgeflächen nicht zur Verfügung stehen. Aufgrund der bestehenden Funktion soll das Gewerbegebiet auch weiterhin als Gewerbebestandort für das Grundzentrum Neetze zur Verfügung stehen. Der Bebauungsplan Nr. 17 dient diesem Ziel der Raumordnung. Es wird eine bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes angestrebt.

4.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan ist eine gutachterliche, unabgestimmte Fachplanung des Naturschutzes und der Landschaftspflege und dient der Vorbereitung von Willensbildungen in der Gesamtplanung. Der Landschaftsrahmenplan hat daher nicht die Aufgabe, die fachlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit anderen Fachbereichen abzustimmen. Dies ist dem jeweiligen Verfahren vorbehalten, welches die Verbindlichkeiten eines Vorhabens begründet. Das gilt insbesondere für die Aufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms und der Bauleitpläne.

Biotope, Boden

Gemäß der Karten 1 „Biologische Vielfalt“ des gültigen Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Lüneburg, einsehbar im Landschaftsrahmenplan-Portal des Landkreises Lüneburg, aus dem Jahr 2017 werden im Plangebiet die Biotoptypen Mooracker (AM) und artenarmes Intensivgrünland (GI) ausgewiesen (Stand der Kartierung 2014). Des Weiteren wird der quer zur Straße verlaufende Graben (FG) sowie die Feldhecke an der östlichen Grenze des Plangebiets abgebildet.

Aus der durchgeführten Baugrunduntersuchung geht für die Böden des Ackers jedoch hervor, dass innerhalb des Plangebiets keine Niedermoorschichten oder Niedermoorauflagen angetroffen wurden, lediglich an einzelnen Bohrpunkten eine anmoorige Basis der Mutterbodenschicht. In den meisten Bereichen wurden Schmelzwassersande bis zur Endteufe aufgefunden, sodass kaum von einem Mooracker ausgegangen werden kann. Die Bodenkarte von Niedersachsen zeigt auch, dass der Bodentyp Tiefer Gley mit Erdniedermoorauflage erst weiter nördlich und östlich ansteht (LBEG 2026).

Die Karten der Böden zeigen im Plangebiet eine hohe Winderosionsgefahr. Östlich des Plangebiets sind regional bedeutsame Bereiche ausgewiesen (Boden mit besonderen Standorteigenschaften – sehr nasse Böden). Im Plangebiet selbst ist dies jedoch nicht der Fall, wobei der Grundwasserflurabstand zum Teil sehr gering ist. Das gesamte Gebiet entlang der Bahnhofstraße wird entwässert; der Boden ist als beeinträchtigt bezüglich des Wasserspeichervermögens ausgewiesen (vgl. Abb. 5).

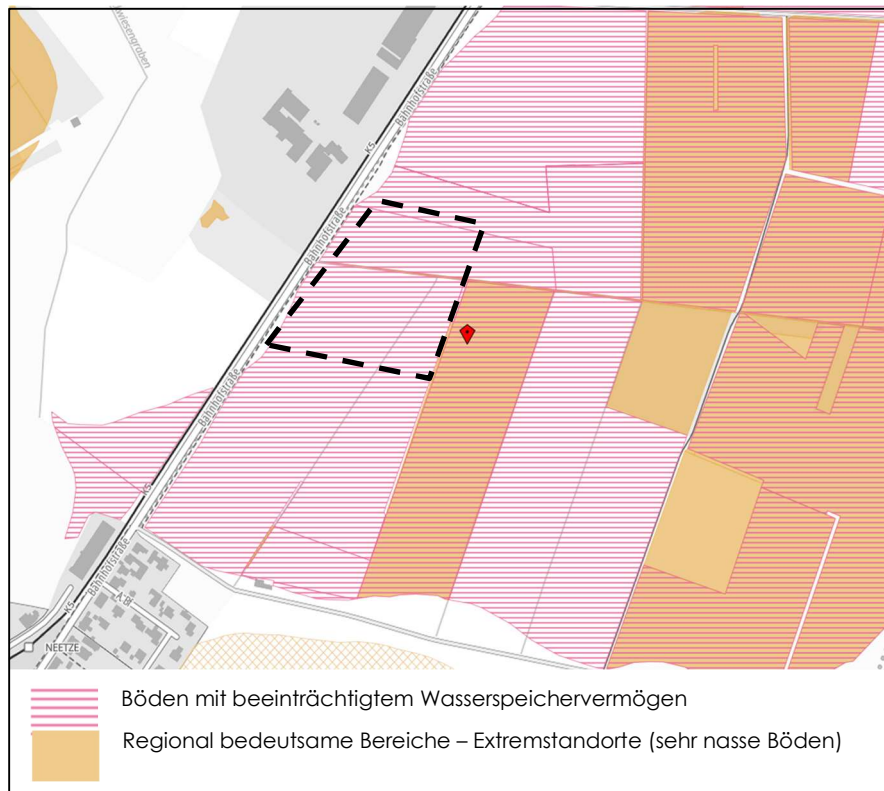


Abbildung 5: Auszug aus den Bodenkarten des Landschaftsrahmenplans (Plangebiet schwarze gestrichelte Linie) (ohne Maßstab). Quelle: Landkreis Lüneburg (2017).

Klima/Luft

Das Plangebiet liegt in einer Zone regional beeinträchtigter Bereiche (Acker auf Niedermoorböden). Ihm wird keine regionale Bedeutung als Frischluftentstehungsbereich, Ausgleichs- und Freilufttraum oder Senke für klimaschädliche Stoffe zugeschrieben. Anders verhält es sich mit den Flächen östlich des Plangebietes: Diese werden als solche Senken des Typs „Grünland hydromorpher Standorte“ ausgewiesen (vgl. Abb. 6).



Abbildung 6: Auszug aus den Bodenkarten des Landschaftsrahmenplans (Plangebiet schwarze gestrichelte Linie) (ohne Maßstab). Quelle: Landkreis Lüneburg (2017).

Das Landschaftsbild wird im weiträumigen Gebiet östlich der Bahnhofstraße als großflächige mosaikreiche Marschlandschaft mit einigen Strukturelementen wie Hecken und Einzelbäumen beschrieben und mit „3“ („mittel“) bewertet (Skala 1 – 5).

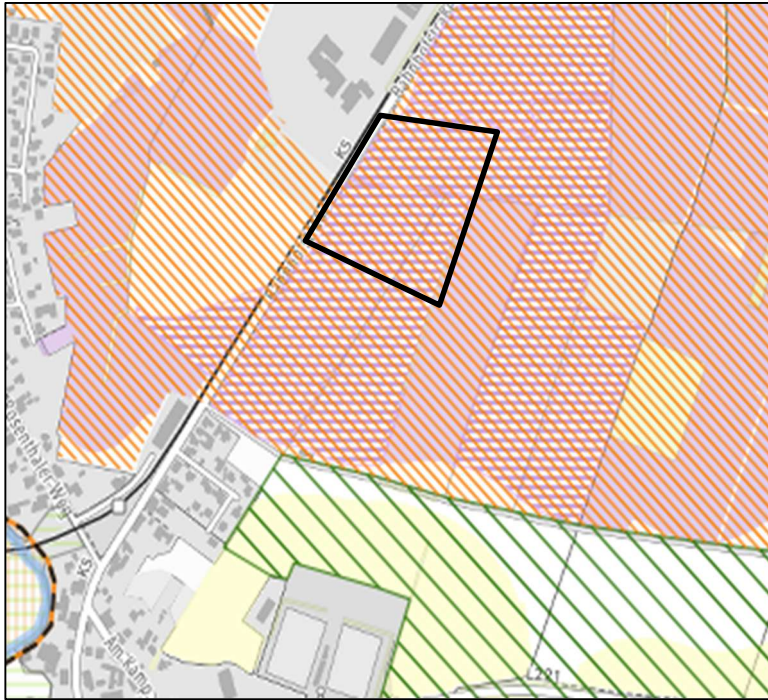


Abbildung 7 zeigt einen Auszug aus der Karte des Zielkonzepts des Landschaftsrahmenplans mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie). Das Plangebiet liegt im Bereich der Zielkategorien „Entwicklung von Grünland in THG-Senken“, „Verbindungselemente - Aufbau Biotopverbund“ und „Landschaftsschutzgebiet-würdiges Gebiet“.

Abbildung 7: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan (LRP) Zielkonzept mit Lage des Plangebietes (schwarze Linie) (ohne Maßstab). Quelle: Landkreis Lüneburg 2017.

Berücksichtigung der Zielstellungen des Landschaftsrahmenplans

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Belange des Arten- und Biotopschutzes berücksichtigt. Zum Bebauungsplan wurde als Grundlage für die Umweltprüfung bereits eine Biotopkartierung durchgeführt. Demnach stellt das Plangebiet einen Sandacker dar. Auch die bereits vorgelegte Bodenuntersuchung hat unterhalb des Mutterbodenhorizonts sandige Bodenschichten ermittelt. Zudem liegen bereits eine Brutvogelkarte sowie die Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung vor.

Die Auswertung des gültigen LRP zeigt zudem, dass das Plangebiet bereits durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Innerhalb des Plangebietes wurden keine Bodenverhältnisse ermittelt, die Grundlage für die Funktion als THG-Senke sein können. Solche Böden mit Niedermoorauflagen stehen nach Auswertung der Bodenkarte von Niedersachsen erst weiter nördlich und östlich an. Auch ist dem LRP zu entnehmen, dass der Boden durch Winderosion gefährdet ist. Diese tritt auf, wenn die Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung freiliegen und eine Dauervegetation wie bei Grünlandnutzung fehlt.

Im Zuge der Bauleitplanung wird die Versiegelung und Überbauung von Ackerboden zugelassen, eine unmittelbare Inanspruchnahme wertvoller Lebensräume erfolgt jedoch nicht. Gräben und deren Begleitvegetation werden als zu erhalten festgesetzt. Vor diesem Hintergrund ist die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Grünordnung sowie geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit dem Landschaftsrahmenplan vereinbar.

Im Zuge der Bauleitplanung wird der Gehölzstruktureichtum durch festgesetzte Grünflächen zur Erhaltung und Anpflanzung beibehalten bzw. erhöht. Dies entspricht den Zielen des LRP.

Insgesamt kann im Zuge der Planung den Zielstellungen des Landschaftsrahmenplans Rechnung getragen werden, indem trotz der Errichtung von baulichen Anlagen der Strukturreichtum der Landschaft überwiegend erhalten und durch randliche Anpflanzungen ergänzt wird.

4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ostheide, der 23. Änderung und Digitalisierung aus dem Jahr 2010, wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (vgl. Abbildung 8). Dementsprechend befindet sich das Gebiet bisher nach § 35 BauGB im Außenbereich. Es liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch gehört es zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich).

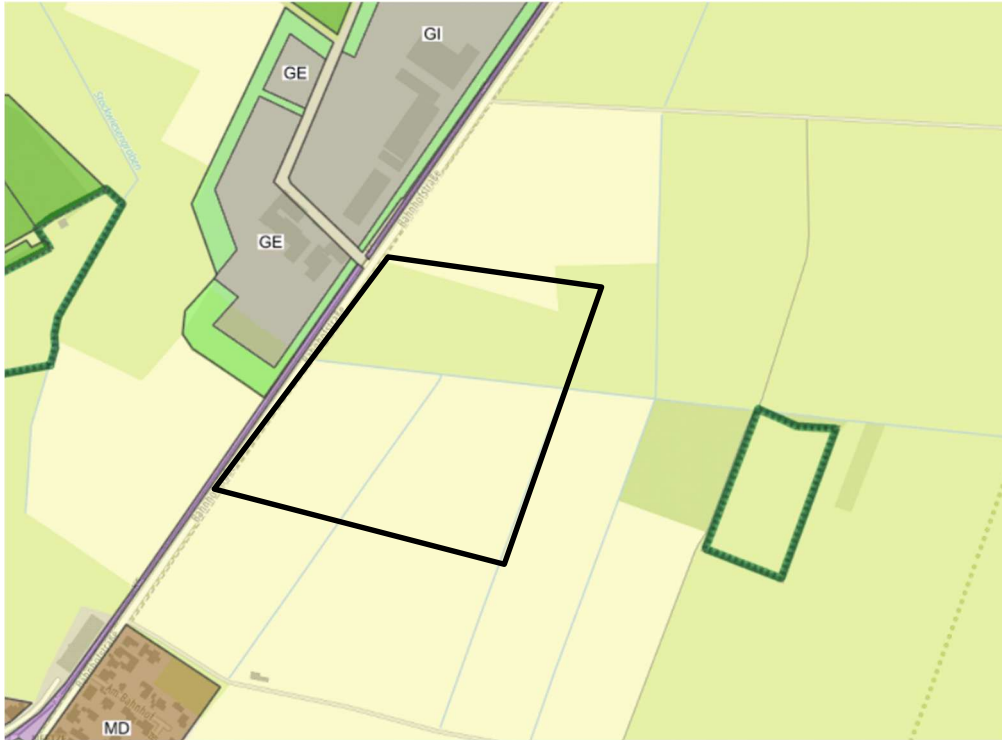


Abbildung 8: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ostheide, der 23. Änderung und Digitalisierung aus dem Jahr 2010, Plangebiet dargestellt als schwarze Linie, ohne Maßstab) Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg, Samtgemeinde Ostheide 2026)

Ca. 330 m entfernt des Plangebiets endet die Darstellung des Dorfgebietes. Dorfgebiete dienen nach § 5 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der BewohnerInnen des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe. Dorfgebiete weisen hinsichtlich des Schutzgrades gegenüber Lärmimmissionen und Luftverunreinigung höhere Richtwerte auf und somit mit heranrückenden Gewerbegebieten verträglich.

Gegenüber des Plangebiets wird auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet dargestellt. Industriegebiete dienen gemäß § 9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (so beispielsweise Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und Öffentliche Betriebe.

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Der wirksame Flächennutzungsplan wird nun parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 im Rahmen der 36. Änderung geändert. Es wird ein Gewerbegebiet dargestellt.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung soll der in der Gemeinde bestehende Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen gedeckt werden. Das vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet ist vollständig ausgelastet; verfügbare Flächen für die Ansiedlung oder Erweiterung örtlicher Betriebe stehen dort nicht mehr zur Verfügung. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um insbesondere ortsansässigen Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen und die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde zu stärken.

Prostitutionsbetriebe werden im Gewerbegebiet nicht zugelassen. Der Ausschluss dient der Sicherung der begrenzt zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions- und sonstigen Gewerbebetrieben, für die in der Gemeinde ein konkreter Flächenbedarf besteht.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden im Gewerbegebiet ebenfalls ausgeschlossen. Hierzu zählen insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel sowie sonstige Güter des täglichen Bedarfs. Diese Betriebe sind bereits im Ortskern für die Bevölkerung gut erreichbar. Ein neuer, zeitgemäßer Einzelhandelsmarkt wird in Netze aktuell errichtet. Das Plangebiet befindet sich hingegen in einer entfernteren Lage rund 400 m des zusammenhängenden Siedlungsbereiches von Neetze und eignet sich daher nicht als Standort für die wohnortnahe Versorgung. Der Ausschluss dient der Sicherung der bestehenden Versorgungsstrukturen im Ortskern sowie der Vermeidung einer Verlagerung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen an einen städtebaulich weniger geeigneten Standort.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss dient der konsequenten Sicherung des Gewerbegebietes für gewerbliche Nutzungen und der Vermeidung möglicher Immissionskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe. Auch betriebsbezogene Wohnungen weisen ein erhöhtes Schutzbedürfnis gegenüber gewerblichen Emissionen, insbesondere Lärm, auf und können dadurch die Entwicklungsmöglichkeiten benachbarter Gewerbebetriebe einschränken.

Nicht zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie. Windenergieanlagen weisen aufgrund ihrer Höhe und Fernwirkung eine besondere städtebauliche Wirkung auf, die mit den Entwicklungszielen des Plangebietes nicht vereinbar ist.

Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. von § 3 Abs. 5 a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund des Umgangs mit gefährlichen Stoffen gemäß dem Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, KAS – 18 so genannten Störfallbetriebe zugeordnet werden, sind unzulässig. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere den Wohngebieten in einer Entfernung von etwa 400 m, sollen Nutzungen mit einem erhöhten Störfallpotenzial ausgeschlossen werden. Hierdurch werden potenzielle Nutzungskonflikte vermieden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Plangebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Mit der GRZ wird die maximal zulässige Fläche festgesetzt, die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die festgesetzte GRZ von 0,8 darf nicht mit Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO, Zufahrten oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.

Maximale Höhe baulicher Anlagen

Zudem wird als Höchstmaß der Oberkante von baulichen Anlagen die Höhe von 20 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist hierbei die Oberkante des natürlich gewachsenen Bodens (gemäß Plangrundlage). Hierdurch wird ein einheitlicher und eindeutiger Höhenbezug geschaffen sowie verhindert, dass durch künstliche Geländeaufschüttungen die zulässige Gebäudehöhe überschritten wird.

Auch in dem auf der westlichen Seite der Bahnhofstraße liegenden Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen mit einer entsprechenden Höhe vorhanden. In den Industriegebieten war ursprünglich eine maximale bauliche Höhe von 14 m festgesetzt worden. Sie war jedoch ein Jahr nach Aufstellung, im Jahr 1998 gestrichen worden mit der Begründung, dass eine bessere baulichen Ausnutzung ermöglicht werden soll.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Im Nordwesten des Plangebiets ist, angrenzend an die „Bahnhofstraße“ (Kreisstraße 5), die Bauverbotszone von 20 m, ausgehend vom Fahrbahnrand, einzuhalten. Hier dürfen hochbauliche Anlagen nicht errichtet werden. Die Baugrenze verläuft entlang dieser Bauverbotszone.

Entlang der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Norden, Osten und Süden des Plangebiets, die gleichzeitig als private Grünflächen festgesetzt sind, wird ein Abstand der Baugrenze von 3 m festgesetzt. Dieser stellt zum einen angemessenen Wuchsraum für die sich entwickelnden Hecken sicher und dient gleichermaßen der bestmöglichen Nutzung der verbleibenden Gewerbegebietsfläche zur Errichtung baulicher Anlagen.

Gegenüber der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie den festgesetzten öffentlichen Grünflächen wird ebenfalls eine Baugrenze im Abstand von 3 m festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen erlaubt die angemessene Ausnutzung der verfügbaren Fläche im Bereich des Gewerbegebiets und berücksichtigt gleichermaßen den gemäß §5 Abs. 2 NBauO festgesetzten baulichen Mindestabstand.

Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt, um den Anforderungen moderner Gewerbebetriebe gerecht zu werden. Hierdurch wird insbesondere den Betrieben die für gewerbliche Nutzungen erforderliche Flexibilität bei der Grundstücks- und Gebäudeplanung eingeräumt.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. So werden ausreichende Abstandsflächen zwischen den Gebäuden ermöglicht und die Voraussetzungen für angemessene Belichtung, Belüftung und Erreichbarkeit der Gewerbegrundstücke geschaffen.

5.4 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes wird über einen geplanten Anschluss an die „Bahnhofstraße“ festgesetzt. Der Anschlussbereich an die Bahnhofstraße (K 5) ist mit einer Breite von 14 m, die weiteren Straßenverkehrsflächen sind mit einer Breite von 12,5 m festgesetzt. Das Plangebiet wird in Form einer Ringstraße erschlossen, wodurch eine leistungsfähige innere Erschließung sowie ein sicherer und flüssiger Verkehrsablauf gewährleistet werden. Gleichzeitig werden günstige Voraussetzungen für den Begegnungsverkehr von Lkw sowie für die Erreichbarkeit der einzelnen Gewerbegrundstücke geschaffen.

Zum Entwurf des Bebauungsplans für die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 wird ein Erschließungskonzept vorgelegt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr“

Im Nordosten sowie im Südosten des Plangebiets wird jeweils eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den landwirtschaftlichen Verkehr festgesetzt. Sie dienen der Zufahrt für den landwirtschaftlichen Verkehr zu den östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen.

Die südliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit einer Breite von 6 m festgesetzt, die angemessen ist für die Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen. Gleichzeitig wird die dauerhafte Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sichergestellt.

Die nordöstlich liegende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit einer Breite von 12,5 m festgesetzt, um neben den Anforderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs eine Zufahrtmöglichkeit für eine perspektivische Gewerbegebietserweiterung vorzuhalten.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der westlichen Plangeietsgrenze werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Festsetzung dient zudem der Bündelung der Grundstückerschließung über die innere Erschließungsstraße und verhindert zusätzliche Grundstückszufahrten zur Kreisstraße K 5. Hierdurch wird die Sicherheit des Verkehrs auf der K 5 gewährleistet sowie mögliche Konflikte zwischen dem überörtlichen Verkehr und dem Ziel- und Quellverkehr des Gewerbegebietes vermieden. Darüber hinaus wird den straßenrechtlichen Anforderungen im Bereich der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone entlang der K 5 Rechnung getragen und eine geordnete Erschließung des Plangebietes sichergestellt (vgl. Kap. 5.8).

5.5 Grünordnung

Private Grünflächen

Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Plangeietsgrenzen werden private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Sie dienen im nördlichen und südlichen Abschnitt der Unterbringung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Alle privaten Grünflächen werden mit einer Breite von 5 Metern festgesetzt.

Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und die Erhaltung von Gewässern sind die vorhandenen Bäume sowie der randliche Graben dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Bäume oder dem Erfordernis der Entnahme zur Verkehrssicherung ist Ersatz im Verhältnis 1:1 vor Ort vorzunehmen. In den von Baumbewuchs freien Abschnitten sind Baumanpflanzungen im Abstand untereinander von 3 bis 5 m zu ergänzen, Qualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, 12 bis 14 cm Stammumfang. Die Anpflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Grabenpflege sichergestellt werden kann. Durch die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen und die Ergänzung fehlender Baumstandorte wird der vorhandene Baumbestand langfristig erhalten und zu einer durchgängigen Gehölzstruktur entwickelt. Gleichzeitig übernimmt die Anpflanzfläche eine wichtige Funktion bei der landschaftsgerechten Eingrünung des Gewerbegebietes, indem sie das Plangebiet gegenüber der offenen Landschaft und den angrenzenden Ackerflächen räumlich einfasst und in das Landschaftsbild einbindet. Die Vorgabe, die Anpflanzungen unter Berücksichtigung der Grabenunterhaltung vorzunehmen, gewährleistet zugleich die dauerhafte Funktionsfähigkeit des Gewässers und dessen ordnungsgemäße Unterhaltung.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die privaten Grünflächen entlang der nördlichen, nordöstlichen und südlichen Plangebietsgrenze sind für die Eingrünung des Plangebietes mittels der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Auf den Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird die Anpflanzung von dichten zweireihigen Strauch-Baumhecken festgesetzt mit Pflanzgut aus gebietseigenen Herkünften und in versetzten Pflanzenverbund. Der Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen beträgt 1 m, gegenüber den Gewerbeflächen sowie der Plangebietsgrenze jeweils 2 m.

Die Festsetzung dient der landschaftsgerechten Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft. Die zweireihige Strauch-Baumhecke übernimmt darüber hinaus eine ökologische Vernetzungsfunktion, schafft Lebensräume für Tiere und trägt durch die Verwendung gebietseigener Gehölze zur Förderung der biologischen Vielfalt sowie zu einer standortgerechten Entwicklung der Vegetation bei.

Öffentliche Grünflächen

Entlang der vorhandenen Gräben werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen in erster Linie dem Erhalt der Gräben und deren Entwässerungsfunktion sowie auch dem Erhalt von schutzwürdigen Gehölzen. Somit werden die Fläche außerdem als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern mit der Ordnungsnummer "I" sind der vorhandene Graben sowie Bestandsbäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder dem Erfordernis der Entnahme von einzelnen Bäumen zur Verkehrssicherung ist eine artgleiche Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1, Qualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, 12 bis 14 cm Stammumfang, vor Ort vorzunehmen. Die Festsetzung dient dem Erhalt des Grabens und dessen Entwässerungsfunktion sowie dem Erhalt prägender Landschaftsstrukturen und der dauerhaften Sicherung ökologisch wertvoller Gehölzbestände. Hierdurch werden bestehende Lebensräume erhalten, die Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft unterstützt und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gefördert.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Ordnungsnummer "I" ist nördlich des Grabens ein 3 m breiter Unterhaltungsweg als Grasweg oder maximal in wassergebundener Bauweise zulässig. Er dient der dauerhaften Zugänglichkeit für Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen. Die Ausführung als Grasweg oder in wassergebundener Bauweise trägt dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen und den naturnahen Charakter des Gewässerrandbereiches zu erhalten.

Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern mit der Ordnungsnummer "II" ist der vorhandene Graben und seine Entwässerungsfunktion dauerhaft zu erhalten. Da der Graben an die geplante Erschließungsstraße angrenzt und für die Erschließung der östlich liegenden geplanten Gewerbegrundstücke gequert werden muss, werden Grundstückszufahrten zugelassen.

5.6 Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet wird zum Entwurf, der Gegenstand der Veröffentlichung gem. § 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wird, ein Entwässerungskonzept erarbeitet, auf dessen Grundlage die Oberflächenentwässerung geplant wird. Ziel ist eine geordnete und schadlose Ableitung beziehungsweise Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der örtlichen Boden- und Geländeverhältnisse sowie der wasserwirtschaftlichen Anforderungen.

Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden die erforderlichen Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt und begründet.

5.7 Immissionsschutz

Zum Schutz der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm wird zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17, der Gegenstand der Veröffentlichung gem. § 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wird, ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens werden die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen bewertet und erforderliche Maßnahmen zum Immissionsschutz abgeleitet.

Fall erforderlich, werden Lärmemissionskontingente festgesetzt, um die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte in den nächstgelegenen Wohn- und Dorfgebieten sicherzustellen und gleichzeitig eine geordnete gewerbliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen.

5.8 Von Bebauung freizuhaltende Fläche/Bauverbotszone

Das Plangebiet grenzt an die K5 außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze an. Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt längs der Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Außerdem dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Die Bauverbotszone im Abstandsbereich von 20 m zur Fahrbahnkante der K5 wird berücksichtigt, indem die westliche Baugrenze im Bereich des Gewerbegebietes entsprechend abgerückt wird (vgl. Kap. 5.3). Zudem wird der Bereich als „Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist“ festgesetzt.

Es wird textlich festgesetzt, dass dort bauliche Anlagen unzulässig sind sowie nur ausnahmsweise Fahrflächen, Zaunanlagen und Stellplätze unter Berücksichtigung der Bestimmungen des NStrG errichtet werden dürfen.

6 Hinweise

Artenschutz

Vorsorglich wird ein Hinweis zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach haben zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

Sollen diese Arbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden, ist die aktuelle Besiedelung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorher durch einen spezialisierten Gutachter zu prüfen. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. zu verschieben und es sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Baubeschränkungszone

Im Westen des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 17 wird die Baubeschränkungszone der K5 gemäß § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Somit wird bei erheblich baulichen Änderungen im Bereich dieser Beschränkungszone zusätzlich die Beteiligung der Straßenbaubehörde benötigt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Denkmalschutz

Vorsorglich wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale

sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei Verzicht auf die Planung (Nullvariante) verbliebe die Fläche in ihrer bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerstandort. Die mit der Planung verfolgten Ziele – insbesondere die Stärkung des regionalen Arbeitsmarktes durch Schaffung neuer Ansiedlungsstandorte für Gewerbebetriebe – könnten nicht verwirklicht werden.

Demgegenüber würde die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt.

Der beplante Standort ist gewählt worden, um die Gewerbegebietserweiterung möglichst in der Nähe des bestehenden Gebiets zu ermöglichen. Die Bahnhofstraße ist bereits durch die anderen Gewerbe- und Industrieeinrichtungen vorgeprägt, sodass das Landschaftsbild sowie der potenzielle Erholungswert bereits vorbelastet sind.

Standortalternativen böten sich entlang der Bahnhofstraße an, insbesondere im Bereich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets. Flächen etwas weiter nördlich und somit unmittelbar gegenüber vom bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet wurden der Gemeinde Neetze von den Eigentümern für die Bauleitplanung nicht zur Verfügung gestellt.

Angrenzend an die L 221 stehen keine geeigneten Standorte für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung, da das Siedlungsgebiet von Neetze im Westen von Waldflächen eingekleidet wird und im Osten schutzbedürftige Wohngebiete liegen bzw. ein Grundschulstandort neu entwickelt wird.

Auch die den Siedlungsbereich von Neetze durchziehende Niederung der Neetze mit wertvollen Lebensräumen kommt für eine bauliche Nutzung nicht in Betracht. Sie wird in das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg einbezogen.

8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die ausgleichspflichtig sind.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Ziel des Vorentwurfes ist es, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Außerdem werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert. Auf dieser Basis wird nach der frühzeitigen Beteiligung dann zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 111 der förmliche Umweltbericht gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Arten und Lebensgemeinschaften

Gemäß der Biotopkartierung auf Basis einer Ortsbegehung am 08.05.2026 ist das Plangebiet dem Biotoptyp Acker (A) zuzuordnen, aus der Bodenuntersuchung ergibt sich der Untertyp Sandacker (AS), da entgegen der Bewertung im Landschaftsrahmenplan keine Torfhorizonte ermittelt wurden und im Rahmen der Bohrungen überwiegend Sande ermittelt wurden (siehe Anlage zur Begründung). Tabelle 1 stellt die im Untersuchungsgebiet kartierten Biotoptypen sowie die zugeordneten Wertstufen nach Drachenfels 2024 dar.

Biotoptyp	Kürzel	Wertstufe
Sandacker	AS	I
Einzelbäume	HBA	E*
Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	III
Nitrophiler Staudensaum	UHN	(III) II
Nährstoffreicher Graben	FGR	(IV) II
Strauch-Baumhecke	HFH	(IV) III

E*: Baum- und Strauchbestände (Ersatzpflanzung)

Tabelle 1: Biotoptypen (Drachenfels 2023) im Plangebiet (grau hinterlegt) sowie im Untersuchungsgebiet, an das Plangebiet angrenzend. Bewertung nach Drachenfels 2024

Im Rahmen der Planung geht somit Acker verloren, die übrigen Biotope (Nährstoffreiche Gräben, Nitrophile Staudensäume, Gehölzbestände) sollen erhalten werden (Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan, vgl. Kap. 5.5).

Mittels einer Brutvogelkartierung durch das Büro Mehring wurde vom März bis Juni 2026 der Brutvogelbestand im Plangebiet und darüberhinausgehenden Untersuchungsgebiet erfasst. Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden insgesamt sieben Brutvogelarten mit zusammen zehn Revieren nachgewiesen. Das Artenspektrum wird von weit verbreiteten und überwiegend ungefährdeten Arten der Gehölze und halboffenen Kulturlandschaft geprägt. Innerhalb des Plangebietes wurden insgesamt drei Reviere nachgewiesen (Dorngrasmücke *Curruca communis*, Gelbspötter *Hippolais icterina* und Mönchsgrasmücke *Sylvia atricapilla*). Bundesweit gefährdete Vogelarten wurden nicht festgestellt, der Gelbspötter sowie Goldammer *Emberiza citrinella* und Stieglitz *Carduelis*, welche im Untersuchungsgebiet gefunden wurden, stehen in Niedersachsen auf der Vorwarnliste.

Die frei in Gehölzen brütenden Brutvogelarten wurden im Bereich der grabenbegleitenden Gehölzstrukturen ermittelt, welche als zu erhalten festgesetzt werden. Somit werden voraussichtlich keine artenschutzrechtliche relevanten Eingriffe geplant. Auf den Ackerflächen brütende Vogelarten wurden nicht ermittelt.

Im Bereich der festgesetzten Heckenanpflanzungen werden potenziell neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvogelarten entstehen.

Zum Entwurf des Bebauungsplans, der Gegenstand der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird, wird eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt, die über die Brutvogelarten hinaus, auf Basis eine Potentialanalyse alle weiteren Artengruppen einbezieht.

In den Bebauungsplan wird vorsorglich bereits ein Hinweis zum Artenschutz aufgenommen. Demnach haben zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Sollen diese Arbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden, ist die aktuelle Besiedelung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorher durch einen spezialisierten Gutachter zu prüfen. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. zu verschieben und es sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird von offenen Ackerflächen und einige gliedernde Gehölzstrukturen geprägt. Charaktergebend sind außerdem die großen Bestandsbäume entlang der Straße.

Der Bereich des Plangebietes wird bereit stark durch das nordwestlich liegende Industrie- und Gewerbegebiet von Neetze und dessen bauliche Anlagen, insbesondere durch das Betonwerk, vorgeprägt. Dieses wird nur teilweise durch Gehölzstrukturen wirksam abgeschirmt. Der

Bereich des Plangebietes wird bisher von einer Niederspannungsfreileitung überquert und somit technisch überprägt. Die Leitung wurde bereits außer Betrieb genommen und wird zeitnah zurückgebaut. Entlang der Bahnhofstraße verläuft zudem das Gleis einer Nebenstrecke, die Lüneburg und Bleckede verbindet, die jedoch nicht für einen regelmäßigen Zugverkehr genutzt wird.

Weiterhin befinden sich in knapp drei und fünf Kilometern Entfernung mehrere Windenergieanlagen, die vom Plangebiet aus aufgrund der flachen Topographie in Teilen sichtbar sind. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet.

Das Landschaftsbild wird unter Berücksichtigung der Vorbelastung infolge der Planung eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren. Zusätzlich zu den Gewebeanlagen im nordwestlichen Bestandsgebiet werden östlich der Bahnhofstraße weitere gewerbliche Bauten entstehen. Eine bisherige Freileitung wird jedoch zurückgebaut. Auf einer Länge von knapp 200 m entsteht eine Sichtbarriere gegenüber dem Blick in die östliche Landschaft.

Durch randlich festgesetzte breite Heckenanpflanzungen gegenüber dem südlichen Dorfgebiet sowie nach Norden und Osten, gegenüber der freien Landschaft, kann das geplante Gewerbegebiet abgeschirmt werden, sodass die Fernwirkung gemindert wird.

Boden, Fläche und Wasser

Zum Bebauungsplan wurde ein Bodengutachten vorgelegt, dem die Bodenverhältnisse sowie der Grundwasserflurabstand im Plangebiet detailliert zu entnehmen sind.

Die Baugrunduntersuchung ermittelte eine Mutterbodenschicht zwischen 30 und 60 cm Mächtigkeit, darunter befindet sich größtenteils feinsandiger bis stark feinsandiger Schmelzwassersand. Vereinzelt ist eine dünne Schicht von fluviatilen Lehm sowie anmoorigen Aspekten (torfigem Sand) in den Schmelzwassersand eingeschaltet. Die oberflächliche Lage des Mutterbodens war jedoch in jedem Fall sandig. Die Prüfung einer Mischprobe des Mutterbodens weist für diesen die Einhaltung der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) bezüglich mineralischer und anorganischer Materialien nach (Anlage 1, BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG GMBH, 2026).

Aus der Ingenieurgeologischen Karte von Niedersachsen (LBEG 2026b) geht hervor, dass im Bereich des Plangebiets die Baugrundklasse „Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert“ zutrifft, die Tragfähigkeit wird „gut“ bewertet. Die Bodenuntersuchung stützt diese Bewertung, es wird auf eine geringere Tragfähigkeit des Lehms und des torfigen Sandes hingewiesen, die (falls erforderlich) ohne größeren Aufwand ausgetauscht werden können.

Gemäß dem RROP wird der Bereich des Plangebietes als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotenzials“ sowie abschnittsweise als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund besonderer Funktionen“ ausgewiesen, was auf die hohe Bodenfruchtbarkeit zurückzuführen ist (vgl. Kap. 4.1.2, Abb. 4).

Die dem Schutzgut Boden somit zugewiesene hohe Bedeutung, wird jedoch durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung, Bearbeitung und Entwässerung beeinträchtigt. Gemäß dem Landschaftsrahmenplan zeigen die Böden im Bereich des Plangebietes eine hohe Winderosionsgefahr sowie Beeinträchtigungen bezüglich des Wasserspeichervermögens (vgl. Kap. 4.2, Abb. 5 und 6).

Durch die Planung wird bisher offener Ackerboden versiegelt und überbaut. Die Bodenfunktionen und der Bodenwasserhaushalt gehen in den betroffenen Bereichen verloren. Auf den verbleibenden Freiflächen ist der Boden mit seinen Funktionen zu schützen.

Die Grundwasseroberfläche liegt im Plangebiet laut der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) bei 12,5 m bis 15 m über NHN, das bedeutet bei einer Höhenlage von ca. 14–15 m ü. NHN liegt der Grundwasserstand recht nah an der Geländeoberfläche. Dies wird weiterhin durch die Ergebnisse der Bodensondierung gestützt, wonach die Grundwasseroberfläche zwischen 1,25 und 0,55 m unter der Geländeoberfläche angetroffen wurde.

Die Bodengutachter empfehlen, in niederschlagsreichen Perioden einen weiteren Grundwasseranstieg zu erwarten und den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) mit 0,3 m über

den gemessenen Grundwasserständen anzunehmen. Unterkellerte Gebäude würden eine Grundwasserabsenkung und eine Abdichtung der Kellergeschosse gegen drückendes Wasser erforderlich machen.

Im Zuge der Planung kann insbesondere im Bereich der hohen Grundwasserstände eine Aufhöhung der Grundstücke erforderlich werden.

Die „Hinweiskarte Starkregengefahren“ stellt auf Basis von Simulationsergebnissen die maximale Überflutungstiefe von „außergewöhnlichen“ Niederschlagsereignissen (100-jährlich) sowie von „extremen“ Regenereignissen dar (100 mm/h). Im Plangebiet ist demnach mit potenziellen Überflutungstiefen von ca. 10 – 22 cm, im Bereich der Gräben von gut 70 cm, zu rechnen (vgl. LGLN 2026).

Auf Basis des zum Entwurf des Bebauungsplans noch zu erstellenden Oberflächenentwässerungskonzeptes, werden entsprechende Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung in den Bebauungsplan aufgenommen. Dem Schutz vor Starkregenereignissen wird Rechnung getragen.

Es soll sichergestellt werden, dass das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser möglichst vor Ort zurückzuhalten und zur Versickerung gebracht wird, um erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und negative Auswirkungen durch Oberflächenabfluss in den angrenzenden Grundstücken zu vermeiden.

Im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Die das Plangebiet durchziehenden Gräben sollen in ihren überwiegenden Abschnitten mithilfe von verbindlichen Festsetzungen erhalten bleiben und durch einen geplanten Unterhaltungsweg auch weiter gepflegt werden.

Durch die Anlage extensiver Vegetationsflächen kann der Bodenhaushalt geschützt und verbessert werden und das Erosionsrisiko durch Wind vermindert werden.

Klima, Luft

Das Plangebiet ist bisher Teil einer großen Ackerfläche, die zur Kaltluftbildung beiträgt. Im Zuge der Planung ist über den versiegelten und überbauten Flächen eine Erwärmung des Lokalklimas zu erwarten. Die festgesetzten Gehölzbestände tragen zur Abkühlung des Klimas sowie zur Frischluftbildung bei. Ohnehin bleiben in der Umgebung des Plangebietes weite, offene Ackerflächen für die Kaltluftproduktion verfügbar, sodass nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange Klima und Luft zu rechnen ist.

Die Einhaltung der einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen stellt sicher, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

Mensch/Gesundheit

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker bewirtschaftet und hat potenziell aufgrund der offenen Landschaft sowie der siedlungsnahen Lage eine allgemeine Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung und Landschaftswahrnehmung.

Entlang des Plangebietes und der Bahnhofstraße verläuft ein Radweg, der im RROP als Regional bedeutsamer Wanderweg „Radfahren“ dargestellt wird. Im Zuge der Erschließungsplanung ist die Sicherheit des Radverkehrs sicherzustellen.

Die Bahnhofstraße insgesamt wird bereits durch das bereits aktive, große Gewerbegebiet vorbelastet.

Das Plangebiet ist bereits den von der Bahnhofstraße ausgehenden Schallimmissionen ausgesetzt. Die angestrebte bauliche Nutzung ist ein Gewerbegebiet, es gilt nicht als schutzbedürftiger Raum. Demgegenüber stellt das ca. 330 m südlich liegende Dorfgebiet jedoch ein schutzbedürftiges Gebiet dar und ist als solcher vor potenziellen Schallimmissionen zu schützen.

Von dem geplanten Gewerbegebiet werden voraussichtlich Schallimmissionen ausgehen. Hierfür wird, wenn nötig, auf Basis eines Schallgutachtens eine Geräuschkontingentierung für das gesamte oder für Teilabschnitte des Plangebiets festgesetzt.

Ein Schallgutachten wurde bereits beauftragt und wird zum B-Planentwurf vorliegen.

Kultur/Sachgüter

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale.

Bisher ist nicht bekannt, ob sich im Plangebiet andere Kulturdenkmale im Sinne des § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG), wie Bodendenkmale, befinden (siehe Kapitel 6 hinsichtlich des entsprechenden Hinweises).

9 Weiterer Untersuchungsbedarf

Zum Entwurf des Bebauungsplanes, der Gegenstand der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird, wird eine detaillierte Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB erstellt. Dieser enthält gem. Anlage 1 zum BauGB (verkürzt dargestellt):

- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden
- eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden, dazu gehören:
 - o eine weitergehende Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), unter Einbeziehung der Ergebnisse eines **Bodengutachtens**, einer **Biotoptypenkartierung** und einer **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**
 - o eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
 - o eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen hierzu dienen, ein **Oberflächenentwässerungskonzept** sowie eine **Schallimmissionsprognose** auf Basis eines **Verkehrsgutachtens**.
 - o in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - o eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB; **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**
- zusätzliche Angaben.

Literatur- und Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 1974 (BGBl. I S. 3634), das Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 19), geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Art. 2 G v. 29.3.2026 I Nr. 87 geändert worden ist.

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG GmbH (BFB) (2026): Baugrunduntersuchung im Gewerbegebiet „Im Maschbruch“ in Neetze.

Drachenfels, O. v. (2023): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH Richtlinie. In: Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen (NLWKN) A/4. Stand März 2021. Mit Korrekturen und Änderungen, Stand 01.03.2023. Hannover.

Drachenfels, O. v. (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen. Regenerationsfähigkeit, Biotopwerte, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2024 (NLWKN). Hannover.

LANDKREIS LÜNEBURG (2016): Regionales Raumordnungsprogramm in der Fassung 2. Änderung des RROP 2003 –Fassung 2016

LANDKREIS LÜNEBURG (2025): Regionales Raumordnungsprogramm 2025 für den Landkreis Lüneburg. Beschlussfassung vom 19.03.2026

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Landschaftsrahmenplan Lüneburg 2017. Einzusehen im Geoportal LK Lüneburg unter: <https://geoportal.lkg.net/geoportal/login-ol.htm?login=lrp>

LAND NIEDERSACHSEN (2019): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2026): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de. Bodenkarte von Niedersachsen Maßstab 1: 50.000.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2026b): Daten zur Ingenieurgeologie vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de. Ingenieurgeologische Karte von Niedersachsen 1:50.000.

PLANZEICHVERORDNUNG (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

SAMTGEMEINDE OSTHEIDE (2010): 23. Änderung und Digitalisierung. Geodatensatz Flächennutzungsplan Samtgemeinde Ostheide (Zusammenzeichnung). Einsehbar im Umweltportal des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (NUMIS) unter: <https://numis.niedersachsen.de/trefferanzeige.jsessionid=765C8D3D079A85B1FC4DF3FD72632EE2?docuuid=b1612037-10f9-45ee-9566-4336b37b1ba2>