

Entwurf der Begründung

**zur Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
der Stadt Wittingen in der Ortschaft Zasenbeck
(Teschendorfer Weg)**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

- 1.1 Kriterien für die Abgrenzung der Ergänzungssatzung
- 1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.3 Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung
- 1.4 räumlicher Geltungsbereich
- 1.5 Rechtsgrundlagen

2. Planinhalte

- 2.1 Erschließung
- 2.2 Bauliche und sonstige Nutzung
- 2.3 Ver- und Entsorgung
- 2.4 Altlasten
- 2.5 Kreisarchäologie
- 2.6 Immissionsschutz
- 2.7 Belange des Natur und Landschaftsschutzes

3. Hinweise aus der Fachplanung

4. Ordnungswidrigkeiten

5. Verfahrensvermerk

1. Allgemeines

1.1 Kriterien für die Abgrenzung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Zur Schaffung lokalen Baulandes hat der Gesetzgeber den Gemeinden über den Erlass einer städtebaulichen Satzung (Ergänzungssatzung) die Möglichkeit an die Hand gegeben, einzelne noch unbebaute Grundstücke oder Teile von Grundstücken in unmittelbarer Nähe des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. In der Ergänzungssatzung legt die Gemeinde für einzelne Außenbereichsflächen fest, dass diese künftig planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet sind. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt.

Entsprechend dieser Kriterien wurde der Satzungsbereich abgegrenzt.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen sind für den Satzungsbereich Darstellungen als Dorfgebiete - MD (§ 1 Abs. 2 Nr. 5 Baunutzungsverordnung - BauNVO) und Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) enthalten. Die durch die Ergänzungssatzung einbezogenen Außenbereichsflächen sollten im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sein, ein wirksamer Flächennutzungsplan ist allerdings nicht Vorbedingung. In einem zeitnahen Änderungsverfahren wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

1.3 Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung

Mit der Aufstellung der Satzung sollen zur Arrondierung angrenzende Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche entsprechend geprägt sind. Durch die Satzung wird eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglicht. Es sollen Bauvorhaben ermöglicht werden, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist aus der vorliegenden Gebietsabgrenzung im Maßstab 1 : 5000 zu entnehmen.

1.5 Rechtsgrundlagen

Der Ergänzungssatzung liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

2. Planinhalte

2.1 Erschließung

Die Anbindung der neuen Bauflächen an das gemeindliche Verkehrsnetz erfolgt über Teschendorfer Weg, der im Osten in den Schneflinger Weg mündet.

Notwendige Stellplätze nach der NBauO haben die Bauherren auf ihren Grundstücken nachzuweisen.

2.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung im Bestand weist die Stadt die neuen Bauflächen als Dorfgebiete (MD - § 5 BauNVO) aus. Dieser Gebietstyp ermöglicht ein Nebeneinander von Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe. Er spiegelt die Vielfalt des dörflichen Lebens wider und nimmt auf die Belange der in der näheren Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und ihre Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht.

Es sind Bauvorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Für diesen Bereich untypisch sind die Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO. Daher schließt die Gemeinde diese nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung aus.

Die Stadt ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung realisiert werden kann. Angrenzende, bereits vorhandene Bebauung wird durch die geplante Nutzung nicht beeinträchtigt.

2.3 Ver- und Entsorgung

Auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke erfolgt die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) durch den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze ist grundsätzlich möglich.

Für den vorbeugenden Brandschutz ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, dass in einer ausreichenden Entfernung zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Gemeindebrandmeister sowie der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

Für die Abfallbeseitigung ist die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Nutzer haben an den Abfuhrtagen (spätestens bis 6.00 Uhr) ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, wo Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeugs) bereitzustellen. Nach Entleerung der Müllbehälter sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

2.4 Altlasten

Es sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. Außerdem ist nicht bekannt, dass in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken können.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln - Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

2.5 Kreisarchäologie

In dem geplanten Bereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.6 Immissionsschutz

Landwirtschaft

Der Ort ist teilweise geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen (hierzu gehören auch Beregnungsbrunnen), Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind hinzunehmen. Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.

2.7 Belange des Natur und Landschaftsschutzes

Auf einer rd. 0,1 ha großen landwirtschaftlich genutzten Fläche plant die Stadt Wittingen die Erschließung neuer Bauflächen. Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage und schließt an bestehende Bebauung an.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Gebietsabgrenzung der Ergänzungssatzung zu entnehmen.

Die in § 1 a Abs. 2 BauGB genannten Umwelt schützenden Belange sind in die Abwägung einzustellen, daher wird nachfolgend eine Beschreibung der relevanten umweltbezogenen Belange vorgenommen.

Im Plangebiet steht Pseudogley-Braunerde an. Bodenartlich handelt es sich um lehmigen Sand unterlagert von Sand, der aus Geschiebedecksand über glazi-fluviatilen Ablagerungen hervorgegangen ist. Diese Bodenart ist nur schwach durchlässig.

Der unbebaute Bereich im Plangebiet wird z.Zt. ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird für die Pseudogley-Braunerde-Standorte mit mittel angegeben, die Winderosionsgefährdung wird als mittel eingestuft, die Gefährdung von Erosion und Niederschläge als nicht vorhanden bzw. sehr gering.

Schutzwürdige Geotope sind nicht vorhanden. Die Fläche des Satzungsbereiches ist nicht als Verdachtsfläche für Altablagerungen eingestuft.

| Schutzgut | Beeinträchtigung/Konflikt | Maßnahme |
|-------------------|---|---|
| Boden | Versiegelung von gärtnerisch genutzten Flächen | Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahme unumgängliche Maß zu beschränken. |
| Wasser | Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch flächige Versiegelung und Überbauung. | Anfallendes Regenwasser ist möglichst auf dem Gelände durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, zu verdunsten oder zu versickern. Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser sollte in geeignete Auffangbehälter geleitet und z.B. zur Gartenbewässerung verwendet werden. |
| Arten und Biotope | Versiegelung und Überbauung von Freiflächen. Teilweise Beseitigung von Teillebensräumen für Kleintiere und Vögel. | Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind eher unwahrscheinlich. Bei landesweit ungefährdeten ubiquitären Arten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink oder Blaumeise sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. |
| Landschaftsbild | Veränderung der Landschaftsstruktur durch Bebauung. | Die entstehende Bebauung fügt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise in angrenzende Siedlungsstruktur ein. |

Wegen der gegenwärtigen Nutzung besitzt die Fläche kaum Bedeutung als Lebensraum für Vögel und Kleinlebewesen, da sie die spezifischen Habitatansprüche nicht erfüllt.

Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Zur flächenbezogenen Bestimmung der Eingriffsintensität in die vorhandenen **Biotopbestände** findet die »Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung « des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2013) Anwendung. Nach diesem Rechenmodell wird die Wertigkeit der vom Vorhaben betroffenen Biotope, ausgedrückt in einem Wertfaktor von 0 bis 5, mit der jeweiligen Fläche des Biotops multipliziert. Die Summe aller Flächenwerte ergibt den gegenwärtigen Wert in Punkten.

In analoger Weise werden die Werte für die Zielbiotope nach Umsetzung der Planung ermittelt. Die Differenz zwischen den Werten des vorhandenen Bestandes und den Entwicklungs-

zielen ergibt den rechnerischen Ausgleich im Vorhabensbereich und ggf. den Bedarf an weiteren Kompensationsmaßnahmen.

Berücksichtigung findet dabei die Festsetzung einer maximal zu überbauenden Fläche von 540 m².

Tabelle Eingriff / Ausgleich

Biotoptypen (BT)

| | |
|-----------------|-------------------------|
| AS= Sandacker | OE = Einzelhausbebauung |
| PH = Hausgarten | HSE = Siedlungsgehölze |

| Bestand | | | | Planung | | | |
|---------|---------------------------------|-----------|---------|---------|---------------------------------|-----------|---------|
| BT | Fläche [m ²] rd. | Wertstufe | FI-Wert | BT | Fläche [m ²] rd. | Wertstufe | FI-Wert |
| AS | 540 | 1 | 540 | OE | 540 | 0 | 0 |
| AS | 480 | 1 | 480 | PH | 480 | 1,5 | 720 |
| AS | 180 | 1 | 180 | HSE | 180 | 3 | 540 |
| gesamt | 1.200 | | 1.200 | gesamt | 1.200 | | 1.260 |

Der Eingriff, der im Zuge der Bebauung der Ergänzungsflächen erfolgen wird, wird mit Umsetzung der genannten Maßnahmen als ausgeglichen betrachtet.

Mit dieser Satzung oder ihrem Vollzug wird weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG noch nach Landesrecht begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung, der Angabe von Arten umweltbezogener Informationen sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

3. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Wird im laufenden Verfahren ergänzt.

4. Ordnungswidrigkeiten

Es werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB getroffen. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese getroffenen Festsetzungen kommen die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen.

5. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit der dazugehörigen Ergänzungssatzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am _____ durch den Rat der Stadt Wittingen beschlossen.

Wittingen, den _____

Siegel

Ritter
Bürgermeister