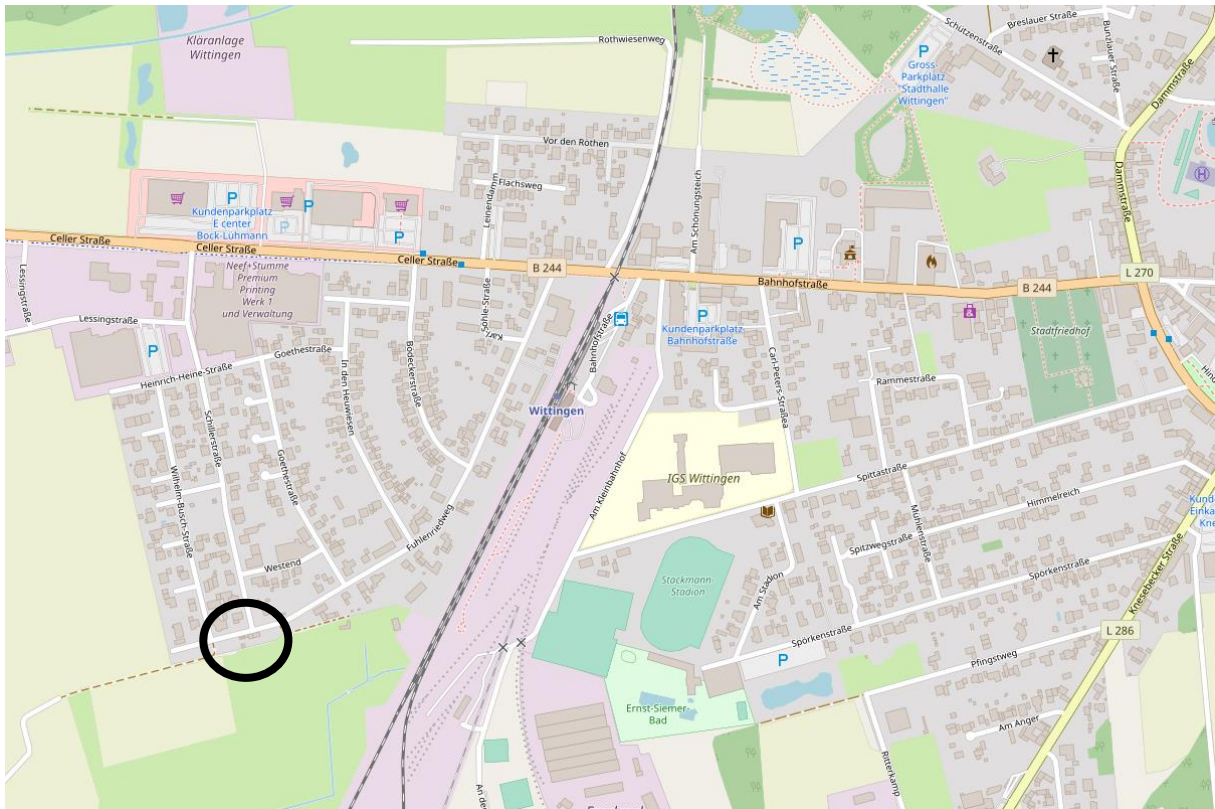


Begründung zum Bebauungsplan "Südlich des Fuhlenriedwegs"



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Stand: 03/2020
§§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: B. Eng. Ing. Cornelia van Giesen; K. Müller

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Verfahrenswahl/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/Begründung	6
2.1 Baugebiet	6
2.2 Verkehrliche Belange	7
2.3 Ver- und Entsorgung	7
2.4 Störfallbetriebe	7
2.5 Brandschutz	8
2.6 Spielflächen	8
3.0 Umweltbelange	8
3.1 Natur und Landschaft	8
3.2 Immissionsschutz	9
3.3 Bodenschutz	9
4.0 Flächenbilanz	10
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	10
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	10
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	11
8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	11
9.0 Verfahrensvermerk	11

1.0 Vorbemerkung

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn. Die aus 25 Ortsteilen bestehende Stadt hat zurzeit rd. 11.600 Einwohner (Stand 20.11.2019). Naturräumlich gesehen ist Wittingen der Lüneburger Heidelandschaft ¹⁾ zuzuordnen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn. Die aus 26 Ortsteilen bestehende Stadt hat zurzeit rd. 11.660 Einwohner (Stand 31.12.2018). Naturräumlich gesehen ist Wittingen der Lüneburger Heidelandschaft ²⁾ zuzuordnen.

Für die Stadt Wittingen gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ³⁾. Dieses legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Wittingen zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03).

Wesentliche Zielvorgaben des **Landes-Raumordnungsprogramms** ⁴⁾ für die Stadt sind:

- Haupteisenbahnstrecke im Verlauf der RB Strecke Nr. 47
- Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig)
- Vorranggebiet Trinkwasserversorgung

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landesraumordnungsprogramm die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

Regionale Raumordnung

Als Mitglied des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Wittingen das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ⁵⁾.

In dem Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten.

Benachbarte zentrale Orte sind die angrenzenden Oberzentren Wolfsburg und Celle sowie die Mittelzentren Gifhorn und Uelzen (Kreisstadt). Die Gemeinde liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg.

¹⁾ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn, 1995

²⁾ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn, 1995

³⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Fortschreibung 2017

⁴⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 26.09.2017 (GVBl. S. 378)

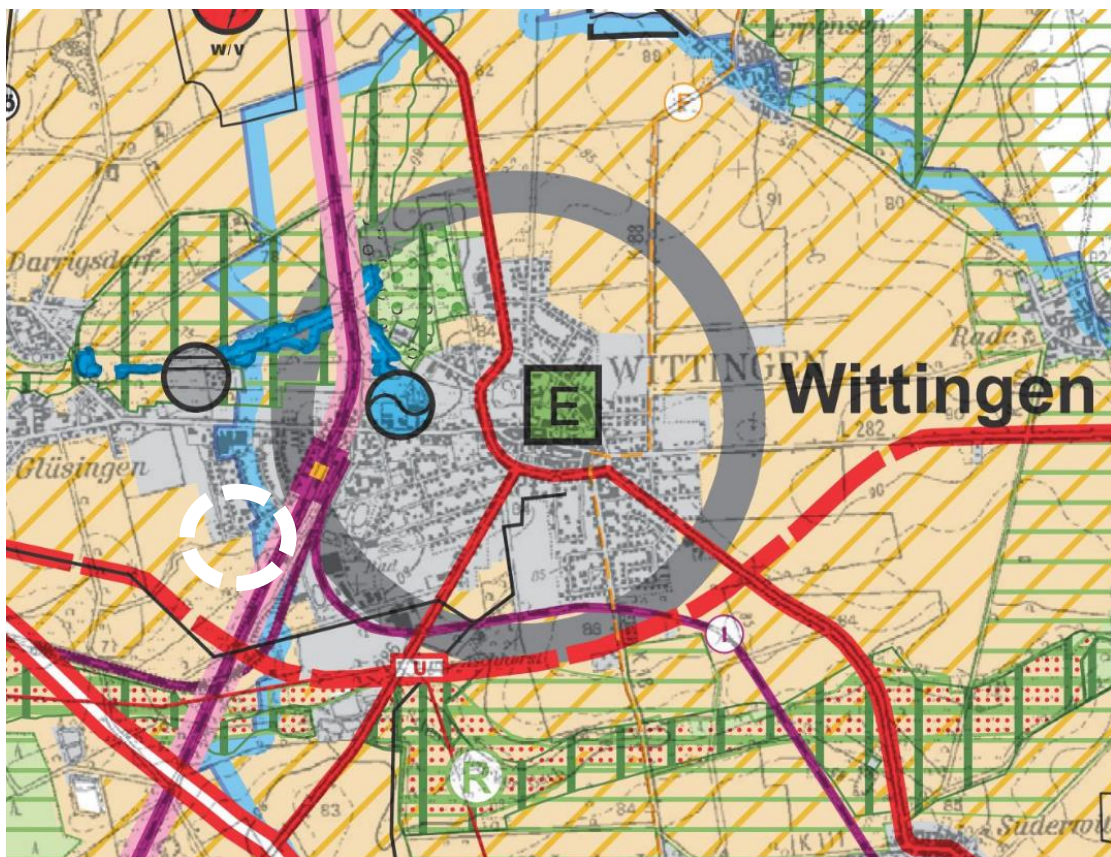
⁵⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Wittingen das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ⁶⁾.

In dem Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe, für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten.

Das Mittelzentrum Wittingen besteht aus den Ortsteilen Wittingen und Glüsing.



RROP Braunschweig 2008

In dem RROP für den Großraum Braunschweig (2008) ist Wittingen Ort als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen.

Nach den Grundsätzen des RROP sollen Standorte mit besonderer erholungs- oder tourismusrelevanter Ausstattung oder Angeboten tragen zur Stärkung der Erholungs- oder Tourismusgebiete im Großraum Braunschweig bei. Diese Standorte übernehmen gleichzeitig Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung der erholungs- und tourismusrelevanten Arbeitsstätten. Diese Standorte sind zu sichern und zu entwickeln. In der Zeichnerischen Darstellung sind sie als "Standort mit der besonderen Entwick-

⁶⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

lungsaufgabe Erholung" bzw. "Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus" festgelegt. ((III 2.4 (10) [Z]*)). Vorbehaltsgebiete erstrecken sich auf die Erholung ((III 2.4 (5)) und die Hauptverkehrsstr. ((IV 1.4 (3)).

Zudem weist das RROP das Planungsgebiet als Vorbehaltsgebiet [G]** Landwirtschaft aus ((III 2.1 (7)). Für die zu bebauende Fläche wird ein bereits bebautes Grundstück geteilt und erstmals mit einem Bebauungsplan überplant. Daher ist die Fläche durch die bereits bestehende Nutzung baulich vorgeprägt, so dass die Stadt nun durch die Einleitung der Bauleitplanung ein Herauslösen der Flächen aus den Zielen der Raumordnung nachvollzieht und für sinnvoll erachtet.

ÖPNV

Die Anbindung des Plangebiets an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist über Haltestellen des öffentlichen Busliniennetzes an der Haltestelle Wilhelm-Busch-Straße (Buslinie 121), Fußweg ca. 240 m, an der Haltestelle Fuhlenriedweg (Buslinie 121), Fußweg ca. 310 m gegeben. Vom Witterer Bahnhof besteht eine Anbindung durch den Linienverkehr 120 nach Hankensbüttel und 137 nach Wesendorf Schule und über den Schienenverkehr am Witterer Bahnhof (RB 47) in Richtung Braunschweig und Uelzen gegeben.

1.2 Entwicklung des Plans/ Verfahrenswahl/ Rechtslage

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine Wohnnutzung auf einer Fläche vorzubereiten, die sich unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich Goethestraße anschließt, ein Wohngebiet (WA) mit Mischgebiet (MI) im nördlichen Bereich und etwa mittig im unteren Drittel des bebauten Gebietes.

Dabei unterschreitet die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 625 m² den in § 13b BauGB genannten Grenzwert von 10.000 m² deutlich. Neue angrenzende Bebauungspläne, die in die Grundfläche mit einzubeziehen wären, sind nicht gegeben. Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der zentralen umbauten Lage und des Fehlens von Natura 2000-Gebieten im Umfeld ebenfalls offensichtlich nicht.

Wegen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Im unmittelbaren Umfeld bestehen solche Anlagen auch nicht.

Als Bebauungsplan, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung gem. § 13b BauGB nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon werden die erkennbar betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Aufstellungsverfahren abgehandelt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Wittingen besitzt einen Flächennutzungsplan, der den Planbereich des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der nördlichen Hälfte als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und in der südlichen Hälfte als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 darstellt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan an dieser Stelle berichtigt.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbebauung in Wittingen zu schaffen, die der Deckung der örtlichen Wohnbaulandnachfrage (Eigenentwicklung) dient. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird ein zusätzliches Baugrundstück für Wohngebäude durch die Teilung eines bereits bebauten Grundstückes bauleitplanerisch vorbereitet. Im Bebauungsplan ist eine max. 1-geschossige, lockere Bebauung festgesetzt. Die Schwerpunktausweisung von Wohnbauland in der Stadt erfolgt weiterhin in den mittelfunktionalen Bereichen des Stadtgebietes.

Die Fläche setzt das bestehende Siedlungsgefüge im Bereich Goethestraße und Fuhlenriedweg sinnvoll fort und weist nach Süden eine Anbindung an landwirtschaftlich genutzte Flächen auf. Gleichzeitig trägt sie zur Erhaltung des Erscheinungsbildes bei und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Partizipationsmöglichkeiten der Bevölkerung zum Bebauungsplan sind innerhalb des Aufstellungsverfahrens mit einer frühzeitigen und einer regulären Bürgerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) gegeben.

Die äußere Erschließung des Planbereichs erfolgt über die durch Wittingen führende Bundesstraße B 244 (Bahnhofstraße/Celler Straße) und den anschließenden Fuhlenriedweg. Die Straße ist in ihrem Ausbaugrad ausreichend, um den durch das neu zu bebauende Grundstück zusätzlichen Verkehr des Baugrundstücks aufzunehmen.

2.0 Planinhalt/Begründung

2.1 Baugebiet

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Der Planungsabsicht folgend, Flächen für die Wohnentwicklung bereitzustellen, bestimmt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Das Maß der Nutzung orientiert sich an dem nördlich vorgefundenen Bestand.

So wird die Grundflächenzahl (GRZ) zur Schaffung einer lockeren Bebauungsstruktur in Stadtrandlage auf 0,4 mit einer eingeschossigen Bebauung und als Einzelhausbebauung begrenzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zusätzliche Überschreitung der Versiegelung auf den Grundstücken durch Nebenanlagen nur max. 50 % betragen, so

dass insgesamt eine Versiegelung von max. 60 % erfolgen darf, resp. rd.960m² betragen darf.

In der Umgebung finden sich fast ausnahmslos Einfamilienhäuser, so dass auch für das Plangebiet Einfamilienhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO vorgesehen sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt, die im Wesentlichen den Mindestabstand von 3,00 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) übernehmen. Die nördlich auf dem Grundstück schon vorhandene Wohnbebauung reicht bis an die Straßenbegrenzungslinie, daher orientiert sich die Baugrenze hier an der Bestandsbebauung. Damit einhergehend wird eine flexiblere Nutzung des schmalen Grundstücks möglich. Daher ist im Norden des Plangebietes die Straßenbegrenzungslinie auch gleichzeitig als Baugrenze festgesetzt.

2.2 Verkehrliche Belange

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Für die Bewirtschaftung der südlich an den Planbereich anschließenden Ackerflächen durch die Landwirtschaft, stehen Ackerzufahrten zur Verfügung, die durch die Planung nicht verändert werden.

2.3 Ver- und Entsorgung

Für die technische Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist die Einbindung in vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation etc. vorgesehen. Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Die Müllbehälter sind an den Abfuhrtagen an geeigneten Abstellflächen/-plätzen, die von den Müllfahrzeugen angefahren werden können, bereit zu stellen. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn. Grundsätzlich ist das Ziel der Planung, soviel nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser wie möglich, auf dem Grundstück versickern zu lassen.

2.4 Störfallbetriebe

Wegen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Im unmittelbaren Umfeld bestehen solche Anlagen auch nicht.

2.5 Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen. Eine Zugänglichkeit über den Wiesenweg ist zu überprüfen.

2.6 Spielflächen

Durch die gewählte Art der Bebauung ist davon auszugehen, dass für Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf den privaten Grundstücken vorhanden sein werden. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren steht in der Schillerstr. ein Spielplatz in rd. 200 m fußläufiger Entfernung und ein Bolzplatz "In den Heuwiesen", fußläufig rd. 265 m, zur Verfügung. Darüber hinaus bieten der Ortsrandcharakter und die nahe Feldflur Möglichkeiten für Kinder, ihrem Bewegungsdrang nachzugehen.

3.0 Umweltbelange

3.1 Natur und Landschaft

Eingriffsregelung

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. In Satz 6 des Absatzes 3 wird ergänzend ausgeführt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (der sog. "Baurechtskompromiss"). Hierauf nimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Weise Bezug, dass bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe im Sinne des vorgenannten Baurechtskompromisses zu werten sind. Diese gesetzliche Regelung ist gem. § 13b BauGB auf den vorliegenden Bebauungsplan zu übertragen.

Mit Blick auf die geringe Größe des Planbereichs und da es sich um die Teilung eines bereits zum Wohnen genutzten Grundstücks, wird von einer allgemeinen Bedeutung für die Schutzgüter von Natur und Landschaft ausgegangen. Die Stadt greift die gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gegebene Möglichkeit auf und verzichtet mit der Wahl des Verfahrens auf eine Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Eine zusätzliche Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die Teilung eines bereits zum Wohnen genutzten Grundstückes und durch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein Maß von 0,4 (GRZ) sowie der Nutzung des vorhandenen Erschließungsweges (Fuhlenriedweg).

Artenschutz

Üblicherweise ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch eine Artenschutzprüfung zu ermitteln, ob von dem geplanten Vorhaben durch bau-, anlage-, oder betriebsbedingte Wirkfaktoren die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ausgelöst werden können, die eine Umsetzung des Vorhabens verhin-

dern oder einschränken können. Die Prüfung schutzrelevanter Arten ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da es sich um ein bereits als Baugrund und Lagerfläche intensiv genutztes Grundstück handelt. Es liegt zwischen dem nördlich angrenzenden Wohngebiet und der südlichen Ackerflächen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Daher ist nicht davon auszugehen, dass streng geschützte Arten sich in dem Planbereich oder den direkt angrenzenden Strukturen befinden. Des Weiteren befinden sich auf dem zukünftigen Planungsareal keine wichtigen Grünstrukturen und auch das kleine Pionierwaldstück westlich wird durch die Planung nicht berührt.

Seitens der naturschutzfachlichen Belange befindet sich ca. 260 m südlich des Planungsgebietes ein avifaunistisch wertvoller Bereich für Brutvögel in Niedersachsen. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Teilung einer bereits als Baugrundstück genutzten Parzelle handelt und die Teilung so vollzogen wird, dass die Neubebauung nicht näher an den avifaunistisch wertvollen Bereich für Brutvögel in Niedersachsen heranrückt als der Bestand, wird davon ausgegangen, dass von der Planung eines zusätzlichen Einfamilienhauses keine Beeinträchtigung für den avifaunistisch wertvollen Bereich für Brutvögel in Niedersachsen ausgeht.

3.2 Immissionsschutz

In Bezug auf die in rd. 270 m Entfernung Luftlinie gelegene Schienenstrecke der Deutschen Bahn wird davon ausgegangen, dass sich aufgrund der Entfernung keine erheblichen Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete (WA) maßgeblichen Orientierungswerte ergeben.

Landwirtschaft

Mit der Lage des Baugebiets an landwirtschaftlichen Ackerflächen ist mit Lärm und Staubeinflüssen zu rechnen. Künftige Bewohner müssen daher mit diesen Emissionen aufgrund der direkten Ackerrandlage rechnen und hinnehmen. Diese führen aber erfahrungsgemäß nicht zu einer dauerhaften Beeinträchtigung der Funktion Wohnen.

3.3 Bodenschutz

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen der Stadt nach einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht vor.

Der Bodentyp im Planungsgebiet ist der Mittleren Podsol-Braunerde zuzurechnen. Verbraunung und Podsolierung prägen Bodeneigenschaft und Nutzung und bedeuten mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und mittlere Erträge bei der Ackernutzung.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst

weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit

Ergänzend sollten im Rahmen der Bautätigkeiten u. a. die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) sowie die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zur Anwendung kommen. Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatratzen zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

4.0 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets (WA) umfasst rd. 0,16 ha. Die gesamte Fläche ist als Baufläche festgesetzt. Das entspricht 100% des Plangeltungsbereichs.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung vom bis zum in der Stadt Wittingen stattgefunden.

Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom bis in der Stadt Wittingen stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Ausbau der Straßen-, Wege- und Grünflächen wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von bis zum öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Stadt Wittingen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wittingen, den

.....
(Bürgermeister)