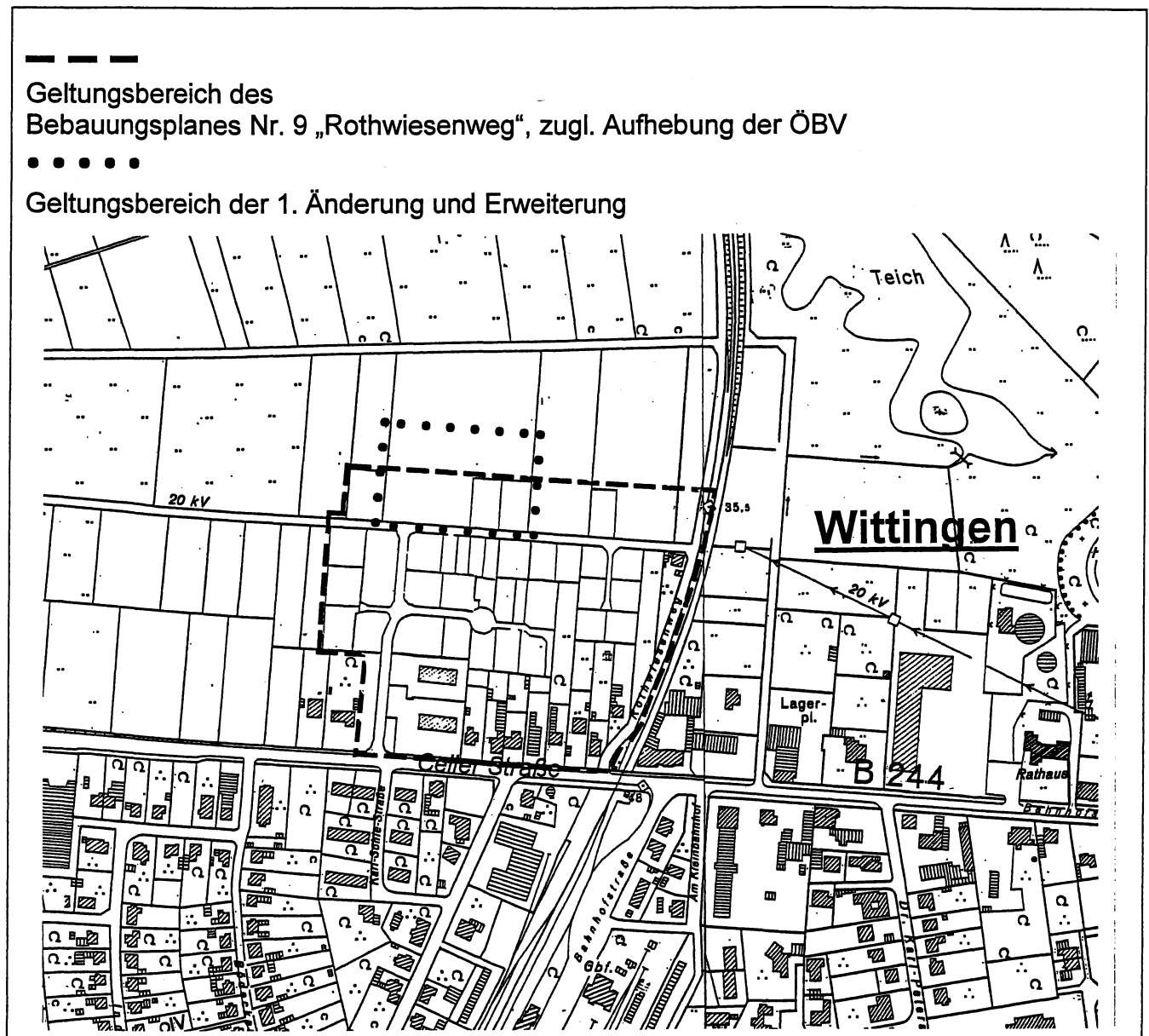


# Abschrift der Ausfertigung

## Bebauungsplan Nr. 9 „Rothwiesenweg“, 1. Änderung und Erweiterung, zugleich Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

### Stadt Wittingen, Ortschaft Wittingen

- beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung -



#### Inhaltsverzeichnis:

- Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 und 1 : 5000
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen
- Verfahrensvermerke
- Begründung

# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

MI

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

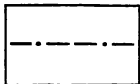
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

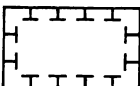
## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

privat

Straßenverkehrsflächen

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und  
zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und  
Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
siehe textliche Festsetzung Nr. 4 und 5

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



- Geltungsbereich des  
 Bebauungsplanes Nr. 9 „Rothwiesenweg“, zugl. Aufhebung der ÖBV  
 . . . . .  
 Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung
- 
- M 1 : 5000

Abschrift der  
**Ausfertigung**

**Stadt Wittingen**  
**Ortschaft Wittingen**

## Bebauungsplan Nr. 9

## „Rothwiesenweg“

### 1. Änderung und Erweiterung, zugleich Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften

**Maßstab: 1 : 1000**

**Stand: 06.02.2009**  
geändert am: 24.06.09

**C-G-P Stadtplanung GmbH**

## **Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Wittingen, den 21.12.2009

L.S.

Gez. Ridder  
Bürgermeister

## **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Wittingen, den 21.12.2009

Gez. Ridder  
Bürgermeister

## **Planunterlage**

Kartengrundlage: Maßstab: 1 : 1000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 – Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02/2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 28.12.2009

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung  
und Liegenschaften Wolfsburg  
Katasteramt Gifhorn

Gez. Kieschke VOR.

L.S.

## **Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 06.02.2009

C-G-P  
Stadtplanung GmbH  
Nelkenweg 9  
29392 Wesendorf

Gez. Langer

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.06.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 07.08.2009 gegeben.

Wittingen, den 21.12.2009

Gez. Ridder  
Bürgermeister

### **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.06.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 06.07.2009 bis 07.08.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wittingen, den 21.12.2009

Gez. Ridder  
Bürgermeister

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10. DEZ. 2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wittingen, den 21. DEZ. 2009

Ridder  
Bürgermeister

### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30. DEZ. 2009 im Amtsblatt Nr. 12 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30. DEZ. 2009 in Kraft getreten.

Wittingen, den 11. JAN. 2010

Gez. Ridder  
Bürgermeister

### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den

Ridder  
Bürgermeister

# **Abschrift**

## **Ausfertigung der Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 9 „Rothwiesenweg“, 1. Änderung und Erweiterung, zugleich Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) der Stadt Wittingen in der Ortschaft Wittingen**

- beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung -

---

### **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Allgemeines**
  - 1.01 Planungsanlass
  - 1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.03 beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB
  - 1.04 Geltungsbereich
  - 1.05 Rechtsgrundlagen
  
- 2. Planinhalte**
  - 2.01 Bauliche und sonstige Nutzung
  - 2.02 Ver- und Entsorgung
  - 2.03 Altlasten
  - 2.04 Kreisarchäologie
  - 2.05 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
  
- 3. Nachrichtliche Übernahmen**
  
- 4. Hinweise aus der Fachplanung**
  
- 5. Verfahrensvermerk**

Anlage  
Gehölzauswahlliste

# 1. Allgemeines

## Planungsanlass

Im Bebauungsplan Nr. 9 „Rothwiesenweg“, rechtsverbindlich seit 31.10.1998, wurden u.a. nördlich der Straße „Vor den Röthen“ Pflanzmaßnahmen festgesetzt, die von den Grundstückseigentümern jedoch nicht umgesetzt wurden. Diese Flächen wurden vielmehr zur Errichtung untergeordneter Nebenanlagen wie z.B. Garten- oder Gerätehäuser genutzt. Ein Ausgleich der Pflanzmaßnahmen erfolgt im Zuge der aktuellen Planänderung. Weiterhin besteht die Absicht, eine kleine Außenbereichsfläche zur Abrundung des Gebietes in die Planung mit einzubeziehen, um hier eine bauliche Nutzung zu ermöglichen. Ergänzt wird diese Fläche durch einen Gehölzstreifen, die sich aus den zu ersetzenden Pflanzmaßnahmen und dem Versiegelungsgrad der neu beplanten Fläche zusammensetzt.

Die Erschließung soll über einen Privatweg an die Straße „Vor den Röthen“ erfolgen.

Seit Erlass der örtlichen Bauvorschriften wurden zahlreiche Befreiungen gewährt, so dass diese nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Um hier eine Gleichstellung aller Grundstückseigentümer erreichen zu können, wird die örtliche Bauvorschrift für das gesamte Plangebiet aufgehoben.

Um den vorgenannten Gesichtspunkten gerecht werden zu können, ändert die Stadt den Bebauungsplan. Somit kommt sie ihrer gesetzlichen Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches nach, für die Eigenentwicklung der Bevölkerung in ausreichendem Maße Bauland durch planungsrechtliche Schritte verfügbar zu machen und Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis).

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) geändert. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Das gewählte Verfahren ist aus folgenden Gründen zulässig:

- Die Grundfläche der 1. Änderung und Erweiterung beträgt rd. 2.200 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unter der maximal zulässigen Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>;
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor, das das Vorhaben nicht in die in Anlage 1 – Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben – des UVP-Gesetzes fällt.

## 1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen. Im Flächennutzungsplan sind für den Bereich, für den dieser Bebauungsplan ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) vorsieht, gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird eingehalten.

## 1.03 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Zur zeitnahen Schaffung von Baurechten in bestehenden Siedlungsbereichen hat der Gesetzgeber durch die Gesetzesnovelle vom 01.01.2007 den Gemeinden das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen

an die Hand gegeben. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen angewendet werden, deren städtebauliche Zielsetzung in der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung besteht.

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dienen muss, muss sein Geltungsbereich überwiegend den im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB erfassen. Die Einbeziehung kleinerer Außenbereichsflächen zur Abrundung des Gebietes ist nicht ausgeschlossen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- das die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche eine Größe von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet bzw.
- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> groß sein kann, wenn auf Grundlage einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine Umweltauswirkungen hat.

Städtebauliche Zielsetzung der vorliegenden Planung ist eine Nachverdichtung durch die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten. Durch diese Nachverdichtung wird dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entsprochen, da eine weitere bauliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen reduziert werden kann. Die bauliche Nutzung der einbezogenen Fläche orientiert sich an der Nutzung des angrenzenden Bereichs.

Die Gesamtfläche des durch die 1. Änderung und Erweiterung erfassten Plangebietes liegt mit rd. 7.300 m<sup>2</sup> und einer Grundfläche von rd. 2.200 m<sup>2</sup> unter der für das beschleunigte Verfahren zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Sowohl die Erforderlichkeit eines Ausgleichsnachweises im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz als auch die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

## **1.04 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Planänderung ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

## **1.05 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) – zugrunde.

## **2. Planinhalte**

### **2.01 Bauliche und sonstige Nutzung**

Art sowie Maß der Nutzung innerhalb des Plangebietes werden, wie in der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Rothwiesenweg“ festgesetzt, übernommen.



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 Neubebauung nicht beeinträchtigt.

## 2.02 Ver- und Entsorgung

Einer Regelung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, Kommunikationstechnik) bedarf es nicht, da sämtliche Anlagen durch die bereits bestehende Nutzung vorhanden sind.

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Nutzer der Grundstücke haben die Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straßen, wo Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgabe der EAE-85/95 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

## 2.03 Altlasten

Der Stadt 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, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der zentralen Polizeidirektion Hannover umgehend zu benachrichtigen.

## 2.04 Kreisarchäologie

Der Stadt sind in dem Planbereich 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).

## 2.05 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt (s. Pkt. 1.03), somit wird auf den Umweltbericht gem. § 2 a BauGB verzichtet.

Da die in § 1 a Abs. 2 BauGB genannten umweltschützenden Belange in die Abwägung einzustellen sind, wird nachfolgend eine Beschreibung der relevanten umweltbezogenen Belange vorgenommen.

- **Schutzgebiete**

Im Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1994) sind für das Plangebiet keine Darstellungen für landschaftsbezogene Entwicklungsziele bzw. Schutzkriterien für Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope oder Vogelschutzgebiete enthalten.

- **Wasser**

Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind die natürlichen Wasserverhältnisse weitgehend beeinträchtigt, so dass dem Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation eine geringe Bedeutung zukommt.

Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

- **Landschaftseinheit / Boden und Geologie**

Der im Plangebiet für Wohnbauzwecke vorgesehene Bereich ist als intensiv ackerbaulich genutzt einzustufen. Das Bodenmaterial ist pleistozänen Ursprungs und stammt aus glazifluvialen Ablagerungen. Geologisch sind das lehmige Sande, Sande sowie sandiger Schluff und Sandlöß, woraus sich als Bodentyp Parabraunerde entwickelt hat (digitale Bodenkarte Niedersachsen), die als gut nährstoffversorgt eingestuft werden kann.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet weist insgesamt eine merkliche anthropogene Überformung auf. Natürliche Landschaftselemente fehlen nahezu völlig, die landschaftliche Vielfalt ist sehr gering. Insgesamt ist die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Landschaft (Vielfalt, Eigenart, Schönheit) als gering zu bewerten.

- **Eingriff in Natur und Landschaft - Ausgleich**

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung zwar die Anforderung eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Im vorliegenden Fall soll jedoch dem Ersatz von Pflanzmaßnahmen sowie der Eingliederung der einbezogenen Fläche in die vorhandene Ortsrandgestaltung Rechnung getragen werden.

Für den Planbereich ist festzustellen, dass der für eine zukünftige Wohnbebauung vorgesehene Bereich derzeit unversiegelt ist. Durch die nunmehr geplanten Nutzungen erfolgt eine Teilversiegelung der Fläche; ansonsten stellen sich die angrenzenden, bereits baulich genutzten Grundstücke aufgrund ihrer Nutzungen komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst dar, so dass Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten eher unwahrscheinlich sind.

Entsprechend der Gebietsstruktur ist mit herausragenden Fledermausvorkommen indes nicht zu rechnen. Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren führen aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Dem unmittelbaren Plangebiet kommt bezüglich der Fledermäuse insgesamt nur eine geringe Bedeutung zu. Bei landesweit ungefährdeten ubiquitären Arten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink oder Blaumeise sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Zudem wird durch diese Maßnahme der Innenentwicklung die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden und somit einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.

Tabelle : Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet

Bestand				Planung			
Biotoptyp	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Wert Faktor	Flächen- wert	Bereich/ Biotoptyp	Wertfaktor	Flächen- wert	Wert- änderung
Acker	2.750	1	2.750	Baufläche	0	0	-825
				Nicht bebau- barer Bereich (Hausgarten)	1	1.925	1.925
				Baum- Strauchhecke	3	550	1.650
Siedlungsgehölz aus überwie- gend heimi- schen Gehölzar- ten	480	3	1.440	Baum- Strauchhecke	3	480	1.440
Acker	480	1	480	Baum- Strauchhecke	3	160	480
Flächenwert Eingriff			4.670	Flächenwert Ausgleich / Ersatz			4.570

Als Kompensationsmaßnahmen werden an der nördlichen Plangebietesgrenze Maßnahmen zur naturnahen Umgestaltung des Geländes und seines Umfeldes ergriffen. Und zwar wird auf einer bisher als Acker genutzten Fläche ein Gehölzstreifen angelegt. Durch diese Maßnahme ist die Fläche entwicklungsfähig und es erfolgt eine Aufwertung des Landschaftsbildes.

Bei Umsetzung der vorstehend genannten Maßnahmen ist ein Ausgleich möglich. Es ist davon auszugehen, dass durch die Pflanzmaßnahmen ein harmonischer Übergang von der vorhandenen Bebauung zur freien Landschaft entsteht, der sich in die vorhandenen Grünstrukturen einfügt.

Die Stadt ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Maßnahmen der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen wird.

### 3. Nachrichtlich

Die vorgesehene Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wittingen und entsprechend des Antrages des Wasserverbandes Gifhorn in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III A.

Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten. Anhaltspunkt hierfür ist die Musterschutzzonenverordnung vom 15.10.1993.

Baum Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der z.Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Der Bau und Gebrauch von Erdreichwärmepumpen mit Erdsonden, deren Endteufen in oder unterhalb von stockwerkstrennenden Schichten liegen und /oder deren Wärmeträgermittel

als wassergefährdend eingestuft sind, sind nicht zulässig. Des Weiteren ist der Bau und Gebrauch von Grundwasserwärmepumpen nicht zulässig.

#### 4. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

##### **Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn e.V. - vom 29.07.09**

Die Planung schränkt in unzumutbarer Weise eine Bewirtschaftung ein. Ein Herausragen in die freie Feldflur wird widersprochen. Es sollte ein möglichst „gerader“ Abschluss zur anschließenden freien Feldflur erfolgen.

**Anmerkung:**

Da der Nutzer der durch die Planänderung erfassten Flächen auch gleichzeitig der Eigentümer ist, wird ein Konflikt zwischen Bewirtschaftung und neuer Nutzung nicht gesehen.

Die Abgrenzung der Planänderung basiert auf dem erforderlichen Bedarf. Weitere Anliegen sind an einer Erweiterung ihrer Bauflächen nicht interessiert.

Ausgleichsflächen sind nicht zusätzlich auf landwirtschaftlichen Flächen durchzuführen.

**Anmerkung:**

Vorrangiges Ziel in der Bauleitplanung ist, den Ausgleich für einen Eingriff möglichst direkt auf der Vorhabensfläche durchzuführen. Dieses ist im vorliegenden Fall geschehen.

##### **Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 30.07.09**

Aus agrarstrukturellen Gründen und unter Berücksichtigung des Grundsatzes zum „sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ ist die Planung abzulehnen.

**Anmerkung:**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens zu berücksichtigen.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden bedeutet eine Beschränkung auf das Erforderliche und Vorrang der Innenentwicklung.

Diesen Vorgaben folgt der Bebauungsplan durch die getroffenen Festsetzungen.

Eine Verdichtung des südlich angrenzenden Innenbereichs ist nicht möglich, da die in Frage kommenden Flächen bereits städtebaulich überplant sind und somit nicht zur Verfügung stehen.

Die wegemäßige Verbindung zum Ackerland im Bereich des Plangebietes muss gesichert werden.

**Anmerkung:**

Eine Anbindung der landwirtschaftlichen Flächen ist, wie bisher auch, über den nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg gewährleistet.

##### **Landkreis Gifhorn - vom 05.08.09**

###### **Ortsplanung**

Die geplante Änderung und Erweiterung nach § 13 a BauGB ist nicht möglich. Die Größe der Fläche überschreitet zwar die festgesetzten Schwellenwerte nicht, aber es wird eine nicht geringfügige Außenbereichsfläche überplant, die nicht als Abrundung des Gebietes verstanden werden kann.

Sollte das Bebauungsplanverfahren trotzdem nach § 13 a BauGB durchgeführt werden, dann ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes notwendig.

**Anmerkung:**

Um das Verfahren nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) anwenden zu können, muss der Bebauungsplan der Innenentwicklung dienen; sein Geltungsbereich muss überwiegend folgende Bereiche erfassen:

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S.d. § 34 BauGB;
- brachgefallene Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs;
- Gebiete mit B-Plan im Siedlungsbereich

Die Einbeziehung kleinerer Außenbereichsflächen zur Abrundung des Gebietes ist nicht ausgeschlossen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist ausgeschlossen, wenn durch die Planung die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Für die vorliegende Planung ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens zulässig, weil in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes in einer Tiefe von ca. 55 m parallel zur Straße „Vor den Röthen“ gemischte Bauflächen dargestellt sind. Aus dem Flächennutzungsplan wurde durch den Bebauungsplan „Rothwiesenweg“ ein Mischgebiet mit einem Abstand von 40 m parallel zur Straße „Vor den Röthen“ entwickelt, d.h., ca. 15 m wirksam dargestellte Baufläche wurden bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant (siehe hierzu anliegende Plandarstellung).

Durch die vorliegende Planung wird im Anschluss an den bestehenden B-Plan eine neue Baufläche von 25 m sowie eine 9 m breite Pflanzmaßnahme vorgesehen, wobei aber für die Beurteilung der Entwicklung aus dem F-Plan nur die neue Baufläche relevant ist; die angrenzende Pflanzmaßnahme bedarf keiner Darstellung. **Somit ergibt sich durch die neue Baufläche eine geringfügige Überschreitung von 10 m gegenüber der im F-Plan dargestellten Baufläche.**

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten liegen nicht vor und es werden durch die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Wenn im Ursprungsplan ein Ausgleichkonzept festgesetzt wurde, muss dieses Konzept bestehen bleiben.

**Anmerkung:**

Planungsanlass für die vorliegende Planung war u.a., dass der an der nördlichen Planbegrenzung ursprünglich festgesetzte Pflanzstreifen von den Eigentümern nicht umgesetzt wurde. Anstelle der Pflanzmaßnahmen wurden hier untergeordnete Nebenanlagen wie Garten- und Gerätehäuser etc. errichtet.

Eine Umsetzung dieser vor ca. 10 Jahren durch den ursprünglichen Bebauungsplan geschaffenen Regelungen würde für die betroffenen Eigentümer bedeuten, dass diese alle untergeordneten Nebenanlagen, hierzu gehören neben den genannten Garten- und Gerätehäusern auch Schaukeln, Sandkästen, Müllboxen etc. beseitigen und statt dessen die festgesetzten Pflanzmaßnahmen ausführen müssten.

Eine Durchsetzung dieser Forderung wird jedoch nicht für gerechtfertigt gehalten, zumal die Pflanzmaßnahmen durch die vorliegende Planung im Verhältnis 1 : 1 kompensiert werden sollen.

**Untere Wasserbehörde**

Die Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wittingen und entsprechend des Antrages des WV Gifhorn in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III.

**Anmerkung:**

Wird zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Planunterlagen berücksichtigt

**Untere Naturschutz- und Waldbehörde**

Die Flächen gehören zum Außenbereich und grenzen an ein Gebiet, das nach dem Landschaftsrahmenplan als potentiell Landschaftsschutzgebiet dargestellt ist.

**Anmerkung:**

Zunächst einmal bleibt festzustellen, dass der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1990 keine gesetzliche Grundlage darstellt, da er weder genehmigt, noch rechtsverbindlich wurde. Insofern kann er allenfalls als Richtlinie gelten.

Gesetzliche Grundlagen, die hier für eine Beurteilung heranzuziehen sind, sind das Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP), der Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen und vorliegende erlassene Landschaftsschutzgebiete.

Im RROP sind für die aktuelle Planung Siedlungsbereiche und daran anschließend Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft verbindlich dargestellt.

Im Flächennutzungsplan ist keine Darstellung für ein geplantes Landschaftsschutzgebiet enthalten; ebenso nicht in der Darstellung erlassener Landschaftsschutz- und Naturschutzgebietes des Landkreises Gifhorn.

Abschließend bleibt festzustellen, dass

die aktuelle Planung nicht im Widerspruch zu vorliegenden Fachplanungen steht.

Um Wiederholungen zu vermeiden wird zum Thema „Außenbereich“ auf die Ausführungen unter *Ortsplanung* verwiesen.

## **5. Verfahrensvermerk**

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2009 bis 07.08.2009 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 10.12.2009 durch den Rat der Stadt Wittingen beschlossen.

Wittingen, den 21.12.2009

L.S.

Gez. Ridder  
Bürgermeister

**Gehölzauswahlliste:**

**Laubbäume II. Ordnung**

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Wild-Apfel
Betula pentula	Sandbirke
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus domestica	Kulturapfel (nur als Hochstamm)
Pyrus domestica	Birne (nur als Hochstamm)
Salix caprea	Salweide

**Sträucher**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix eleagnus	Grauweide