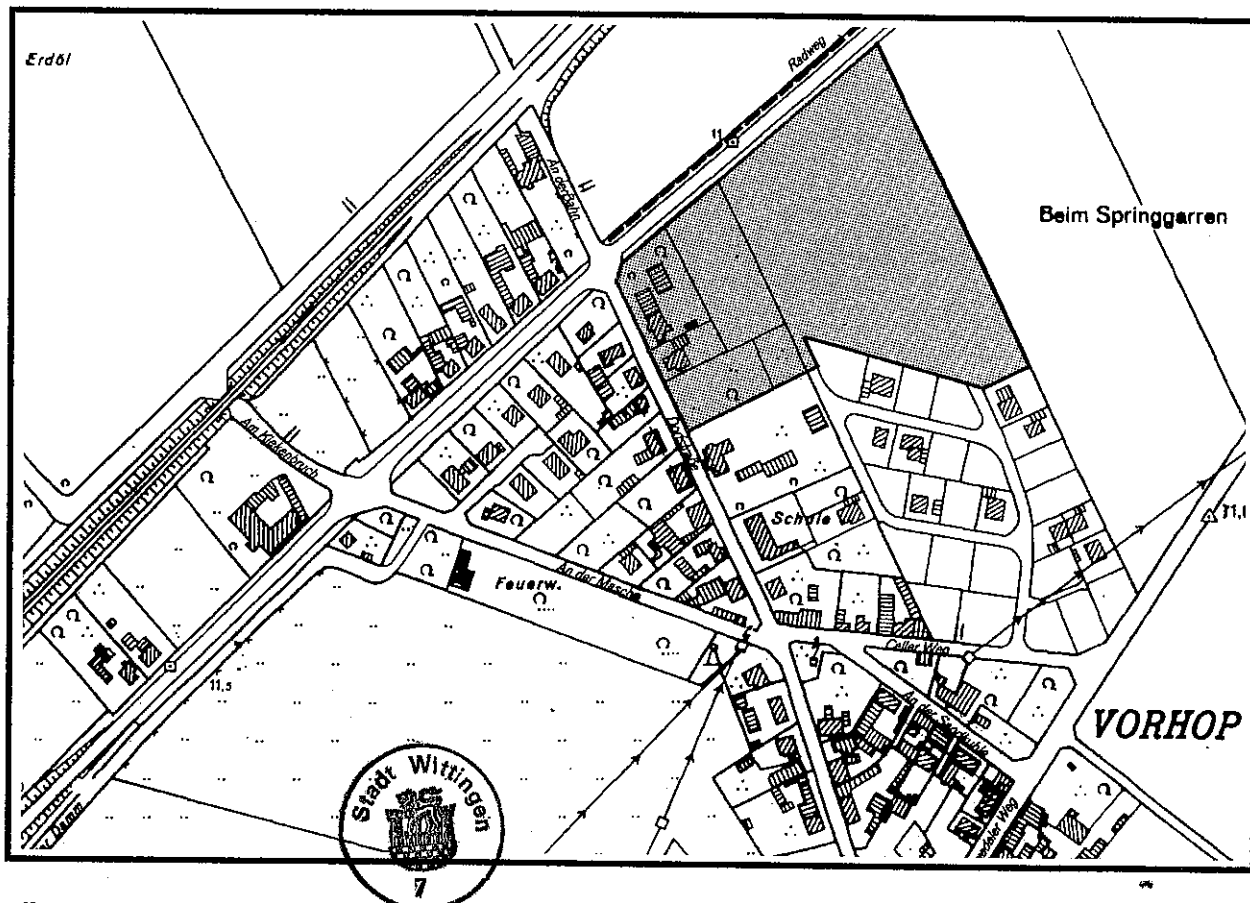


Stadt Wittingen

Ortschaft Vorhop · Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung „Springgarren II“



Übersicht DGK M 1:5.000

Urschrift

Dipl.-Ing. Martin Gerold
Stadtplaner
Fon 05141 - 330361 · Fax 05141 - 330362
Witinger Straße 44 · 29223 Celle



Satzung
08.10.2004

Stadt Wittingen
Ortschaft Vorhop · Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Springgarren II“

- (1) Präambel
- (2) Planzeichenerklärung
- (3) Zeichnerische Festsetzungen (Planzeichnung) M 1:1.000
- (4) Sonstiger Geltungsbereich gemäß § 1a (3) BauGB
M 1:2.000 (verkleinert) mit Übersicht DGK (verkleinert)
- (5) Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)
- (6) Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
(§ 9 (4) BauGB i.V. mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)
- (7) Hinweise
- (8) Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Wittingen diesen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung „Springgarren II“ OS Vorhop der Stadt Wittingen, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung beschlossen.

Wittingen, den **01. Dez. 2004**



(Ridder)
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

MD

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl

0,5

Geschoßflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o

offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



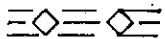
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Planstr. A

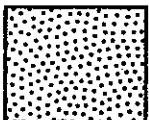
Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)



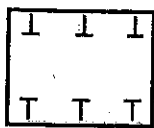
unterirdische Erdgas- und Erdölleitungen (mit Schutzstreifen)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

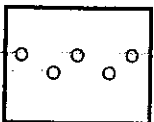


öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung
„Abstandsgrün“, „Fuß- und Radweg“ (F+R) und „Verkehrsgrün“ (VG)

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

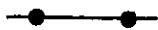


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Natur und Landschaft
hier: Sonstiger Geltungsbereich



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

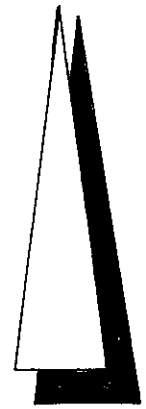
Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (MD₁ vgl. Hinweis Nr. 1)

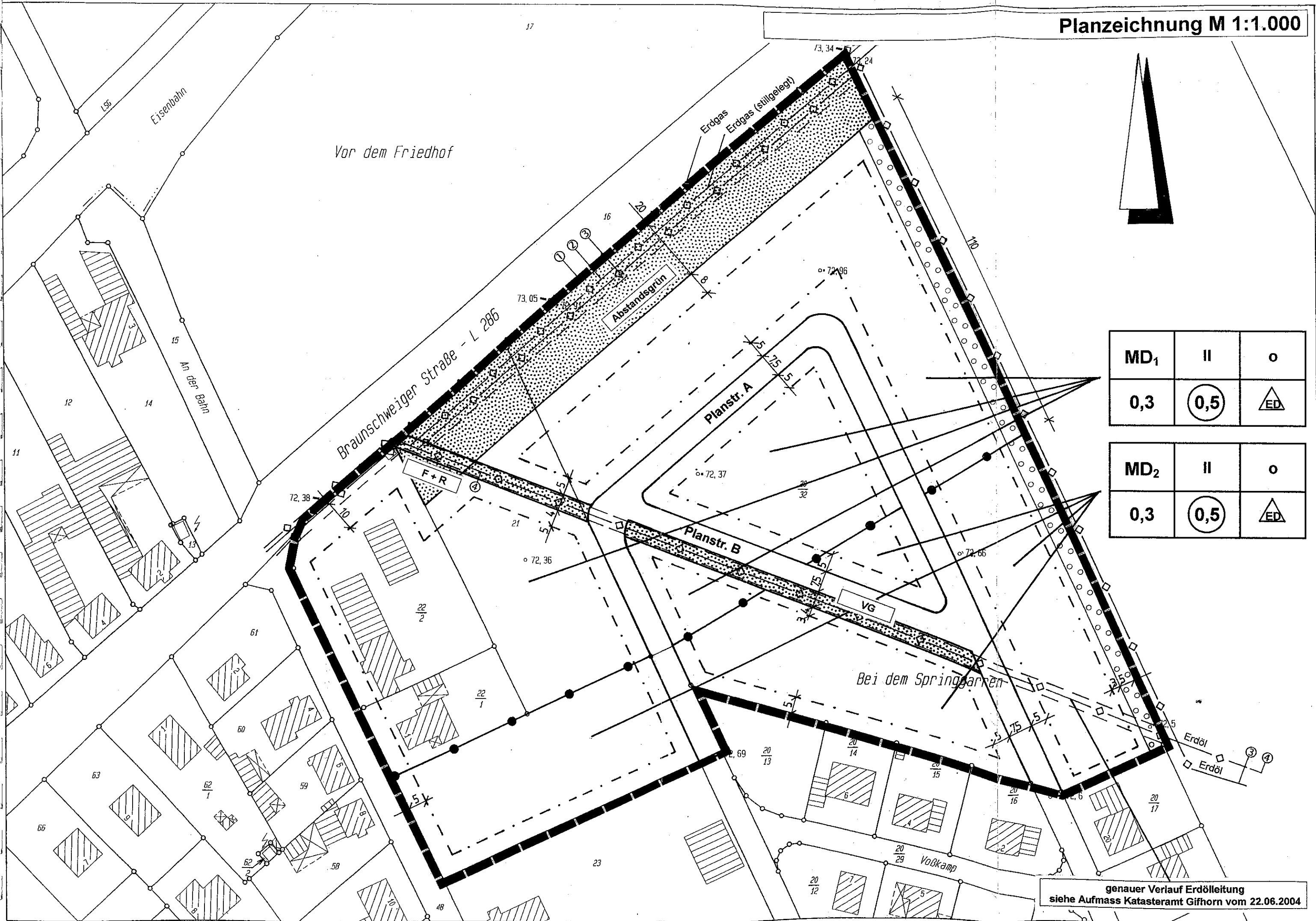


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)



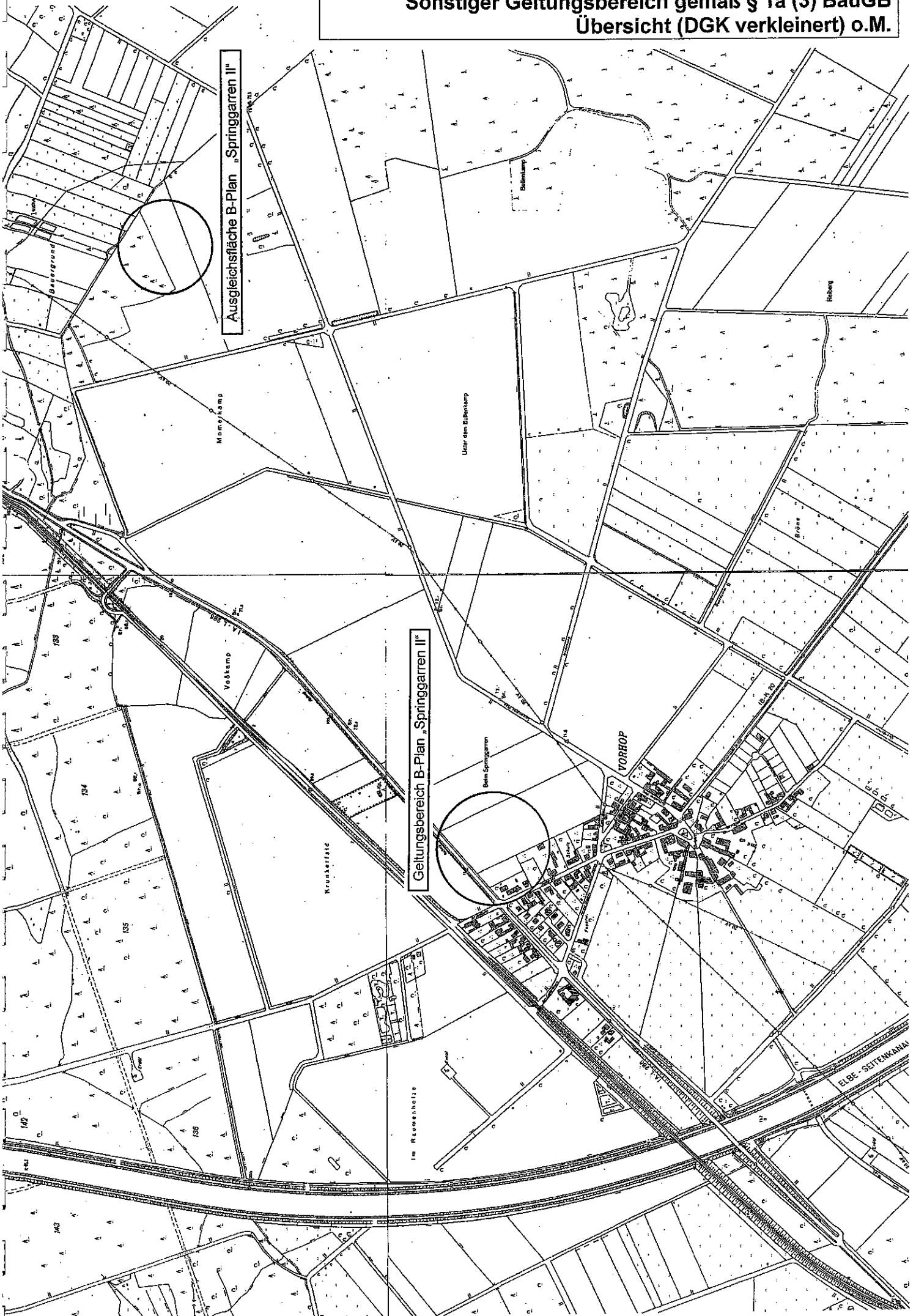
MD ₁	II	o
0,3	(0,5)	△ ED

MD ₂	II	o
0,3	(0,5)	△ ED



genauer Verlauf Erdölleitung
siehe Aufmass Katasteramt Gifhorn vom 22.06.2004

Sonstiger Geltungsbereich gemäß § 1a (3) BauGB
Übersicht (DGK verkleinert) o.M.



Ausgleichsfläche B-Plan „Springarren II“

Geltungsbereich B-Plan „Springarren II“

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1. Im Plangebiet ist gemäß § 1 (5) BauNVO die in § 5 (2) BauNVO unter Ziffer 9 genannte Nutzung „Tankstellen“ nicht zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB), Nebenanlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

1. Die im Plangebiet zulässige **Grundfläche** von 0,3 darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden.
2. Die **Traufhöhen** (Schnittpunkt Außenwand / Dachoberfläche) dürfen maximal 4,50 m über Bezugspunkt liegen. Die **Firsthöhen** dürfen maximal 9,50 m über Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittellinie der Gebäude senkrecht zur Verkehrsfläche.
3. Für Baugrundstücke wird gemäß § 9 (3) 1 BauGB eine **Mindest-Grundstücksgröße** von 700 m² festgesetzt. Für Doppelhausgrundstücke wird eine Mindest-Grundstücksgröße von 350 m² festgesetzt.
4. Je Wohngebäude sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB **max. 2 Wohnungen** zulässig.
5. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung „F+R und „VG“ müssen **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen, Garagen, Carports und Stellplätze sowie Abfallbehältern gemäß § 23 (5) BauNVO einen Mindestabstand von 3 m halten.
6. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Abstandsgrün**“ dürfen gemäß § 24 (1) NStrG keine (auch nach NBauO genehmigungsfreie) Hochbauten, Nebenanlagen und Werbeanlagen errichtet werden. Es besteht entlang der in Satz 1 genannten Fläche ein Zu- und Ausfahrtsverbot. Hinweis: vgl. auch TF III.3.
7. Im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) 13 BauGB Telefonleitungen des Festnetzes ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

III. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB)

1. Innerhalb des gemäß § 1a (3) BauGB festgesetzten **sonstigen Geltungsbereiches** ist entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein 8 m breiter dreireihiger Waldsaum aus Sträuchern der Pflanzenliste 4 im Pflanzverband 2 x 2 m auf Versatz zu pflanzen. Die restliche 7 m breite Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Eine Mahd der Sukzessionsfläche ist maximal einmal im Jahr zulässig und im September/Okttober durchzuführen.
2. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist gemäß § 9 (1) 25a BauGB pro angefangene 200 m² **Verkehrsfläche** ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 in einem mindestens 6 m² großes Baumquartier zu pflanzen.
3. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Abstandsgrün**“ ist in einem 8 m Streifen parallel zum angrenzenden Geltungsbereich (= Schutzstreifen der Öl- und Gasleitungen) ein Rand mit Landschaftsrasen (für Biotopentwicklungsflächen (RSM 8.1), mit einer erhöhten Regelaussaatmenge von 15g/m² und Halbierung des Kräuteranteils) auszubilden. Auf der weiter südöstlich angrenzenden 12 breiten

Fläche ist ein mehrreihiges Feldgehölz zu entwickeln. Pflanzen der Pflanzenliste 2 sind in einem Abstand von 2 x 2 m zu pflanzen. Die Gehölze sind hierbei im Verhältnis 1 Baum I. oder II. Größe auf 4 Sträucher zu setzen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Hinweis: Anbauverbotszone vgl. TF II.6.

4. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Fuß- und Radweg**“ ist mit Landschaftsrasen – Standard ohne Kräuter (RSM 7.1.1) seitlich als Bankett auszubilden und mit einem 2,25 m breiten Weg, in wassergebundener Ausführung, zu befestigen.
5. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Verkehrsgrün**“ ist mit Landschaftsrasen – Standard ohne Kräuter (RSM 7.1.1) auszubilden und darf für Baugrundstücke, welche nicht von der Planstr. A zu erschließen sind, durch max. 4 m breite Zuwegungen bzw. Zufahrten unterbrochen werden.
6. Im Plangebiet ist gemäß § 9 (1) 25a BauGB auf dem jeweiligen neu gebildeten **Baugrundstück** pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzenliste 3 zu pflanzen.
7. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten 5 m breiten Flächen ist eine **Baum-Strauchhecke** zu entwickeln. Gehölze der Pflanzenliste 4 sind im Verhältnis 1 Baum I. oder II. Größe auf 4 Sträucher zu pflanzen, hierbei ist eine Dichte von einem Gehölz pro 3 m² Pflanzfläche zu erreichen. Bäume I. oder II. Größe dürfen hierbei einen Grenzabstand von 300 cm nicht unterschreiten, die Vorgaben des niedersächsischen Nachbarrecht sind zu beachten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
8. Im Plangebiet sind private **Stellplätze** einschließlich ihrer Zufahrten gemäß § 9 (1) 20 BauGB nur in wasserdurchlässiger Bauweise ohne den Einbau von Bitumen und Asphalt zulässig.
9. Im Plangebiet ist gemäß § 9 (1) 20 BauGB das anfallende **Niederschlagswasser**, das nicht für den häuslichen Gebrauch zurückgehalten wird, auf den jeweiligen Grundstücken zur schadlosen Versickerung zu bringen.
10. Sämtliche Anpflanzungen und grünordnerische Maßnahmen sind spätestens in der 3. Pflanzperiode nach Abschluss der Rohbaumaßnahme für Vorhaben gemäß § 29 BauGB durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu **erhalten**, zu **pflegen** und bei Abgang zu **ersetzen**. (§ 9 (1) 25a und b BauGB)
11. Pflanzenliste:

Pflanzenliste	Mindestqualitäten gemäß Gütebestimmungen des BdB
1	Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
2	Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm Sträucher als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm
3	Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
4	Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm Sträucher als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm

Lateinischer Name	Deutscher Name	1	2	3	4
Bäume I. Größe					
Fagus sylvatica	Rotbuche		x	x	x
Pinus sylvestris	Waldkiefer		x	x	x
Quercus petraea	Traubeneiche		x	x	x
Quercus robur	Stieleiche		x	x	x
Tilia cordata	Winter-Linde		x	x	x
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde	x			
Bäume II. Größe					
Acer platanoides	Spitz-Ahorn		x	x	x
Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn	x			

Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitz-Ahorn	x			
Betula pendula	Sandbirke	x		x	x
Carpinus betulus	Hainbuche		x	x	x
Juniperus communis	Wacholder		x		x
Sorbus aucuparia	Eberesche		x	x	x
Straucher					
Cornus mas	Kornelkirsche		x		x
Corylus avellana	Haselnuß		x		x
Frangula alnus	Faulbaum		x		x
Ilex aquifolium	Hülse		x		x
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		x		x
Prunus spinosa	Schlehe		x		x
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn		x		x
Rosa canina	Hundsrose		x		x
Salix aurita	Ohrweide		x		x
Salix cinerea	Grau-Weide		x		x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		x		x
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere		x		x
Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere		x		x
Obstsorten					
Apfelsorten Malus sylvestris var. domestica	„Alkmene“, „Ontario“, „Roter oder Schöner von Boskoop“, „Kaiser Wilhelm“, „Goldparmäne“, „Krügers (Celler) Dickstiel“, „Jakob Lebel“, „Gravensteiner“, „Gestreifte Winterrenette“			x	
Birnensorten Pyrus communis	„Gellerts Butterbirne“, „Köstliche von Chameu“, „Clapps Liebling“, „Gute Luise / Gute Graue“			x	
Kirschsorten Prunus avium (Süßkirsche)	„Büttners Rote Knorpe“, „Große Schwarze Knorpe“			x	
Pflaumensorten Prunus domestica ssp. domestica	„Deutsche Hauszwetsche“, „Mirabelle“			x	

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V. mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)

I. Dächer

1. Im Plangebiet sind Dächer von Hauptgebäuden als gleichschenkliges Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 25° - 50° auszubilden und mit unglasierten und nicht glänzenden Tonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken, die sich in den Farbfächer der Farbtöne der RAL-Farben 2001 (Rotorange), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot) und 3016 (Korallenrot) bzw. 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau) und 7031 (Blaugrau) einordnen. Hiervon ausgenommen sind Glasdächer von Wintergärten.
2. Die Breite aller Dachaufbauten oder Dacheinschnitte einer Dachfläche darf nicht größer sein als 65% der jeweiligen Dachflächenbreite.

Hinweise

1. Das MD₁ – Baugebiet ist durch **Straßenlärm** vorbelastet. Fenster von Schlafräumen sind zur straßenabgewandten Seite auszurichten. (Quelle: Schalltechnisches Gutachten TÜV Hannover, Az. VEK-130753/Rh vom 30.08.2001)
2. **Bodendenkmale** sind nicht bekannt. Nicht auszuschließende mögliche archäologische Funde sind gemäß § 14 NDSchG zu sichern und sofort zu melden.
3. Beide Geltungsbereiche liegen in der **Schutzzone III B** des mit Verordnung vom 31.08.2000 festgesetzten Wasserschutzgebietes Schönewörde.

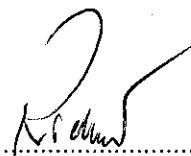
Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der VA der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 15.04.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung „Springgarren II“ OS Vorhop der Stadt Wittingen beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 19.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

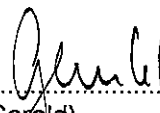
Wittingen, den 01. Dez. 2004


.....
(Ridder)
Bürgermeister

2. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Stadtplaner Martin Gerold, Wittinger Str. 44, 29223 Celle.

Celle, den 23.11.2004


.....
(Gerold)

3. Vervielfältigungsvermerk

Planunterlage: Liegenschaftskarte 1:1000

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

Die Planunterlage (Az.: L4-138/2003) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.03.2003). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 12.04.2005


.....
(Scheuermann)
GLL Wolfsburg
-Katasteramt Gifhorn-




4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 15.04.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der dazugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 12.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die dazugehörige Begründung haben vom 21.05.2004 bis einschließlich 22.06.2004 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.


Wittingen, den 01. Dez. 2004


.....
(Ridder)
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss


Der Rat der Stadt Wittingen hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 08.10.2004 als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Wittingen, den 01. Dez. 2004


.....
(Ridder)
Bürgermeister

6. Ausgefertigt


am 01. Dez. 2004


.....
(Ridder)
Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29. 10. 04 im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 29. 10. 04 rechtsverbindlich geworden.

Wittingen, den 01. Dez. 2004


.....
(Ridder)
Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den

.....
(Ridder)
Bürgermeister

9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den

.....
()
Bürgermeister

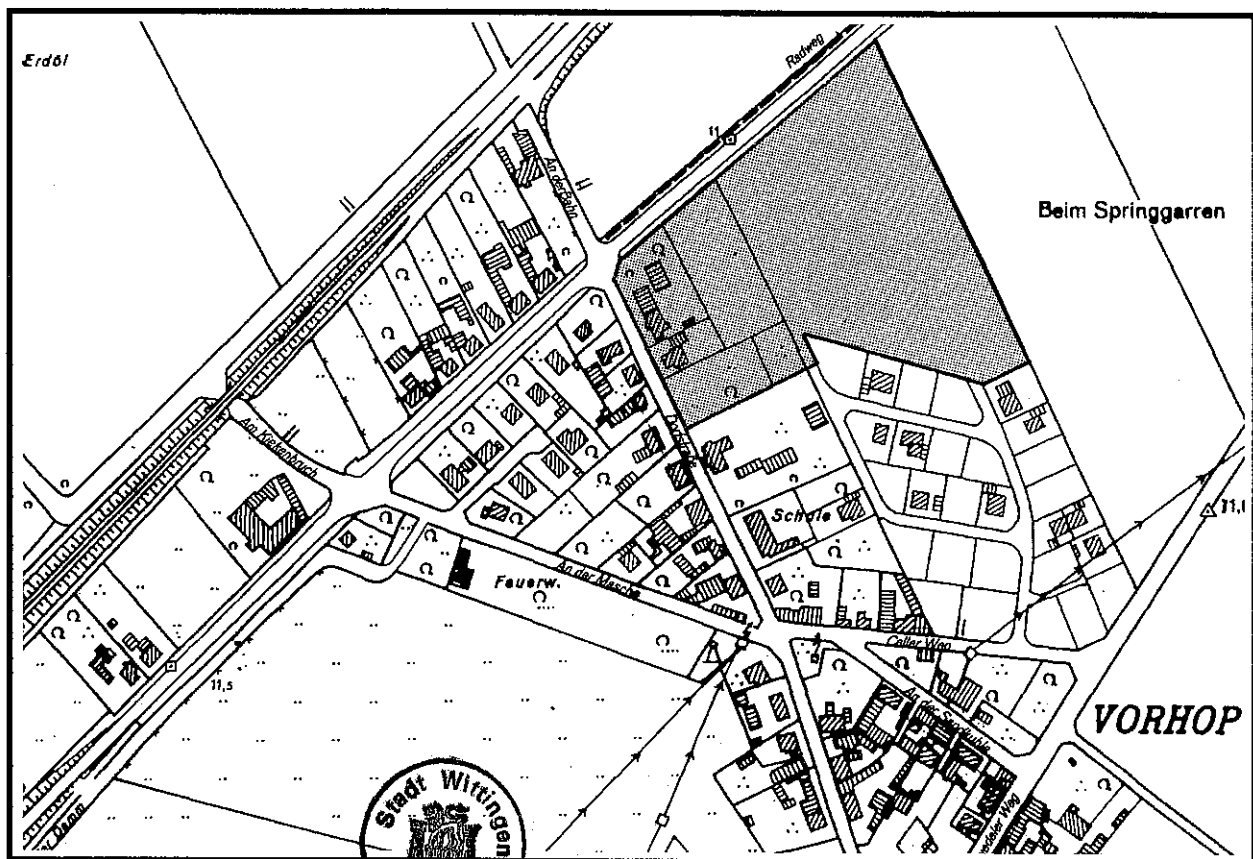
Stadt Wittingen

Ortschaft Vorhop · Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Springgarren II“

Begründung



Übersicht DGK M 1:5.000

Urschrift

Dipl.-Ing. Martin Gerold
Stadtplaner
Fon 05141 - 330361 · Fax 05141 - 330362
Wittinger Straße 44 · 29223 Celle



Satzung
08.10.2004

Inhalt

	Seite
1. Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Lage im Raum	2
4. Landes- und Regionalplanung	2
5. Flächennutzungsplan	3
6. Anlass und Ziel der Planung	3
7. Städtebauliches Konzept	3
8. Planinhalt	3
9. Grünordnung	5
10. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	11
11. Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
12. Umweltbericht	13
13. Auswirkungen der Planung	13
14. Hinweise	14

Anlage 1: Abwägung Stand 06.07.2004 als Vorlage zum Satzungsbeschluss

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die (Teil-)Flurstücke 20/28 (Straße), 21 (Acker), 22/1 (bebaut), 22/2 (bebaut), 23 (Baulücke) und 20/32 (Acker) der Flur 14, Gemarkung Vorhop und wird räumlich wie folgt begrenzt: im Nordwesten durch die Landesstr. 286, im Nordosten durch das Flurstück 19 (Außenbereich / Acker), im Süden durch die Grundstücke Voßkamp 2 – 8 sowie im Westen durch die Dorfstraße.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 3,6 ha.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Nds. Bauordnung (NBauO)
- in der jeweils letztgültigen Fassung.

3. Lage im Raum

Die Stadt Wittingen, mit einer über 1200 Jahre alten Kernstadt, besteht aus 25 Ortschaften mit einer Fläche von 225 km². In der Kernstadt Wittingen leben 5.000 Einwohner und in den 24 dazugehörigen Ortschaften weitere 7.500. In der Ortschaft Vorhop leben rd. 600 Einwohner.

Das weitgehend noch unbebaute Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage von Vorhop südlich der L 286. An der westlichen Grenze existiert ein Gewerbebetrieb, im Süden befindet sich der historisch gewachsene und landwirtschaftlich geprägte Ortskern.

Das Plangebiet quert eine Erdölleitung.

4. Landes- und Regionalplanung

Nach den Darlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) ist der Stadt Wittingen als Mittelzentrum u.a. die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie „... von Arbeitsstätten“ zugeordnet. Des Weiteren wird der Stadt Wittingen (Kernort) die „Entwicklungsaufgabe Erholung“ zugeordnet. Im Einzugsbereich Wittingens von rd. 20 km leben 30.000 bis 35.000 Menschen.

Die Ortschaft Vorhop wird in der Darstellung des RROP lediglich mit einer weiteren Fernwasserleitung durchquert, ansonsten ist die Umgebung (Außenbereich) als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Bebauungsplan folgt der logischen Erweiterung des südlich angrenzenden 1. Bauabschnittes (Rechtskraft B-Plan „Springgarren“ 1998) in Festsetzungsart und -tiefe und beachtet städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Abstandsfreiräume.

Die Ableitung und Begründung einer arrondierenden Bebauungsmöglichkeit kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgen. Für die gesamte weit verzweigte Stadt Wittingen wird der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten entsprochen.

5. Flächennutzungsplan

Der B-Plan entwickelt sich gemäß § 8 (2) BauGB aus der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Wittingen. Diese wird zeitnah zur Aufstellung des B-Planes aufgestellt und parallel in das weitere Verfahren gegeben.

Die rechtswirksame Fassung des FNP stellt das unbebaute Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft sowie die bebauten Grundstücke direkt östlich an die Dorfstraße angrenzend als Gemischte Baufläche dar. Die 11. FNP-Änderung stellt das unbebaute Plangebiet ebenfalls als Gemischte Baufläche dar. Auf weitergehende Darstellungen wird verzichtet.

6. Anlass und Ziel der Planung

Der südlich angrenzende B-Plan aus dem Jahre 1998 ist weitestgehend umgesetzt und soll in Art und Maß der baulichen Nutzung in der bisher gewählten planungsrechtlichen Festsetzungstiefe weiter fortgesetzt werden. Entsprechend der gewünschten Erschließung und Parzellierung sind rd. 25 neue Baugrundstücke für Wohnungsneubauten zu erwarten. Der Bestand entlang der Dorfstraße wird mit in die Planung integriert, um auch hier die weiteren planungsrechtlichen Zulässigkeiten nach § 30 BauGB zu regeln.

Die Stadt Wittingen regelt die Umsetzung des B-Planes gemäß § 11 BauGB mit den Grundstückseigentümern.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung findet im April/Mai 2004 durch zweiwöchigen Aushang im Bauamt der Stadt Wittingen statt. Im Anschluss fand die TöB-Beteiligung parallel zur öffentlichen Auslegung statt.

Der Satzungsbeschluss wurde im Oktober 2004 gefasst. Die Rechtskraft erfolgt durch öffentliche Bekanntmachung, nachdem die 11. Änderung des FNP genehmigt worden ist.

7. Städtebauliches Konzept

Die weitere Bebauung und ihre Erschließung orientieren sich am Verlauf der das Plangebiet querenden Erdölleitung. Alternative Varianten wurden im Vorfeld geprüft und wurden vor allem aus Kostengründen (Verlegung der Ölleitung) verworfen. Die Erschließung des südlich angrenzenden Baugebietes soll fortgesetzt werden. Entlang der Landesstraße ist aus Immissionsschutzgründen ein Abstandsgrünstreifen notwendig.

8. Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der im südlich angrenzenden B-Plan gewählten Nutzungsart und dem Wunsch des Ortsrates Vorhop. Der allgemeine Zulässigkeitskatalog wird lediglich um die Nutzung von gemäß § 5 (1) 9 BauNVO zulässigen Tankstellen reduziert. Zum einen wird dem angrenzenden B-Plan entsprochen, zum anderen wäre das Störpotential dieser Nutzung an diesem Standort mit seiner indirekten Erschließung nicht vorstellbar.

In einem MD als ländliches Mischgebiet stehen sich drei mögliche Hauptnutzungen (Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und Gewerbe) gleichberechtigt gegenüber. Auf einen Ausschluss einer dieser Hauptnutzungen wird verzichtet, weil sonst der Gebietscharakter und damit die Zweckbestimmung eines MD nicht mehr gewahrt sind.

Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsziel ist die Fortsetzung des gewählten Planungsrechtes der südlich angrenzenden Bebauung. Demnach darf die im ländlichen Raum ansonsten großzügige GRZ von 0,3 nicht um weitere Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis 50% überschritten werden, eine aus Sicht der abschließenden Rechtssicherheit sinnvoll erscheinende Festsetzung.

Die Zahl der Vollgeschosse (II) und eine Firsthöhe von 9,5 m über Bezugspunkt entsprechen weiterhin dem gewünschten und bisher umgesetzten Ortsbild und bilden so den Rahmen für eine vergleichbare Erweiterung. Die Firsthöhe von 9,5 m über Bezugspunkt schränkt den Bauherrn in seiner freien Gestaltung nicht wahrnehmbar ein. In der Verbindung zwischen festgesetzter First- und Traufhöhe und Dachneigung (vgl. ÖBV) sind zahlreiche Gestaltungswünsche möglich.

Die zulässige Traufhöhe entspricht der Mustervorstellung zur Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) der Stadt Wittingen und sichert die visuelle Eingeschossigkeit.

Die zulässige Grundfläche für die bauliche Hauptnutzung des Grundstücks (Wohngebäude zzgl. Terrasse) wird in dezimaler Größe von 0,3 festgesetzt, so dass bei einer beispielhaften Grundstücksgröße von 800 m² eine gesamte Versiegelung von 240 m² inkl. Terrasse (annahmehafte Regelgröße 15 m²) und einschließlich sämtlicher Nebenanlagen (Zufahrten, Zuwegungen, Freisitze, Gartenhäuser, Garagen / Carports / Stellplätze, etc.) zulässig ist. Reicht die zulässige Grundfläche für die gewünschte Ausnutzung nicht aus, ist das Grundstück zu klein gewählt.

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße entspricht ebenfalls den Regelungen für den 1. Bauabschnitt und verhindert bodenrechtliche Spannungen. Damit die nach Planungsrecht zulässigen Einzelhäuser nicht zu nach tatsächlicher Nutzung Mehrfamilienhäusern werden und erneut zu bodenrechtlichen Spannungen führen, ist neben der Festsetzung von Einzel- und auf Wunsch des Ortsrates auch Doppelhäusern in offener Bauweise die Anzahl der Wohnungseinheiten (WE) auf zwei WE beschränkt.

Nebenanlagen

Zur Freihaltung einer gewissen Vorgartenzone ist diese textliche Festsetzung (TF) gewählt worden. Sie entspricht dem angrenzenden B-Plan und berücksichtigt ohnehin den Abstand notwendiger Rückstoßflächen z.B. von Carports.

Die „Anti-Telegraphenmasten“-Festsetzung bezieht sich auf ein aktuelles Rundschreiben des Nds. Städte- und Gemeindebund vom 24.03.2003, wonach die Deutsche Telekom AG ihre Leitungen für Festnetzanschlüsse aus Kostengründen nur noch ausschließlich oberirdisch verlegen will.

Verkehrsflächen

Die Erschließungsplanung erfolgt nicht parallel zur Aufstellung des B-Planes. Der B-Plan ermöglicht eine 7,5 m breite Mischfläche, die mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 4,75 m den Begegnungsfall PKW/LKW ermöglicht und einen zusätzlichen Versickerungstreifen beinhalten kann. Dieser kann als Rasenmulde, evtl. mit einer Rigole gebaut werden und sollte räumlich von der Pflasterfläche z.B. durch Holzpoller oder durch auf Durchlass eingebaute Hochborde getrennt werden. Innerhalb der Versickerungstreifen können zugleich die Flächen für den ruhenden Verkehr integriert werden.

Südwestlich der Planstr. B ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt, um den Verlauf und eine öffentlich-rechtliche Erreichbarkeit der Ölleitung zu gewährleisten. Diese Grünfläche kann zugleich für Versickerungszwecke des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen benutzt werden.

Mit dem Fuß- und Radweg soll die Möglichkeit zur fußläufigen Durchquerung der Siedlungsfläche angeboten werden, zugleich bleibt auch in diesem Abschnitt eine öffentlich-rechtliche Erreichbarkeit der Ölleitung gewährleistet.

9. Grünordnung

9.1 Naturräumliche Grundlagen und Bedingungen

Naturraum und Relief

Naturräumlich gehört der Planungsraum zur Landschaftseinheit "Ise-Tallandschaften", welche sich von Knesebeck im Norden bis zum Gifhorner Schlosssee im Süden erstreckt. Die "Ise-Tallandschaft" ist Bestandteil der naturräumlichen Region "Lüneburger Heide und Wendland". Umgeben wird die "Ise-Tallandschaft" von den höher gelegenen Geestflächen des "Süd- und Ostheider Sandgebiets". Insgesamt ist die Umgebung des Planungsraums, als auch des Naturraums als eben bis schwachwellig einzustufen. Das Plangebiet liegt auf etwa 73 m ü NN.

Geologie und Boden

Das anstehende Gestein im Planungsgebiet ist durch Ablagerungen der Saale- und Weichseleiszeit entstanden. Grundmoränen von Gletschern der Saaleeiszeit überlagerten das Gebiet, welche nachfolgend von Sanden und Kiesen der Schmelzwässer überlagert wurde. Auswehungen aus den Gletschern der sich anschließenden Weichseleiszeit brachten eine Überdeckung mit Sandlöß im Naturraum der "Ise-Tallandschaft".

Auf höheren Lagen, wie dies in Vorhop der Fall ist, treten lehmige Sande an die Oberfläche. Sie entstehen durch die Verwitterung des mitgeführten Materials der Grundmoräne von Geschiebemergel zu Geschiebelehm. Es kommt somit auf den höher gelegenen und grundwasserfernen Grundmoränenzügen zur Ausbildung der Bodenarten der Sande und schwachlehmigen Sande. Daraus hat sich im Bereich von Vorhop der Bodentyp der Podsol-Braunerde entwickelt. Die Podsol-Braunerde setzt sich überwiegend aus Sanden zusammen, was zu einer guten Durchwurzelbarkeit und Tiefgründigkeit führt. Einer guten Durchlüftung steht die geringe bis mittlere Kapazität pflanzenverfügbares Wasser zur Verfügung gegenüber. Nährstoffe werden schlecht nachgeliefert oder gebunden. Obwohl dieser Bodentyp nur eine geringe Bodengüte aufweist wird er oft ackerbaulich genutzt und ist der Erosion durch Wind ausgesetzt.

Oberflächen- und Grundwasser

Im Plangebiet kommen weder künstlich noch natürlich entstandene Still- oder Fließgewässer vor. Auf Grund der edaphischen Verhältnisse ist das Gefährdungspotential des Grundwassers als hoch einzustufen. Die Grundwasserneubildung wird in der Umgebung des Plangebiets, durch einen Versiegelungsgrad < 40 %, beeinträchtigt. Das Plangebiet selbst ist unversiegelt, so dass die Grundwasserneubildungsrate zurzeit nicht beeinträchtigt ist. Die Neubildungsrate des Grundwassers durch Niederschlag wird auf 200 – 300 mm/a geschätzt.

Klima

Makroklimatisch gilt der Planungsraum auf Grund fehlender Reliefunterschiede als homogener Raum. Das Plangebiet liegt im Klimabezirk der "Lüneburger Heide" und ist, aufgrund der vorherrschenden westlichen Winde, maritim geprägt. Die Winde kommen im Sommer aus westlichen bis nordwestlichen Richtungen. Im Winter ist nach dem westlichen der südwestliche Wind bestimmend. Durchschnittlich wird im Juli eine Temperatur von 16 - 17°C und im Januar werden -0,5 – 0,5°C erreicht. Die mittlere Jahressumme der Niederschläge beläuft sich auf 600 bis zu 750 mm.

Durch den Wechsel zwischen unterschiedlichen Vegetations- und Siedlungsstrukturen können sich auf der mesoklimatischen Ebene in der Umgebung des Plangebiets Unterschiede ergeben. Insgesamt ergibt sich durch die offene Bebauung und Durchgrünung ein als angenehm einzustufendes "Stadtrandklima", welches sich durch gute Luftaustauschmöglichkeiten und ausgeglichene Temperatur- und Feuchtigkeitsverhältnisse auszeichnet. Das Plangebiet selbst bildet auf der Mikroebene, auf Grund der Größe und Struktur, zwar ein eigenes Klima aus, dies ist aber von geringer Bedeutung. Durch die zeitweilige Vegetationsfreiheit tritt eine Verschlechterung gegenüber den natürlichen Klimabedingungen auf und die Gefahr einer zeitweilig erhöhten Staubbelastung besteht zudem.

Potentiell natürliche Vegetation (pnV)

Die potentiell natürliche Vegetation beschreibt den Zustand der Vegetation, der in einem Gebiet unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen vorherrschen würde, wenn der Mensch nicht mehr eingriffe und die Vegetation sich bis zu ihrem Endzustand entwickeln könnte.

Abweichend von der in der Landschaftseinheit "Ise-Tallandschaft" sich großflächig einstellenden pnV wird für den Untersuchungsraum, aufgrund der kleinräumigen geologischen und edaphischen Gegebenheiten, nachfolgende pnV beschrieben.

Auf den bodensaurigen Sandflächen würden sich kleinräumig Eichen- und Kiefernmischwälder einstellen. Die potentielle natürliche Vegetation würde ein trockener Eichen-Buchenwald (*Fago-Quercetum typicum*) teilweise mit Übergängen zum Birken-Eichenwald (*Betulo-Quercetum*) sein. Auf anlehmigen Sanden dominiert die Buche. Die säureliebende Strauchschicht setzt aus der Hülse (*Ilex aquifolium*), der Eberesche (*Sorbus aucuparia*), dem Wacholder (*Juniperus communis*) sowie dem Adlerfarn (*Pteridium aquilinum*), dem Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), der Schattenblume (*Maianthemum bifolium*) und dem Hainveilchen (*Viola riviniana*) zusammen.

9.2 Bestandsanalyse und Bewertung

Biotoppotential und Biotoptypen

Die als Grundlage der Bewertung vorgenommene Bestandsaufnahme wurde im November 2003 durchgeführt und stellt nur eine Momentaufnahme dar. Zustand, Wert und Empfindlichkeit der Landschaftsstrukturen werden anhand zu differenzierender Biotoptypen dargestellt.

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotentials als Grundlage der Einschätzung der Eingriffsbewertung wurden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

- der **Natürlichkeitsgrad der Vegetation** spiegelt die Intensität des menschlichen Einflusses bzw. den Grad der Umwandlung der natürlichen Vegetation wider
- die **Entwicklungsdauer** (Alter) zur Ausbildung des Biototyps spielt auch für die Regenerationsfähigkeit bzw. Wiederherstellung im Rahmen des Ausgleiches und Ersatzes eine wichtige Rolle
- die **Artenvielfalt und Vielfalt der Vegetationsstruktur** (Schichtung) gibt Auskunft über das floristische und faunistische Artenpotential im Untersuchungsgebiet und macht damit Aussagen zur Situation der biotischen Landschaftskomponenten
- die **Räumlichen Kriterien** (Biotopgröße, Vernetzungsgrad und Isolationsgrad) geben Auskunft über die Chance, stabile Artenpopulationen zu bilden und machen Aussagen zum biotischen und abiotischen Charakter der umgebenden Flächen sowie der Flächennutzungen und dem damit verbundenen Austauschpotential zwischen Populationen
- die **Seltenheit** des Biototyps als Angabe zur biotischen Vielfalt eines Ökosystems gibt gleichzeitig Auskunft über das Vorkommen gefährdeter bzw. stark gefährdeter Arten im Untersuchungsgebiet

Die im Geltungsbereich des Plangebietes zu differenzierenden Biototypen werden im Folgenden kurz beschrieben. Grundlage der Beschreibung ist eine Kartierung vom 20.11.2003.

Biototyp	Charakteristik des Biototyps	Standort- und Nutzungsmerkmal
3975 m ² ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL)	Gewerbegrün und Hausgarten mit überwiegend standortfremden teilweise fremdländischen Arten. <u>Kennzeichnende Pflanzenarten:</u> Gemeine Fichte (<i>Picea abies</i>), Kiefer (<i>Pinus spec.</i>), Blaue Atlas-Zeder (<i>Cedrus atlantica</i> 'Gluca'),	Dorfgebiet welches z.T. gewerblich oder als Hausgarten genutzt wird.
3288 m ² Obstwiese auf mesophilem Grünland kalkarmer Standorte (HO/ GMA) und Gartenbaufläche (EG)	Rasenfläche die aus Süßgräsern besteht, Obstbäume gängiger Arten und Ziergehölze; Gartenbaufläche zum Anbau von Gemüse <u>Kennzeichnende Pflanzenarten:</u> Rotschwingel (<i>Festuca rubra</i> agg), Wiesenrispe (<i>Poa pratensis</i>), Deutsches Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>), Kirsch-, Apfel und Pflaumenbäume, Kiefer (<i>Pinus spec.</i>), Gemeine Fichte (<i>Picea abies</i>), Lärche (<i>Larix decidua</i>), Haselstrauch (<i>Corylus avellana</i>),	Gepflegte und regelmäßig gemähte Obstwiese. Die Obstbäume stehen dicht zueinander und werden an den Rändern teilweise durch Ziergehölze ergänzt. Intensiv genutzte Anbaufläche für Gemüse.
240 m ² Erschließungsstrasse (OVS)	Vegetationsfreie Strasse	Verlängerte Erschließungsstrasse.
29168 m ² Sandacker (AS)	Vegetationsfreier Sandacker <u>Kennzeichnende Pflanzenarten:</u> zeitweilig Hackfrüchte	Ackerbaulich genutzter Sandacker.

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsausgang von Vorhop entlang der L 286 und wird durch die "Dorfstraße" im Südwesten und dem "Voßkamp" im Südosten eingegrenzt. Der Blick in die Umgebung offeriert eine nur schwach strukturierte intensiv durch Ackerbau genutzte Landschaft. Das Landschaftsbild wird auch durch den abrupten und wenig strukturierten Übergang der Ortschaft in die Landschaft geprägt. Am Ortsrand sind neuzeitliche Ziergärten dominierend.

9.3 Bebauungsplankonzept und seine Auswirkungen

Zu erwartende Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft

Durch die Bebauung des Plangebietes werden Flächen in Anspruch genommen, die als Acker, Erschließungsstraße oder Dorfgebiet schon deutlich unter dem Einfluss des Menschen stehen. Auch die mit Obstbäumen bestandene Wiese und die Gartenbaufläche sind ein anthropogen bedingter Lebensraum und können insgesamt als naturfern bzw. bedingt naturnah eingestuft werden. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern auf einer Grundfläche von 0,3 der Grundstücksfläche. Der Verzicht, die maximal zulässige Überbauung gemäß § 19 (4) BauNVO 1990 auszunutzen, stellt eine wichtige Vermeidungsmaßnahme dar. Somit kommt es, im Rahmen einer Wirkungsprognose, zu folgenden Beeinträchtigungen.

Relevante Wirkungen städtebaulicher Nutzungen

Wirkfaktor	Ursache			Betroffene Schutzgüter					
	baubedingt	anlagebeding	betriebsbeding	Arten und Lebensgemeinschaften	Landschaftsbild	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima/ Luft
Versiegelung		X		ja	ja	ja	ja		ja
Nutzungsumwandlung (ohne Versiegelung)	X	X		ja	ja	ja	ja		ja
Barrierewirkung/ Zerschneidung									
Grundwasserabsenkung/ -freilegung									
Emissionen grundwassergefährdender Stoffe									
Emissionen von Schall und Luftschadstoffen									
Visuelle Wirkungen		X			ja				
Beunruhigung/ Störung	X		X	ja					

Auf Grund der Inanspruchnahme von Biotopen die als Acker, als Hausgarten, als Gewerbegebiet oder als Gartenbaufläche bereits unter erheblichen Einfluss des Menschen stehen, ist davon auszugehen, dass der Eingriff überwiegend unerheblich sein wird. Dies wird durch die vorherrschenden Nutzungen in der Umgebung, vergleichbare Wohnnutzung im Westen und Süden und der Landesstrasse L 286 im Norden, bekräftigt. Die Fläche stellt sich somit aus der Sicht von Natur und Landschaft als Angebotsfläche für die beabsichtigte Nutzung dar.

Beeinträchtigungen ergeben sich durch die zu erwartende Versiegelung und Umnutzung für die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser - Grundwasser“, „Klima/ Luft“ und „Landschaftsbild“ innerhalb des Plangebiets.

Für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ führt dies in erster Linie zu einem Verlust der genannten Lebensräume. Durch das Pflanzgebot auf den Grundstücken, entlang der Verkehrsflächen, dem Fuß- und Radweg und der Fläche mit der Bezeichnung "Verkehrsgrün" sowie der Initiierung der Baum-Strauch-Hecke im Westen und den umfangreichen Pflanzmaßnahmen auf der Fläche mit der Bezeichnung "Abstandsgrün" wird der Eingriff deutlich abgemildert. Es liegt daher kein erheblicher Eingriff für dieses Schutzgut vor.

Für das Schutzgut „Boden“ führt der Eingriff in das Bodenpotential zum Verlust der Lebensraumfunktionen Bodenatmung und Versickerung, somit gehen anteilig Flächen für die Grundwasserneubildung verloren. Das Schutzgut wird erheblich beeinträchtigt. Als Vermeidungsmaßnahme ist die Reduzierung des Ausbaugrades auf maximal 0,3 der Grundstücksfläche und die Vorgabe Stellplätze und deren Zufahrten nur in wassergebundener Bauweise zuzulassen anzusehen. Des Weiteren stellt die Vorgabe, dass anfallendes Niederschlags-

wasser vor Ort der Versickerung zuzuführen ist ebenfalls eine Vermeidungsmaßnahme für das Schutzgut dar.

Dem Schutzgut „Wasser - Grundwasser“ gehen Retentionsflächen verloren und die Versiegelung führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Durch die Vorkehrung, dass die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Planungsraum zu erfolgen hat und das Stellplätze und deren Zufahrten nur in wassergebundener Bauweise zulässig sind, ist der Eingriff unerheblich.

Das Schutzgut „Klima/Luft“ wird durch den Verlust verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft und durch die Bodenversiegelung ebenfalls beeinträchtigt. Auf Grund der Größe und Ausstattung ist dies aber als unerheblich einzustufen.

Das Schutzgut „Landschaftsbild“ wird durch die Errichtung von Einfamilienhäusern, angrenzend an bestehende Wohnbebauung, nur z.T. beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung ist aber als unerheblich einzustufen, weil das Vorhandensein der Wohnbebauung und die fehlende Ortsrandeingrünung bereits eine Vorbelastung darstellen. Den Beeinträchtigungen stehen die umfangreichen und bereits genannten Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft gegenüber. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ liegt nicht vor. Die nördliche und östliche Eingrünung des Ortsrands von Vorhop stellt sogar einen als positiv zu bewertenden Beitrag zur Eingliederung der Ortschaft in die Umgebung dar.

Weil durch den Bebauungsplan „Springarren II“ ausschließlich unempfindliche Flächen, d.h. mit überwiegend geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, beansprucht, versiegelt und umgenutzt werden, ist lediglich die Versiegelung des Bodens als erheblich einzustufen und zu bilanzieren. Es werden hierfür alle Flächen berechnet, für die durch die ermöglichte Versiegelung eine Verschlechterung um eine Wertstufe zu erwarten ist.

Auf der Grundlage der Planzeichnung ergeben sich folgende Nutzungen:

Geltungsbereich:	3,64 ha
davon Bauland gesamt:	2,76 ha (davon bereits bebaut 0,4 ha)
Bauland neu:	2,36 ha
davon max. Versiegelung:	0,7 ha (2,36 x 0,3) und
Hausgärten neu:	1,66 ha
Grünflächen neu:	0,53 ha
Planstraße:	0,34 ha
Fuß- und Radweg:	0,01 ha
Versiegelung komplett:	<u>rd. 1,00 ha</u>

Der Bebauungsplan bewirkt eine erstmalige mögliche Versiegelung von rd. 1,0 ha. Nach den Vorgaben des Landesamtes für Ökologie ist die Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft mit einem Faktor 0,3 zu kompensieren. Es ergibt sich somit ein Bedarf von 3.000 m², die vorrangig zu entsiegeln oder zu extensivieren sind. Für den Fall, dass im Planungsraum die Entsiegelung von Flächen nicht möglich ist, wird die Extensivierung von ackerbaulich genutzten Flächen empfohlen. Hierunter ist z.B. die Umwandlung in eine Ruderalflur, eine Brachfläche oder die Pflanzung eines Siedlungs- oder Feldgehölzes zu verstehen. Unter diesen Voraussetzungen wäre der Eingriff vollständig kompensiert.

Nach Benennung des Kompensationsdefizits wurde über einen längeren Zeitraum eine geeignete Fläche gesucht und nach Vorlage als Sonstiger Geltungsbereich gemäß § 1a (3) BauGB i.V. mit § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt. Diese Ackerfläche grenzt an einen Mischwald und befindet sich ebenfalls im Besitz des Grundstückseigentümers mit dem größten Grundstücksanteil im Geltungsbereich des B-Planes.

Die Ackerfläche soll entsprechend der unmittelbaren Umgebung des angrenzenden Mischwaldes zu einem Waldrand mit Übergang zu einem Krautrand als Sukzessionsfläche entwickelt werden.

9.4 Grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsgebiet

Gestaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen

Um eine bessere städtebauliche Einbindung des Plangebiets in die Umgebung zu gewährleisten werden folgende grünordnerischen Maßnahmen empfohlen.

Entlang der Verkehrsflächen ist pro angefangene 200 m² ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die jeweiligen Baumscheiben dürfen die Mindestgröße von 6 m² hierbei nicht unterschreiten, die Maßnahme ist über § 9 (1) 25a BauGB zu sichern.

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung **"Abstandsgrün"** ist ein 8 m breiter Streifen mit Landschaftsrasen für Biotopentwicklungsflächen (RSM 8.1), mit einer erhöhten Regelaussaatmenge von 15g/ m² und Halbierung des Kräuteranteils auszubilden. Auf der weiter südlichen Fläche ist innerhalb eines 12 m breiten Streifens ein mehrreihiges Feldgehölz zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sollen Pflanzen der Pflanzenliste 2 in einem Abstand von 2,0 auf 2,0 m gepflanzt werden. Die Gehölze sind im Verhältnis 1 Baum I. oder II. Größe auf 4 Sträucher zu pflanzen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Es wird empfohlen diese Maßnahme über § 9 (1) 15 BauGB zu sichern.

Pro 350 m² Grundstücksfläche ist auf dem jeweiligen Baugrundstück ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum der Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Es wird empfohlen diese Maßnahme gemäß § 9 (1) 25a BauGB zu sichern.

Das Bankett der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung **„Fuß- und Radweg“** ist mit Landschaftsrasen – Standard ohne Kräuter (RSM 7.1.1) auszubilden. Es wird empfohlen diese Maßnahme über § 9 (1) 15 BauGB zu sichern.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **„Verkehrsgrün“** ist mit Landschaftsrasen – Standard ohne Kräuter (RSM 7.1.1) auszubilden und darf für Baugrundstücke, welche nicht von der Planstr. A zu erschließen sind, durch max. 4 m breite Zuwegungen bzw. Zufahrten unterbrochen werden. Es wird empfohlen diese Maßnahme über § 9 (1) 15 BauGB zu sichern.

Auf der gemäß § 9 (1) 25a BauGB festzusetzenden 5 m breiten Flächen am östlichen Ortsrand ist eine Baum-Strauchhecke zu entwickeln. Gehölze der Pflanzenliste 4 sind im Verhältnis 1 Baum I. oder II. Größe auf 4 Sträucher zu pflanzen, hierbei ist eine Dichte von einem Gehölz pro 3 m² Grundstücksfläche zu erreichen. Bäume I. oder II. Größe dürfen hierbei einen Grenzabstand von 300 cm nicht unterschreiten, die Vorgaben des niedersächsischen Nachbarrecht sind zu beachten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Private Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind, gemäß § 9 (1) 20 BauGB, nur in waserdurchlässiger Bauweise ohne den Einbau von Bitumen und Asphalt zulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht für den häuslichen Gebrauch zurückgehalten wird, ist auf den jeweiligen Grundstücken zur schadlosen Versickerung zu bringen. Diese Maßgabe ist gemäß § 9 (1) 20 BauGB zu sichern.

Auf die Darstellung der **Pflanzenliste** an dieser Stelle wird verzichtet, weil diese im Rahmen der integrierten Grünordnungsplanung vollständig im Planteil des B-Planes (vgl. TF III. 11) wiedergegeben wird.

10. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

Ziel dieser ÖBV gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO ist die Sicherung eines einfachen gestalterischen Mindestkonsens innerhalb einer zu erweiternden Wohnbaufläche (Arrondierung).

Mit der ÖBV werden die Dächer in Form, Neigung und Eindeckung bestimmt. Aus städtebaulicher Sicht erscheinen Satteldächer mit einer Neigung von 42° - 45° als wünschenswert.

Die Dacheindeckung bezieht sich auf ortsübliche Tonziegel bzw. Betondachsteine in einem Farbspektrum, welches die Sinne des Betrachters nicht nachhaltig stört und sich der dörflich-ländlichen Umgebung anpasst. Mit dem getroffenen Farbspektrum sind reine Schwarztöne sowie alle bunten Farben (Blau, Grün, Gelb, Weiß etc.) nicht zulässig.

Dächer dienen dem Schutz des Gebäudes und sollen demnach geschlossen statt wie „aufgerissen“ wirken. So soll nur max. zwei Drittel einer Dachseite verändert werden dürfen.

Eine ÖBV für die Bereiche Fassaden sowie Nebenanlagen und Einfriedungen wird nicht aufgestellt, so dass folgend einige unverbindliche Hinweise gegeben werden.

Fassaden:

- Putzfassaden sollten nicht strahlend reinweiß sein, damit das Gebäude nicht wie gewaschen wirkt.
- Die gegenwärtig trendigen weißen Verblender erscheinen wegen ihrer Kontrastwirkung und ihrer künstlichen Effekthascherei (Bruchsteinmauerwerk im Riemchendekor) aus architektonischer Sicht eher bedenklich.
- Fenster sind die Augen des Hauses und wirken besser, wenn sie farblich abgesetzt werden (dunkle Fassade = helle Fensterfarbe, helle Fassade = dunklere Fensterfarbe).

Wünschenswert ist aus städtebaulicher Sicht die harmonische Gestaltung von Fassade und Dach, wo eine in sich ruhende Farb- und Materialwahl sowie Fassadenachsen und -symmetrien zu einer höheren Wertanmutung führen. Ein gestalterisches Mit- und nicht Gegeneinander führt in der Regel zu einer sog. besseren Adresse, die für alle Beteiligten von Vorteil ist.

Nebenanlagen und Einfriedungen:

- Nebengebäude wie z.B. Garagen sollten in Material und Farbe wie das Hauptgebäude gestaltet werden, um mit der Fassadengestaltung des Wohngebäudes zu harmonisieren. Eine Verwendung von Holz erscheint darüber hinaus als passend.

- Von Einfriedungen geht eine starke öffentliche Wirkung aus, so dass abweisendes Koniferengrün (insb. Lebensbäume und Scheinzypressen) besser im Baumarkt bleiben sollten.
- Eine lebende Hecke (z.B. Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Liguster oder Weißdorn) ist zugleich Sichtschutz und bietet im Sommer Schatten und im Winter Lichtdurchlässigkeit.
- Stapelbare Betonpflanzkübel wirken sehr abweisend und damit ebenfalls unpassend.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Vorgarten die halböffentliche Visitenkarte seiner Bewohner und sollte von daher den Betrachter eher freundlich einladen als mit einer strukturarmen Gestaltung bzw. Bepflanzung abweisen.

11. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB eingehenden Hinweise der Versorgungsträger über Normen und Vorschriften sowie technische Bedingungen werden bei der Umsetzung des B-Planes berücksichtigt. Bereits bekannt ist:

Wasser- und Abwasser, Löschwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser stellt der Wasserverband Gifhorn durch Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Wittingen sicher.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Mischwasserkanal in den nordwestlich bzw. südlich des Ortes gelegenen Klärteichen.

Die Entsorgung von unverschmutzten Niederschlagswassers geschieht dezentral auf den jeweiligen Grundstücken durch Versickerung und / oder Rückhaltung z.B. in Mulden oder Zisternen. Für die Stadt Wittingen entfällt die Entsorgungspflicht. Verschmutztes Wasser darf nicht zur Versickerung gelangen und ist der Abwasserbeseitigung zuzuführen.

Der Grundschutz an Löschwasserbedarf beträgt mind. 800 l/min. Es sind in einem Abstand von mind. 250 m Löschwasserentnahmestellen in der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen und entsprechend zu beschildern.

Strom, Gas, Telekom

Das Plangebiet wird an die bestehenden Anlagen zur Strom- und Gasversorgung sowie die der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Notwendige Nebenanlagen nach § 14 (2) BauGB sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Für die T-Com gilt, dass im öffentlichen Straßenverkehrsraum geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, rechtzeitig vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- Von Einfriedungen geht eine starke öffentliche Wirkung aus, so dass abweisendes Koniferengrün (insb. Lebensbäume und Scheinzypressen) besser im Baumarkt bleiben sollten.
- Eine lebende Hecke (z.B. Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Liguster oder Weißdorn) ist zugleich Sichtschutz und bietet im Sommer Schatten und im Winter Lichtdurchlässigkeit.
- Stapelbare Betonpflanzkübel wirken sehr abweisend und damit ebenfalls unpassend.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Vorgarten die halböffentliche Visitenkarte seiner Bewohner und sollte von daher den Betrachter eher freundlich einladen als mit einer strukturarmen Gestaltung bzw. Bepflanzung abweisen.

11. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB eingehenden Hinweise der Versorgungsträger über Normen und Vorschriften sowie technische Bedingungen werden bei der Umsetzung des B-Planes berücksichtigt. Bereits bekannt ist:

Wasser- und Abwasser, Löschwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser stellt der Wasserverband Gifhorn durch Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Wittingen sicher.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Mischwasserkanal in den nordwestlich bzw. südlich des Ortes gelegenen Klärteichen.

Die Entsorgung von unverschmutzten Niederschlagswassers geschieht dezentral auf den jeweiligen Grundstücken durch Versickerung und / oder Rückhaltung z.B. in Mulden oder Zisternen. Für die Stadt Wittingen entfällt die Entsorgungspflicht. Verschmutztes Wasser darf nicht zur Versickerung gelangen und ist der Abwasserbeseitigung zuzuführen.

Der Grundschatz an Löschwasserbedarf beträgt mind. 800 l/min. Es sind in einem Abstand von mind. 250 m Löschwasserentnahmestellen in der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen und entsprechend zu beschildern.

Strom, Gas, Telekom

Das Plangebiet wird an die bestehenden Anlagen zur Strom- und Gasversorgung sowie die der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Notwendige Nebenanlagen nach § 14 (2) BauGB sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Für die T-Com gilt, dass im öffentlichen Straßenverkehrsraum geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, rechtzeitig vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

12. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist durchzuführen, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) eine Verpflichtung zur Durchführung besteht.

In diesem Bebauungsplanverfahren soll eine UVP nicht durchgeführt werden.

13. Auswirkungen der Planung

Entwicklung der Ortschaft Vorhop

Die Stadt Wittingen berücksichtigt mit diesem B-Plan private Belange, stellt aber auch eigene Interessen wie die Reglementierung der Zahl der Wohnungseinheiten in das Verfahren mit ein. Mit dieser Wohnbauflächenerweiterung wird auf eine Inanspruchnahme von für Natur und Landschaft wertvollen Flächen verzichtet, eine Lücke am Ortsrand wird sinnvoll geschlossen. Die an dieser Stelle erstmalige Eingrünung ist als positiv zu bewerten. Für das Gemeinwesen sind durch Zuzug positive Impulse denkbar, wenn sich die neuen Einwohner in die Dorfgemeinschaft integrieren.

Immissionsschutz

Vor der Aufstellung des B-Planes wurde ein Schalltechnisches Gutachten beim TÜV Hannover in Auftrag gegeben (Az. VEK-130753/Rh vom 30.08.2001). Untersuchungsauftrag war die Berechnung und Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen infolge Straßenverkehrs (L 286). Untersuchungsergebnis war eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die Planungsvorgabe MD in einem ca. 50 m breiten Streifen parallel zur L 286.

Der Gutachter bezieht sich auf die Grenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tagsüber und sieht eine immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit für den Bereich, wo dieser Grenzwert unterschritten wird. Die Stadt Wittingen schließt sich diesem Abwägungsergebnis an. Die Planzeichnung des B-Planes berücksichtigt diesen Abstand von 28 m parallel zum nordwestlichen Geltungsbereich. Der 20 m Abstandsgrünstreifen bietet unabhängig der zu wählenden Anbauverbotszone außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Gehölzkulisse, die auch als visueller Lärmschutz wirkt.

Zum Schutz der Nachtruhe empfiehlt der Gutachter die Bereiche im Plangebiet, in denen der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten wird, als „durch Straßenverkehrslärm vorbelastet“ zu kennzeichnen. Fenster von Schlafräumen sind zur straßenabgewandten Seite auszurichten (lärmabweisende Grundrissgestaltung). Die Planzeichnung des B-Planes verdeutlicht diese Vorgabe, gliedert das Plangebiet in zwei Baugebiete (MD₁ und MD₂) und definiert mit dem Hinweis Nr. 1 diesen Bereich (MD₁) eindeutig.

Erdgas- und Erdölleitungen

Vor der Aufstellung des B-Planes wurden sämtliche in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Erdgas- und Erdölleitung von den Versorgungsträgern in Lage und Umfang ermittelt und bestätigt. Sämtliche Leitungen bleiben unverändert und sind bzw. werden durch Baulast bzw. Grunddienstbarkeit dinglich gesichert. Mit Schreiben vom 23.01.2004 stellt die

Gaz de France, Betrieb Edemissen eine Außerbetriebstellung der quer verlaufenden Erdölleitung in ca. 8 Jahren in Aussicht. Anschließend würde die Leitung aufgenommen bzw. schadlos verdämmt sowie an den Grundstückseigentümer übereignet.

Zwei Wohngrundstücke im südöstlichen Bereich sind von dem Verlauf der Leitung direkt betroffen. Durch eine entsprechende Anordnung der Baukörper und den versiegelten Freiräume ist aber eine Nutzung wie vorgesehen möglich. Eine Verlegung nur für diesen Teilbereich wurde geprüft, wird aber auch aus Rentabilitätsgründen nicht weiter verfolgt.

Spielplatz

Im südlich angrenzenden 1. Bauabschnitt (B-Plan 1998) befindet sich ein Spielplatz, der noch weiter aufzuwerten ist.

14. Hinweise

Realisierung

Die Stadt Wittingen hat mit den betroffenen Grundstückseigentümern die Durchführung und Umsetzung der gesamten Maßnahme durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB einvernehmlich geregelt.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können aber jederzeit „unvermutet“ Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall besteht Anzeigepflicht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde, wovon die Bauleitung in Kenntnis zu setzen ist. Der Fund und die Fundstelle sind 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, doch kann diese Frist, die eine fachgerechte Untersuchung und Bergung ermöglichen soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Funde von hervorragendem wissenschaftlichem Wert werden mit ihrer Entdeckung Eigentum des Landes. Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält.

Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kontaminationen ergeben, ist dies beim Landkreis Gifhorn unverzüglich mitzuteilen.

Anlage 1: Abwägung Stand 06.07.2004 als Vorlage zum Satzungsbeschluss

Stadt Wittingen

B-Plan „Springgarren II“ OS Vorhop

Abwägung
nach § 4 (1) Satz 2 BauGB

Stand: 06.07.2004
Vorlage zum Satzungsbeschluss

Von den 42 mit Schreiben vom 12.05.2004 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange (TöB) und den Nachbargemeinden haben 19 geantwortet, von denen 9 keine planungsrelevanten Hinweise und Anregungen geäußert haben. 10 TöB äußern im wesentlichen Hinweise, relevante Anregungen bleiben aus. Der Landkreis Gifhorn bleibt trotz Erinnerung (Email vom 24.06.04) ohne Stellungnahme.

0. Angeschriebene Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

1. Zweckverband Großraum Braunschweig
Frankfurter Str. 2, 38122 Braunschweig
2. Bezirksregierung Braunschweig - Dez. 204 - (2-fach)
Postfach 3247, 38022 Braunschweig
3. Bezirksregierung Braunschweig - Dez. 209 -
Postfach 3247, 38022 Braunschweig
4. Bezirksregierung Braunschweig - Dez. 502 -
Postfach 3247, 38022 Braunschweig
5. Landkreis Gifhorn - Amt 61 - (7-fach)
Postfach 1360, 38516 Gifhorn
6. Amt für Agrarstruktur
Ludwig-Winter-Str. 13+15, 38120 Braunschweig
7. Landwirtschaftskammer Hannover
- Bezirksstelle Braunschweig -
Postfach 6766, 38058 Braunschweig
8. Landvolkverband Gifhorn
Bodemannstr. 16, 38518 Gifhorn
9. Niedersächsisches Forstamt Kneesebeck
Burgstr. 5, 29379 Wittingen
10. Forstamt der Landwirtschaftskammer Hannover
Bodemannstr. 16, 38518 Gifhorn
11. Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung
Postfach 510153, 30631 Hannover
12. Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld, Außenstelle Celle
Im Werder 15, 29221 Celle
13. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Petzvalstr. 18, 38104 Braunschweig
14. Straßenbauamt Wolfenbüttel
Sophienstr. 5, 38304 Wolfenbüttel
15. Wasser- und Schifffahrtsamt Uelzen
Greyerstr. 12, 29525 Uelzen
16. Katasteramt Gifhorn
Am Schloßgarten 6, 38518 Gifhorn
17. Polizeiabschnitt des Landkreises Gifhorn
Hindenburgstr. 2, 38518 Gifhorn
18. Kirchenkreisamt
Gartenweg 15, 29378 Wittingen
19. Finanzamt Gifhorn
Braunschweiger Str. 6-8, 38518 Gifhorn
20. Bundesvermögensamt Hannover
- Ortsverwaltung Braunschweig -
Postfach 1563, 38005 Braunschweig
21. Staatshochbauamt Gifhorn
Am Schloßgarten 6, 38518 Gifhorn

22. Handwerkskammer Lüneburg-Stade
Postfach 1760, 21307 Lüneburg
23. IHK Lüneburg-Wolfsburg
Porschestra. 62, 38440 Wolfsburg
24. LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht
Leonhardtstr. 11, 30175 Hannover
25. Deutsche Bahn AG, DB Services Immobilien GmbH
DI-HAN-L, Georgstr. 2, 30159 Hannover
26. Osthannoversche Eisenbahn AG
Biermannstr. 33, 29221 Celle
27. Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn
Wolfsburger Straße, 38518 Gifhorn
28. T-Com TI NL Nord West - PTI 22 -
Bischofskamp 25c, 30625 Hildesheim
29. LandE GmbH
Postfach 1108, 29371 Wittingen
30. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12, 30659 Hannover
31. RWE-DEA AG
Schachtstr. 76, 29323 Wietze
32. Gaz de France Produktion Exploration Deutschland GmbH
Postfach 1360, 49803 Lingen (Ems)
33. Wasserverband Gifhorn
Sonnenweg 1b, 38518 Gifhorn
34. Unterhaltungsverband Ise
Dannenbütteler Weg 100, 38518 Gifhorn
35. BUND KG
Schillerplatz 5b, 38518 Gifhorn
36. Naturschutzbeauftragter für das nördliche Kreisgebiet Gifhorn,
Hr. Georg Deeken, Burgstr. 5, 29379 Wittingen
37. KONU – Koordinierungsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände
im Landkreis Gifhorn c/o Dipl.-Ing. Friederike Franke
Frankfurter Str. 5, 38542 Leiferde
38. Aktion Fischotterschutz e.V.
Sudendorfallée 1, 29386 Hankensbüttel
39. Samtgemeinde Bodenteich
Postfach 62, 29378 Bad Bodenteich
40. Samtgemeinde Brome
Bahnhofstr. 36, 38465 Brome
41. Samtgemeinde Hankensbüttel
Goethestr. 2, 29386 Hankensbüttel
42. Samtgemeinde Wesendorf
Alte Heerstr. 20, 29392 Wesendorf

I. Ohne Antwort

1. Zweckverband Großraum Braunschweig
2. Bezirksregierung Braunschweig Dez. 204
3. Bezirksregierung Braunschweig Dez. 209
4. Landkreis Gifhorn
5. Amt für Agrarstruktur
6. Nds. Forstamt Knesebeck
7. Forstamt der Landwirtschaftskammer Hannover
8. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
9. Wasser- und Schifffahrtsamt Uelzen
10. Polizeiabschnitt des Landkreises Gifhorn
11. Kirchenkreisamt Wittingen
12. Finanzamt Gifhorn
13. Bundesvermögensamt Hannover, Ortsverwaltung Braunschweig
14. Staatshochbauamt Gifhorn
15. IHK Lüneburg-Wolfsburg
16. LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht
17. Deutsche Bahn AG
18. Osthannoversche Eisenbahn AG
19. Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn
20. BUND KG
21. Naturschutzbeauftragter für das nördliche Kreisgebiet Gifhorn
22. KONU – Koordinierungsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände
23. Aktion Fischotterschutz e.V.

II. Ohne planungsrelevante Hinweise und Anregungen
(vgl. Anlage)

1. Nds. Landesamt für Bodenforschung
2. Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld
3. Handwerkskammer Lüneburg-Stade
4. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
5. RWE-DEA AG
6. Samtgemeinde Bodenteich
7. Samtgemeinde Brome
8. Samtgemeinde Hankensbüttel
9. Samtgemeinde Wesendorf

III. Planungsrelevante Hinweise wurden gegeben (vgl. Anlage)

1. Bezirksregierung Braunschweig - Dez. 502 -

X	Hinweise	Anregungen	X	wird entsprochen	wird teilweise entsprochen	wird nicht entsprochen
---	----------	------------	---	------------------	----------------------------	------------------------

Zusammenfassung	Abwägungsvorschlag
<p>(1) Beide Geltungsbereiche (einschließlich Ausgleichsfläche) liegen in der Schutzzone III B des mit Verordnung vom 31.08.2000 festgesetzten Wasserschutzgebietes Schönewörde. Die Ausweisung von Baugebieten ist auf der Grundlage dieser Verordnung „beschränkt“ zulässig und bedarf einer Ausnahmegenehmigung durch die Untere Wasserbehörde beim Landkreis Gifhorn.</p> <p>(2) Gegenüber der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Gifhorn ist der Nachweis zu führen, dass die vorhandene Klärteichanlage für die ordnungsgemäße Reinigung der anfallenden Abwässer der zusätzlichen Einwohner ausreichend bemessen ist.</p>	<p>(1) Der B-Plan wird um einen Hinweis (= Nr. 3) ergänzt, dass beide Geltungsbereiche in der WSZ III B liegen. Aufgrund der beabsichtigten und festgesetzten möglichen Bodennutzung ist eine unzulässige Gefahr für das Grundwasser nicht zu erwarten. Die Ausnahmegenehmigung wird im Rahmen der Erschließungsplanung beantragt werden. Der Landkreis Gifhorn bleibt im Beteiligungsverfahren ohne Stellungnahme.</p> <p>(2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der ergänzten Stellungnahme des Wasserverbandes Gifhorn vom 14.06.04 ist ein Anschluss des erweiterten Baugebietes an die betroffene Klärteichanlage Vorhop 1 möglich. Diese wurde bereits infolge der geplanten Ausweisung des Gesamtgebietes Springgarren in 1999 erweitert. Die Ausbaugröße der Anlage beträgt 400 EW. In der Ausbauplanung ist das Gesamtgebiet Springgarren mit 47 Wohnungseinheiten berücksichtigt. Gemäß damaligem Entwurf entspricht dies 126 EW. Nach eigener Fortschreibung auf Grundlage der Einwohnerstatistik waren in 2003 313 Einwohner tatsächlich an dieser Anlage angeschlossen. Auf Grundlage dieser Zahlen ist ein Anschluss des erweiterten Baugebietes an die betroffene Klärteichanlage Vorhop 1 möglich, die Umsetzung dieses B-Planes war bereits bei dem Ausbau in 1999 eingeplant.</p>

2. Landwirtschaftskammer Hannover

X	Hinweise	Anregungen	X	wird entsprochen	wird teilweise entsprochen	wird nicht entsprochen
---	----------	------------	---	------------------	----------------------------	------------------------

Zusammenfassung	Abwägungsvorschlag
<p>(1) Im Rahmen der 11. FNP-Änd. haben wir bereits auf die östlich angrenzende Beregnungsleitung (Ackerfläche) hingewiesen.</p> <p>(2) Wir bitten zu prüfen, ob der Eingriff nach Naturschutzrecht ggf. vollständig im Plangebiet kompensiert werden kann ...</p> <p>(3) Aus landwirtschaftlicher phytosanitärer Sicht sollte die Pflanzenart Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) aus der Pflanzenliste genommen werden.</p>	<p>(1) Die östlich angrenzende Beregnungsleitung liegt demnach außerhalb des Plangebietes und bleibt unangetastet. Führt die festgesetzte Anpflanzung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zu einer Zerstörung der Beregnungsleitung, ist diese auf Kosten des Erschließungsträgers zu verlegen.</p> <p>(2) Der B-Plan hat die Eingriffsbilanzierung abschließend ausgeführt.</p> <p>(3) Aus Gründen des vorbeugenden Pflanzenschutzes wird diese eine Pflanzenart aus der Liste gestrichen.</p>

3. Landvolk Niedersachsen

X	Hinweise	Anregungen	wird entsprochen	X	wird teilweise entsprochen	wird nicht entsprochen
---	----------	------------	------------------	---	----------------------------	------------------------

Zusammenfassung	Abwägungsvorschlag
An der Zufahrt zum erweiterten Baugebiet ist ein Landwirt Anlieger. Mit dem erweiterten Baugebiet vervielfacht sich der Verkehr. Die örtliche Landwirtschaft schlägt deshalb vor, dass das neue Baugebiet eine neue Zufahrt zur Braunschweiger Str. erhält, um den Zulieferverkehr dort abzuleiten, weil der landwirtschaftliche Verkehr mit dem Ortsverkehr zu Konflikten führen kann.	Eine Anbindung an die Braunschweiger Str. ist aus Gründen des NStrG nicht möglich, weil diese dann außerhalb der Ortsdurchfahrt liegen würde. Mit dem Fuß- und Radweg im Nordwesten des Plangebietes werden bereits diese Verkehre zusätzlich abgeleitet. Im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme erscheint eine Verträglichkeit des Ziel- und Quellverkehrs von 25 neuen WE mit der anliegenden Landwirtschaft als möglich.

4. Straßenbauamt Wolfenbüttel

X	Hinweise	Anregungen	wird entsprochen	X	wird teilweise entsprochen	wird nicht entsprochen
---	----------	------------	------------------	---	----------------------------	------------------------

Zusammenfassung	Abwägungsvorschlag
<p>(1) Die Bauverbotszone i.S. des § 24 (1) NStrG ist gemäß § 9 (1) 10 BauGB auf ganzer Länge einzutragen. Als Nutzung schlage ich Abstandsgrün vor.</p> <p>(2) Nach dem NStrG dürfen Hochbauten entlang der Landesstr. in einer Entfernung bis zu 20 m (...) nicht errichtet werden. Es ist durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass in dieser Bauverbotszone auch Nebenanlagen wie nach der NBauO genehmigungsfreie Hochbauten und Werbeanlagen, nicht errichtet werden.</p> <p>(3) Entlang der freien Strecke der Landesstr. ist ein Zu- und Ausfahrtsverbot gemäß § 9 (1) 11 BauGB aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs einzutragen.</p> <p>(4) Dem Anschluss des Fuß- und Radweges an die Nebenanlagen der Landesstr. kann nicht zugestimmt werden, da diese nicht geeignet sind, den Fuß- und Radweg aufzunehmen.</p> <p>(5) Seitens des Straßenbulasträgers der Landesstr. werden keine Lärmschutzmassnahmen für das neue Baugebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.</p>	<p>(1) Der B-Plan setzt für diesen Bereich Abstandsgrün fest!</p> <p>(2+3) Auf eine zeichnerische Festsetzung ist aus Gründen der besseren Lesbarkeit der Planzeichnung verzichtet worden. Deshalb wird eine neue textliche Festsetzung (= TF II.6) ergänzt, ebenfalls mit Hinweis unter TF III.3. Die deutlich erkennbare öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ erscheint ansonsten in ihrer „Sperrwirkung“ als sehr eindeutig.</p> <p>(4) Die Anbindung des Fuß- und Radweges erfolgt innerhalb bzw. auf Höhe der festgesetzten OD, so dass diese Planung unverändert bleibt.</p> <p>(5) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die im B-Plan festgesetzten Lärmschutzmassnahmen definieren sich über Abstand ohne hochbauliche Maßnahmen.</p>

5. Katasteramt Gifhorn

X	Hinweise	Anregungen	X	wird entsprochen	wird teilweise entsprochen	wird nicht entsprochen
---	----------	------------	---	------------------	----------------------------	------------------------

Zusammenfassung

Im Rahmen der privatrechtlichen Beauftragung der Erstellung eines Teilungsentwurfes wird die Erdölleitung (Planzeichnung Nr. 4) eingemessen und erstmalig eine Abweichung bis rd. 7 m festgestellt.

Abwägungsvorschlag

Entgegen bisheriger Darstellung und abgestimmter Übernahme weicht die diagonal querende Erdölleitung von der nachrichtlichen Darstellung in der Planzeichnung ab. Zwischen dem Katasteramt (als Vertreter des privaten Vorhabenträgers), der Stadt Wittingen und dem Leitungsträger Gaz de France werden 2 Varianten abgestimmt, wo aus pragmatischen Gründen der Variante 2 zugestimmt wird.

Variante 1: die Planzeichnung ist in ihrer bisherigen Systematik komplett zu ändern. Die neuen Grundstücke nördlich Voßkamp 2-8 würden tiefer werden, die Insel in der Mitte noch unattraktiver.

Variante 2: lediglich die Trasse für das Leitungsrecht, welches die beiden südöstlichsten Grundstücke berührt, wird korrigiert. Zudem wird ein Hinweis Teil der Planzeichnung, dass der genaue Verlauf der Vermessung vom 22.06.2004 entspricht. Bei dieser Variante wird die Leitung mit der Straße überbaut. Da aber die Leitung ohnehin in ca. 8 Jahren aufgegeben und verfüllt werden soll und auf mittelfristige Sicht zunächst die Errichtung einer Baustraße zu erwarten ist, erscheint hier das Risiko für die Stadt Wittingen eher minimal zu sein. Die verbleibende (ungewählte) Fläche "Verkehrsgrün" dient der weiteren Gestaltung und Niederschlagsentwässerung. Das weitere Anpflanzen von Straßenbäumen wertet das Ortsbild auf.

6. T-Com Hannover

X	Hinweise	Anregungen	wird entsprochen	X	wird teilweise entsprochen	wird nicht entsprochen
---	----------	------------	------------------	---	----------------------------	------------------------

Zusammenfassung

(1) Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, so dass eine Neuverlegung notwendig ist. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
Bitte um Ergänzung der Begründung: „In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der

Abwägungsvorschlag

(1) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die bekannte Stellungnahme ergänzt.

Telekommunikationslinien vorzusehen (z.B. ein Gehweg oder ein ausreichend breiter unbefestigter Randstreifen auf einer Straßenseite). Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

(2) Wir machen darauf aufmerksam, dass nach den gesetzlichen Bestimmungen ober- und unterirdische Telekommunikationslinien als gleichwertige technische Lösungen zu betrachten sind. Wir beantragen deshalb im B-Plan keine einschränkende Festlegung in der Art der Bauweise vorzunehmen.

(2) Diesem Ansinnen kann aus städtebaulichen Gründen (Ortsbild) nicht gefolgt werden. Der B-Plan wird um eine textliche Festsetzung (II.7) wie folgt ergänzt: „Im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) 13 BauGB Telefonleitungen des Festnetzes ausschließlich unterirdisch zu verlegen.“

7. LandE Wolfsburg

X	Hinweise	Anregungen	X	wird entsprochen	wird teilweise entsprochen	wird nicht entsprochen
---	----------	------------	---	------------------	----------------------------	------------------------

Zusammenfassung

Im 20 m breiten Abstandsgrün verläuft unsere Gashochdruckleitung. Für die Bepflanzung von Versorgungstrassen ist unser (beigefügtes) Merkblatt maßgebend.

Abwägungsvorschlag

Entsprechend der textlichen Festsetzung III. 3 Satz 1 wird der Schutzstreifen lediglich mit Landschaftsrassen begrünt. Das Merkblatt wird ergänzend beachtet.

8. Gaz de France, Edemissen

X	Hinweise	Anregungen	X	wird entsprochen	wird teilweise entsprochen	wird nicht entsprochen
---	----------	------------	---	------------------	----------------------------	------------------------

Zusammenfassung

Die das Plangebiet diagonal querende Erdölleitung (Planzeichnung Nr. 4) ist erstmalig am 22.06.04 eingemessen worden. Nach Übertragung des Leitungsverlaufes in die Planzeichnung ist erkennbar, dass die Leitung nicht mehr wie ursprünglich angenommen innerhalb des Begleitgrüns der Planstraße liegt, sondern nunmehr unter dem Straßenkörper. Diese feste Überbauung stellt zunächst kein Problem dar. Sollten jedoch Instandhaltungsarbeiten an der Ölproduktionsleitung in dem überbauten Bereich durchgeführt werden müssen, entstehen der Stadt Wittingen hierdurch höhere Baukosten für das Öffnen der Baugrube und dem späteren Wiederherstellen der Oberfläche. Wir bitten darum, den Schutzstreifen unserer Leitung sowie deren Verlauf und Tiefenlage bei der anstehenden Erschließungsplanung, insbesondere im Bereich möglicher Leitungskreuzungen, zu berücksichtigen (vgl. nachträgliches Schreiben Gaz de France an Stadt Wittingen vom 05.07.04).

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Erschließungsplanung hat sehr sorgfältig die vorhandene 2x die Planstraße durchquerende Ölleitung zu berücksichtigen.

9. Wasserverband Gifhorn

X	Hinweise	Anregungen	X	wird entsprochen	wird teilweise entsprochen	wird nicht entsprochen
Zusammenfassung				Abwägungsvorschlag		
<p>(1) Neubau: Die bestehenden Anschlusspunkte für die Entwässerung weisen Anschlusstiefen von 1,37 m bis 1,23 m auf. Durch die Topographie fällt das Gelände im Nordwesten an, so dass eine Hebeanlage für den Abwassertransport notwendig wird. Daher kann aus der Erweiterungsfläche nur das anfallende Schmutzwasser gesammelt werden. Für das Oberflächenwasser von den Straßen sind im öffentlichen Bereich entsprechende Sickermulden vorzusehen. Für die Pumpstation ist eine entsprechende Fläche im nord-westlichen Bereich auf 5 x 5 m vorzusehen.</p> <p>(2) Kläranlage: Die betroffene Klärteichanlage Vorhop 1 wurde bereits infolge der geplanten Ausweisung des Gesamtgebietes Springgarren in 1999 erweitert. Die Ausbaugröße der Anlage beträgt nunmehr 400 EW. In der Ausbauplanung ist das Gesamtgebiet Springgarren mit 47 Wohnungseinheiten berücksichtigt. Gemäß damaligem Entwurf entspricht dies 126 EW. Nach eigener Fortschreibung auf Grundlage der Einwohnerstatistik waren in 2003 313 Einwohner tatsächlich an dieser Anlage angeschlossen. Auf Grundlage dieser Zahlen ist ein Anschluss des erweiterten Baugebietes möglich, die Umsetzung dieses B-Planes war bereits bei dem Ausbau in 1999 eingeplant. Die Reinigungsleistung der Klärteichanlage Vorhop erfüllt dennoch nicht ganz die Erwartungen des Wasserverbandes Gifhorn.</p>				<p>(1) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die notwendige Pumpstation ist gemäß § 14 (2) BauNVO zulässig.</p> <p>(2) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des erweiterten Baugebietes ist somit gesichert. Die unbefriedigende Reinigungsleistung ist auf Nachfrage in ihrer Ursächlichkeit schwer zu analysieren und evtl. auf einen überproportionalen Gülleaustrag auf landwirtschaftlichen Flächen zurückzuführen.</p>		

10. Unterhaltungsverband Ise

X	Hinweise	Anregungen	X	wird entsprochen	wird teilweise entsprochen	wird nicht entsprochen
Zusammenfassung				Abwägungsvorschlag		
<p>Die dezentrale Versickerung und / oder Rückhaltung auf den Grundstücken setzt eine entsprechende Versickerungsfähigkeit des Bodens voraus. Die Niederschlagsentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen bleibt unbeschrieben, wir gehen davon aus, dass diese über Mulden zurückgehalten und sukzessive versickert werden soll.</p>				<p>Aufgrund des in Vorhop anzutreffenden Bodentyps Podsol-Braunerde wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens vorausgesetzt. Entsprechend der Begründung S. 5 erfolgt die Niederschlagsentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen im Straßenraum bzw. in dafür festgesetzte Grünflächen (Verkehrsgrün).</p>		