

Urschrift

Begründung

zum Bebauungsplan „Klintgärten“ der Stadt Wittingen in der Ortschaft Ohrdorf, Landkreis Gifhorn

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeines**
 - 1.1 Vorbemerkung
 - 1.2 Planungsanlass
 - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.4 Geltungsbereich
 - 1.5 Rechtsverhältnisse
 - 1.6 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes
 - 1.7 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet
 - 1.8 Ziel und Zweck der Planung
 - 1.9 Rechtsgrundlagen

 - 2. Planinhalte**
 - 2.1 Erschließung
 - 2.2 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 2.3 Ver- und Entsorgung
 - 2.4 Altlasten
 - 2.5 Kreisarchäologie
 - 2.6 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

 - 3. Nachrichtliche Übernahmen**

 - 4. Kosten und Finanzierung**

 - 5. Hinweise aus der Fachplanung**

 - 6. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**

 - 7. Ordnungswidrigkeiten**

 - 8. Umweltbericht**
 - 8.1 Einleitung
 - 8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 8.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
 - 8.4 Zusätzliche Angaben

 - 9. Verfahrensvermerk**
- Anlage**
- Immissionsschutzrechtliche Beurteilung
 - Biotoptypenplan
 - Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn und besteht aus 25 Ortschaften. Sie grenzt östlich an den Altmarkkreis Salzwedel, nördlich schließt der Landkreis Uelzen an. Westlich befindet sich die Samtgemeinde Hankensbüttel, südwestlich die Samtgemeinde Wessendorf und südlich die Samtgemeinde Brome.

Nach den Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) ist die Stadt Wittingen Mittelzentrum und dem ländlichen Raum zugeordnet. Diese Vorgaben aus dem LROP wurden als verbindliche Festlegungen in das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP 2008) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig übernommen (II 1.1 (8) [Z]^{*}). Das Mittelzentrum Wittingen besteht aus den Ortschaften Wittingen und Glüsing.

Dem Hafen Wittingen kommt ebenfalls mittelzentrale Bedeutung zu. Die Ortschaft Knesebeck übernimmt Versorgungsfunktionen innerhalb des Stadtgebietes Wittingen und bietet aufgrund der vorhandenen Gewerbebetriebe weitere Entwicklungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich.

Im RROP 2008 ist die Stadt Wittingen als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (III 2.4(10) [Z]^{*}) festgelegt.

Dem direkten Plangebiet kommt keine besondere zeichnerische Darstellungen (Siedlungsflächen) zu. Es ist, außer im Osten, umgeben von einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft) (III 2.1 (7) [G]^{**} und III 3 (3) [G]^{**}). Durch den Ort verläuft die Bundesstraße 244 (B 244), welche als Hauptverkehrsstraße (IV 1.4(2) [Z]^{*}) dargestellt ist. In einer Entfernung von rd. 300 m beginnt nordöstlich des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet für die Sandgewinnung (III 2.3 (4) [G]^{**})

Westlich von Ohrdorf ist ein Vorranggebiet Windenergienutzung (IV 3.4.1 (1) [Z]^{*}) festgesetzt. Mit der 1. Änderung des RROP 2008, welches sich noch im Planverfahren befindet, soll der Altstandort GF 3 nach Süden erweitert werden.

In Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.

In Vorbehaltsgebieten sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete und ihre Randbereiche in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Dem mit dem Vorbehalt Natur und Landschaft verbundenen Belangen ist bei der Abwägung mit den konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

In der Stadt Wittingen sind 12.434¹⁾ Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet (Stand: 31.12.16), wovon 437 Einwohner auf die Ortschaft Ohrdorf entfallen.

* [Z] = Ziel der Raumordnung (nach § 3 Nr. 2 ROG)

** [G]= Grundsatz der Raumordnung (nach § 3 Nr. 3 ROG)

¹⁾ eigene Zählung der Stadt Wittingen

1.2 Planungsanlass

Zur Abdeckung des erforderlichen Wohnbedarfs in Ohrdorf entsteht auf ehemals sogenannten als Dauerkleingarten genutzten Flächen ein Baugebiet von rd. 0,3 ha.

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert wird und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt sowie der Klimaschutz und die Klimaanpassung gefördert werden. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch – BauGB).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Gemeinde ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) nach, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB – Planungserfordernis).

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes. Für den Bereich, für den der Bebauungsplan ein „Dorfgebiet“ gemäß § 5 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vorsieht, ist eine Darstellung als „Dauerkleingärten“ enthalten. Damit das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, eingehalten werden kann, ist es erforderlich, dass der Flächennutzungsplan geändert wird. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt (§ 8 Abs. 3 BauGB).

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfasst Flächen im Anschluss an die bebaute Ortslage von Ohrdorf. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.5 Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet besteht bisher keine verbindliche Bauleitplanung. Vielmehr handelt es sich um Flächen, die dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen sind.

1.6 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Besondere Gefährdungen oder Gegebenheiten, die zu erhöhten Aufwendungen beim Bau der Erschließungsanlagen und Gebäude führen könnten, sind nicht bekannt.

1.7 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

Landwirtschaft

Der Ort ist teilweise geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen.

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

Eine negative Beeinflussung auf das Gebiet durch störende Umwelteinflüsse ist nicht zu erwarten.

Windpark

Um den vom Zweckverband Großraum Braunschweig geforderten Nachweis erbringen zu können, dass die heranrückende Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit (Repowering) des bestehenden Windparks haben wird, wurde das Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz, Aurich, mit der Beurteilung der Situation beauftragt. Bestandteil der Beurteilung sollte auch die mit der 1. Erweiterung des RROP 2008 beabsichtigte Erweiterung der „Vorrang- und Eignungsgebiete Windenergienutzung“ sein.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken auf die derzeitige „Ist-Situation“ bestehen.

Zur „Plan-Situation“ wird zusammengefasst, dass für das Vorranggebiet noch keine konkreten Planungen vorliegen. Berücksichtigt wurde jedoch, dass zukünftig im gesamten Vorranggebiet Windenergieanlagen mit einer Gesamthöhe von bis zu 200 m und einem Rotordurchmesser von ca. 120 bis 140 m realisiert werden.

Um Aussagen zum Thema Immissionsschutz treffen zu können, wurden für ein Fallbeispiel Proberechnungen mit folgenden Daten durchgeführt.

7 Windenergieanlagen

Anlagentyp: unbekannt

Nabenhöhe: 130 m

Schallleistungspegel: 108 dB(A) (inkl. Aller erforderlichen Zuschläge)

Rotordurchmesser: 140 m

Die Standorte der vorhandenen Windenergieanlagen wurden unverändert übernommen. Zusätzlich wurden zwei Windenergieanlagen in dem Erweiterungsgebiet berücksichtigt. Eine Realisierung von sieben Windenergieanlagen innerhalb der Fläche ist aufgrund der technisch erforderlichen Mindestabstände der Anlagen untereinander und der Abstände zu den Verkehrswegen voraussichtlich nicht realisierbar und stellt somit ein fiktives Maximalzenario dar.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass am Rand vom B-Plangebiet der Immissionswert um 2 dB unterschritten wird. In Bezug auf den Schallimmissionsschutz ist davon auszugehen, dass sich durch die Aufstellung des B-Plans keine Einschränkungen ergeben. Maßgeblich für evtl. Beschränkungen sind in erster Linie die an der B 244 gelegenen Wohnhäuser.

Die Berechnungen der Rotorschattenwurfdauer haben für den Randbereich des B-Plangebietes eine Rotorschattenwurfdauer von ca. 64 Stunden pro Jahr ergeben. Der Orientierungswert von 30 Stunden/Jahr wird somit überschritten. Der Orientierungswert von max. 30 Minuten wird nicht überschritten. Es zeigt sich jedoch, dass auch an dem angrenzenden bestehenden Wohnhaus der Orientierungswert von ca. 57 Stunden/Jahr überschritten wird. Es ergibt sich somit eine Differenz von 7 Stunden/Jahr. Aus ertragstechnischer Sicht sind evtl. Einbußen bei Realisierung des B-Plans vernachlässigbar.

Das Untersuchungsergebnis ist der Begründung zum B-Plan als Anlage beigelegt.

1.8 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll erreicht werden, dass die Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung im Rahmen der Eigenentwicklung gedeckt und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht wird.

Ein Ersatz für den Eingriff in vorhandene Biotopbestände erfolgt innerhalb des Plangebietes.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke und
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

zu regeln.

1.9 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 (PlanZV) – zugrunde.

2. Planinhalte

2.1 Erschließung

Eine verkehrliche Anbindung der neuen Bauflächen an das gemeindliche Verkehrsnetz erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen. Die Einbindung in das öffentliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

2.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung im Bestand werden die Bauflächen als Dorfgebiete (MD - § 5 BauNVO) ausgewiesen. Dieser Gebietstyp ermöglicht ein Nebeneinander von Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe. Er spiegelt die Vielfalt des dörflichen Lebens wider und nimmt auf die Belange der in der näheren Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und ihre Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht. Die Gemeinde nutzt die Gliederungsmöglichkeit der BauNVO und schließt einzelne allgemein zulässige Nutzungen aus. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind mittlerweile „überholt“ und besitzen einen ganz anderen Stellenwert hinsichtlich Art und Umfang und damit auch dem Störpotenzial als bei der ursprünglichen Gesetzgebung. Der Gebietscharakter des Dorfgebietes bleibt aber durch diese Gliederung gewahrt.

Unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB) erfolgt die Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise. Es soll die offene Bauweise mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zugelassen werden. Mit der Zulässigkeit von Einzel- bzw. Doppelhausbebauung soll eine Energie und Baugrund sparende Gebäudeart ermöglicht werden.

Die festgesetzten Werte entsprechen bzw. unterschreiten die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO und spiegeln die Gebietscharakteristik wieder.

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

2.3 Ver- und Entsorgung

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

Im 1. Verfahrensdurchgang hat der Wasserverband Gifhorn darauf hingewiesen, dass „..... sich in der Straße „Klintgärten“ ein Kanalsystem DN 200 PVC in einer Tiefenlage von ca. 1,10 m befindet. Ein Anschluss in Freigefälle über eine Kanalverlängerung von ca. 60 m wird vermutlich

höhenteknisch nicht möglich sein, so dass für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers eine Druckentwässerung erforderlich wird. Die notwendige Hebeanlage ist als private Anlage vom Grundstückseigentümer zu erwerben und zu betreiben.

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers besteht an den PVC-Kanal DN 200 keine Anschlussmöglichkeit.“

Das Oberflächenwasser ist weitgehend vor Ort durch Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Für Auf- und Zufahrten sind Rasengittersteine zu verwenden. Stellplätze von Fahrzeugen sind vollversiegelt herzustellen.

Im Bereich der Stadt Wittingen besteht für die Beseitigung des Niederschlagswassers kein Anschluss- und Benutzungszwang. Bei der Ermittlung der Versickerungsgrundlagen sind die die Empfehlungen des ATV-Arbeitsblattes A 138 – Voraussetzung, Bemessung und Berechnung von Versickerungsanlagen - zu beachten.

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

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, so die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

2.4 Altlasten

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

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

2.5 Kreisarchäologie

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

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

2.6 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

2.6.1 Veranlassung und Aufgabenstellung

In einem Teilbereich einer ehemaligen Kleingartenanlage ist die Erschließung eines neuen Baugebietes im Anschluss an die bebaute Ortslage von Ohrdorf geplant. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

Da im Sinne von § 21 BNatSchG auf Grund der B-Planaufstellung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wird eine naturschutzfachlichen Eingriffsabschätzung erarbeitet, in welcher die zu berücksichtigenden Aspekte der Eingriffsregelung und der Artenschutzbelange nach dem Bundesnaturschutzgesetz dargestellt wird.

Biotopeausstattung und Landschaftsstruktur auf der Vorhabensfläche sowie der unmittelbar angrenzenden Bereiche wurden in der Vegetationsperiode 2016 aufgenommen.

Die Ansprache der Biotoptypen erfolgte auf Basis des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (V. DRACHENFELS 2011). Parallel zur Biotopkartierung erfolgte eine Sichtkontrolle auf mögliche Fledermaus-Quartiere in Altbäumen, Hinweisen auf Vogelbruten resp. Vorkommen besonders geschützter Vogelarten.

Für den Themenkomplex zu den abiotischen Faktoren, d. s. die Schutzgüter Boden, Wasser Klima / Luft, wird auf publizierte Daten zurückgegriffen.

Im Zuge der Bestandsaufnahmen wurden Vorkommen weiterer relevanter Tierarten als Zufallsbeobachtungen mit erfasst.

2.6.2 Gegenwärtiger Zustand

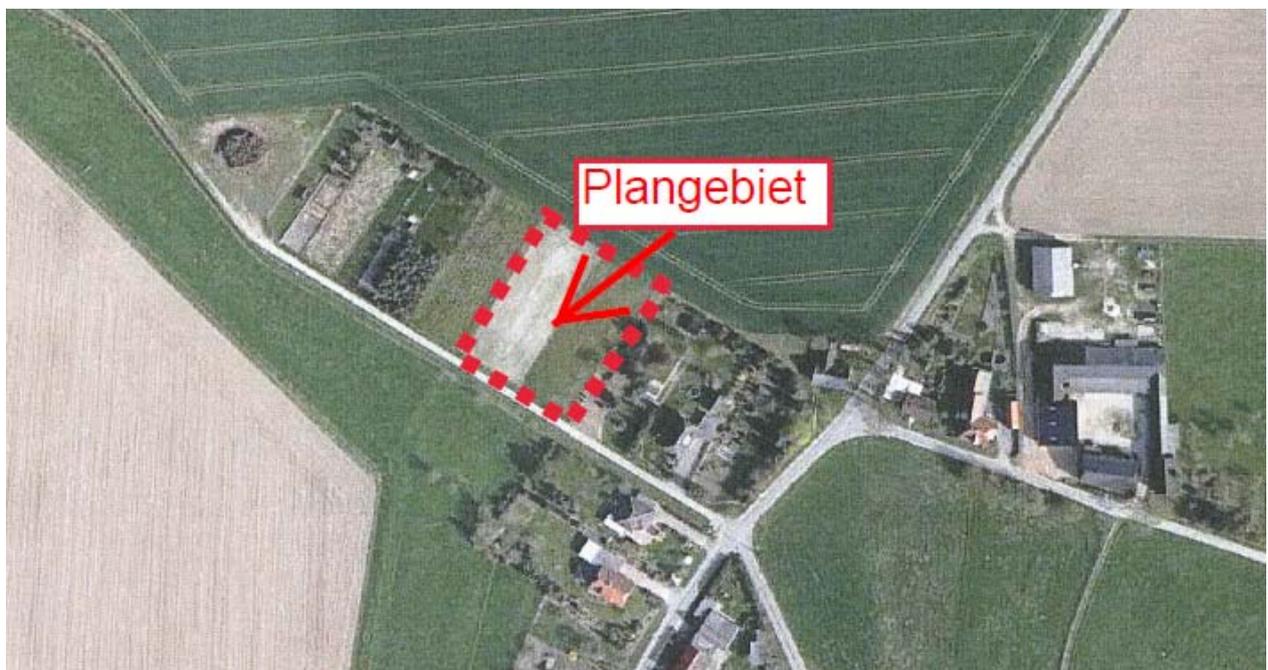
- **Biotopeausstattung, Vegetation und Landschaftsstruktur
(siehe Biotoptypenkarte im Anhang)**

Ungefähr eine Hälfte des Plangebietes (= Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes) wird von einer artenarmen Scherrasenfläche (GRA) eingenommen. Die restliche Fläche wird zum Anbau von Gemüse u.ä. genutzt, die als Gemüse- und sonstige Gartenbaufläche [EGG] kartiert ist. An das Plangebiet grenzen weitläufig Ackerschläge in nördlicher und südlicher Richtung an.

Westlich an das Plangebiet grenzt eine strukturarme ehemalige Kleingartenanlage (PK) an, die zum Teil mit nicht standortheimischen Gehölzen bestanden sind. Im Osten wurde vor wenigen Jahren ein Wohnhaus (OED) neu erstellt, mit Ziergarten aus nicht heimischen Stauden und Gehölze (PH).

Direkt an das Plangebiet grenzt ein Wirtschaftsweg [OVW] „Klintgartenweg“.

Abb: Gegenwärtiger Zustand des Planungsgebietes



Quelle= Google Earth

- **Abiotische Faktoren**

- **Boden 1**

Im Plangebiet steht Parabraunerde an. Das Bodenmaterial ist pleistozänen Ursprungs und stammt aus glazifluviatilen Ablagerungen. Geologisch sind das lehmige Sande, Sande sowie sandiger Schluff und Sandlöß, woraus sich als Bodentyp eine Parabraunerde entwickelt hat, die als gut nährstoffversorgt eingestuft werden kann.

Auf Parabraunerden ist eine ertragreiche, landwirtschaftliche Nutzung möglich. Die Böden neigen zur Wassererosion und besitzen eine gute Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen durch hohes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen.

Angaben über erhebliche Bodenbelastungen liegen nicht vor. Die Vorhabensfläche ist nicht als Verdachtsfläche für Altablagerungen eingestuft. Schutzwürdige Geotope sind nicht vorhanden.

- **Wasser 2**

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig im Bereich Süd- und Ostheider Sandgebiet. Diese Landschaftseinheit beinhaltet die durch glazi-fluviatile Ablagerungen und durch Grundmoränen geprägten Teile der Naturräume „Ost-“, „Süd-“ und „Hohe Heide“.

Glazifluviatile Sedimente bilden im größeren Teil des betrachteten Landschaftsausschnittes einen gut durchlässigen Porengrundwasserleiter aus.

Anthropogene Eingriffe wie Entwässerungsmaßnahmen oder Oberflächenversiegelungen infolge Überbauung haben das hydraulische System im betrachteten Landschaftsausschnitt nachhaltig verändert.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Konkrete Daten zur Grundwassergüte liegen nicht vor.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Wittingen.

- **Klima / Luft**

Der betrachtete Landschaftsraum ist bei vorherrschend westlichen Winden durch ein maritimes Klima geprägt, wobei durch die nach Osten hin vorgeschobene Lage kontinentale Einflüsse bemerkbar werden. Die durchschnittliche Lufttemperatur beträgt im Januar zwischen -0,5 und +0,5 C, im Juli 16,0 – 17,0 C. Die mittlere Jahresschwankung der Temperatur liegt bei 16,5 – 17,5 C. Die mittlere Jahressumme der Niederschläge beträgt 600 bis 750 mm.

Größere Emissionsquellen sind nicht vorhanden. Die Bundesstraße B 244 befindet sich in einer Entfernung von größer als 200 m, so dass mit Lärmemissionen durch Straßenverkehr in diesem Bereich des Plangebietes nicht zu rechnen ist.

- **Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Schönheit)**

Der betrachtete Landschaftsausschnitt zeigt sich als nahezu ebenes Terrain mit natürlicherseits nur sehr geringen Höhenunterschieden; strukturierende oder prägende Reliefformen sind nicht vorhanden.

Die Gleichförmigkeit des Geländes wird noch unterstrichen durch die großflächige Ackernutzung bei gleichzeitigem Fehlen von natürlichen oder weitgehend naturnahen Vegetationselementen, die die Landschaft gliedern und beleben.

¹ Nach NIBIS-Kartenserver des LBEG

² Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (BIRKIGT-QUENTIN)

Siedlungsrand und freie Landschaft stoßen ohne Übergang aufeinander. Eine historische Kontinuität in der Landschaftsentwicklung ist nicht erkennbar. In westlicher Richtung wird dieser Aspekt durch die alles überragenden Windenergieanlagen des Windparks Suderwittingen überprägt.

Eine ähnliche Beeinträchtigung ergibt sich in westlicher Richtung durch eine den Landschaftsraum querende Hochspannungsleitung.

Der Siedlungsbereich selbst ist geprägt durch eine ausgesprochene Gleichförmigkeit und zeigt allgemein eine sehr geringe Natürlichkeit und Vielfalt in der Begrünung. Eine spezifische Eigenart, z. B. in den Bauformen, orientiert am Landschaftsraum, ist nicht gegeben.

Aufgrund der geringen Naturnähe des betrachteten Landschaftsausschnittes ist auch von einer stark eingeschränkten Zahl an Tierarten auszugehen, so dass charakteristische Wahrnehmungen durch Lautäußerungen (z. B. Balzgesänge von Vögeln und Heuschrecken) weitestgehend fehlen werden.

2.6.3 Belange des speziellen Artenschutzes

Faunistisches Potential

Vorhandene Biotopausstattung, Landschaftsstruktur und Nutzungssituation bedingen, dass nur sehr wenige Tierarten das Vorhabensgebiet dauerhaft besiedeln können und nur solche mit vergleichsweise geringen Ansprüchen an den Lebensraum. Diese Arten sind insgesamt noch häufig und weit verbreitet; vielfach unterliegen sie nicht den strengen artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Das Vorhandensein von Sommer- wie Winterquartieren und anderer geschützter Lebensstätten von Fledermäusen kann im Plangebiet ausgeschlossen werden, da keinerlei entsprechend geeignete Strukturen vorhanden sind. Aus gleichem Grund ist eine Nutzung des Gebietes als Jagdhabitat nahezu ausgeschlossen; bedeutende Zugwege über das Areal sind sehr unwahrscheinlich.

Der Landschaftsraum um Ohrdorf liegt nicht im Hauptverbreitungsgebiet des Feldhamsters in Niedersachsen (POTT-DÖRFER & HECKENROTH 1994).

Hinweise auf ein Vorkommen des Maulwurfs (*Talpa europaea*) haben sich bei der Gebietsuntersuchung nicht ergeben. Auch bei dieser dem gesetzlichen Schutz unterliegenden Tierart verhindern – wie beim Feldhamster – sehr wahrscheinlich die Bodeneigenschaften eine Ansiedlung.

Für Vögel bietet das Plangebiet nur in sehr geringem Umfang Möglichkeiten zur Brut. Eine potentielle Eignung ist dabei nur für Offenlandarten wie die Feldlerche (*Alauda arvensis*) oder die Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) gegeben, die aber den eigentlichen Planungsbereich wegen der bestehenden Bebauung weitgehend meiden werden. Da ältere, insbesondere großkronige Bäume im Gebiet fehlen, finden größere Vogelarten, z. B. Greife, keine für sie geeigneten Brutplätze.

Kleinvögel legen zumeist jedes Jahr neue Nester zu Brut an. Diese unterliegen nur während der tatsächlichen Nutzungsphase den gesetzlichen Artenschutzbestimmungen. Eine Zerstörung oder Beseitigung außerhalb der Brutzeit ist rechtlich ebenso folgenlos wie die – als gegeben anzunehmende – Funktion des Gebietes als Nahrungshabitat von Vögeln, die im Siedlungsbereich von Ohrdorf ihre Brutplätze haben, bzw. für Greifvögel wie Rotmilan (*Milvus milvus*), Mäusebusard (*Buteo buteo*) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*).

Das Planungsgebiet zählt nicht zu den avifaunistisch bedeutsamen Landschaftsteilen in Niedersachsen (NLWKN in web).

Kriechtiere und Lurche finden auf der derzeit als Acker genutzten Fläche keine Habitatelemente vor, die ihre Lebensraumansprüche erfüllen. Von einer Bedeutung des Planungsgebietes als Landlebensraum für diese beiden Artengruppen ist demzufolge nicht auszugehen.

Entsprechendes gilt für Schmetterlinge, Stechimmen, Heuschrecken und andere Insektenarten. Einzig aus der Gruppe der Laufkäfer werden einzelne Arten den Planungsbereich besiedeln.

Farn- und Blütenpflanzen

Die überwiegende Mehrzahl der dem gesetzlichen Artenschutz unterliegenden Farn- und Blütenpflanzen zeigt eine relativ enge Bindung an bestimmte Biotope bzw. standörtliche Gegebenheiten. Biotoptyp bzw. Art der Nutzung schließen zudem beständige Vorkommen solcher Arten mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit aus. Somit kann davon ausgegangen werden, dass Wuchsstellen gesetzlich geschützter Pflanzensippen im betrachteten Areal nicht vorhanden sind. Die Belange des speziellen Artenschutzes bezüglich der Farn- und Blütenpflanzen werden demzufolge vom Vorhaben nicht berührt.

Da von bedeutenden Vorkommen gesetzlich geschützter Arten im Planungsgebiet nicht auszugehen ist, löst das Vorhaben keinen Verbotstatbestand nach dem BNatSchG aus.

Naturschutzrechtlicher Schutzstatus

Schutzgebiete nach §§ 24, 26, 27, 21 a und § 21 b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) sowie Gebiete gemäß der FFH-Richtlinie bzw. Europäische Vogelschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

2.6.4 Konfliktanalyse

Schutzgutbezogene Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Durch die Neubebauung innerhalb des Baugebietes sind folgende bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen zu erwarten:

Biotope (Arten- und Lebensgemeinschaften)

anlagebedingt

- Beseitigen von Grünanlagen der Siedlungsbereiche (Scherrasen, Gemüse- und sonstige Gartenbaufläche)

Boden

anlagebedingt

- Veränderung der natürlichen Bodenstruktur und des –gefüges durch Bodenauftrag und –abtrag,
- Bodenverdichtung,
- Bodenversiegelung,
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes

Wasser

anlagebedingt

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Oberflächenwasserverdunstung einerseits durch Versiegelung andererseits durch Abtragen der wasserspeichernden Bodenschichten

Klima

baubedingt

- erhöhter Abgasausstoß durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr während der Bauzeit
- anlagebedingt

- geringfügige langfristige Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch ständigen Fahrzeugverkehr und Abgabe von warmen Luftmassen

Landschaftsbild

- Schaffen einer neuen Ortsrandsituation

Konfliktminderung

Eine Konfliktminderung der zu erwartenden bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen ist nur begrenzt möglich.

Anzustreben sind:

Boden

- Versiegelung des Bodens auf das unbedingt notwendige Maß.

Wasser

- weitgehende Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort durch Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß,
- Gebot im B-Plan zur Verwendung von Rasengittersteinen für Auf- und Zufahrten; (Stellplätze von Fahrzeugen sollten vollversiegelt werden).

Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Konflikte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 3.000 m².

Veränderungen ergeben sich durch den Neubau von Gebäuden und Zufahrten, die die folgenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter bedingen:

Biotope

Aufgrund der städtebaulichen Planung wird die Umwandlung von rd. 3.000 m² Gemüse- und sonstige Gartenbaufläche und einer Scherrasenfläche in andere Biotoptypen vorbereitet.

Boden

Bei einer geplanten GRZ von 0,3 ist eine mögliche Neuversiegelung von rd. 900 m² zu erwarten. Auf dieser Fläche gehen die vorhandenen Bodenfunktionen langfristig und dauerhaft verloren.

Wasser

Die mögliche Versiegelung von insgesamt rd. 900 m² Fläche bedingen eine erhöhte Oberflächenwasserverdunstung und eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Landschaftsbild

Durch die Neubebauung wird das Landschaftsbild verändert bzw. neu gestaltet.

Gesamtbeurteilung des Vorhabens

Durch das geplante Vorhaben werden die Schutzgüter Boden und Wasser beeinträchtigt.

Hinsichtlich der Biotope, des Klimas und des Landschaftsbildes sind Veränderungen der gegebenen Bedingungen ohne erheblichen Wertstufenverlust zu erwarten.

Das Landschaftsbild kann durch entsprechende Maßnahmen neu gestaltet werden.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser sind durch landschaftspflegerische Maßnahmen, die räumlich und zeitnah zum Vorhaben ausgeführt werden sollen, zu kompensieren.

2.6.5 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

Auf den Grundstücken sind die Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Verwendung von Rasengittersteinen). Stellflächen sind davon nicht betroffen.

Kompensationsmaßnahmen

Die Flächenermittlung für den Kompensationsbedarf ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Biotoptypen

GRA = Artenarmer Scherrasen EGG = Gemüse-Gartenbaufläche

BZE = Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten

OEL = Locker bebautes Einzelhausgebiet PHZ = Neuzeitlicher Ziergarten

Bestand				Planung			
Biotoptyp	Fläche [m ²]	Wertstufe	FI-Wert	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Wertstufe	FI-Wert
GRA	450	1	450	OEL	450	0	0
GRA	785	1	785	PHZ	785	1	785
GRA	265	1	265	BZE	265	2	530
EGG	450	1	450	OEL	450	0	0
EGG	785	1	785	PHZ	785	1	785
EGG	265	1	265	BZE	265	2	530
Gesamt	3.000		3.000		3.000		2.630

Der fehlende Flächenwert von 370 Einheiten wird durch die Anpflanzung von 3 Obstbäumen ausgeglichen.

Maßnahmen innerhalb des direkten Plangebietes

Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücken eine 3,0 m breite Baum- und Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzarten anzulegen.

Locker auf der neuen Bauflächen werden 3 Obstbäume gepflanzt.

Alle Anpflanzungen sind langfristig zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Bei Umsetzung aller Maßnahmenteile kann der Eingriff in den Naturhaushalt als ausgeglichen gelten.

2.6.6 LITERATUR UND QUELLEN

BIERHALS, E., O. v. DRACHENFELS, M. RASPER (2004):

Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 27(4): 231 – 240

BOESS, J., I. DAHLMANN, M. GUNREBEN, U. MÜLLER (2002):

Schutzwürdige Böden in Niedersachsen. Geofakten 11 Bodenkunde 5 S.

BÜRO BIRKIGT – QUENTIN (Bearb.) (1993):

Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

- BÜRO FÜR KLIMA UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE ZIMMERMANN (1988):
Zur Ermittlung und Bewertung des Klimas im Rahmen der Landschafts(rahmen)planung. *Untersuch. Landschaftspfl.* 14: 1-137
- BREUER, W. (2006b):
Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. *Inform.d. Natusch. Niedersachs.* 26(1) 53
- DEUTSCHER WETTERDIENST (Hrsg.) (1964):
Klima-Atlas von Niedersachsen. Offenbach a.M.
- DRACHENFELS, O. v. (2012):
Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen. *Inform.d. Naturschutz Niedersachs.* 32(1): 1–60
- DRACHENFELS, O. v. (Bearb.) (2011):
Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anh. I der FFH-Richtlinie; Stand: März 2011. *Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. H. A/4* 1-326
- DRACHENFELS, O. v. (2010):
Klassifikation und Typisierung von Biotoptypen für Naturschutz und Landschaftsplanung *Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. H. 47* 1-322 + 1 CD
- ELLENBERG, H., H. E. WEBER, R. DÜLL, V. WIRTH, W. WERNER, D. PAULISSEN (1992):
Zeigewerte von Pflanzen in Mitteleuropa. *Scr. Geobot. Vol. 18* ² 1-258
- FLADE, M. (1994):
Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW, Eching
- GARVE, E. (2007):
Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. *Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. H. 43* 1-507
- GARVE, E. (2004):
Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. 5. Fassung, Stand 1.3.2004 *Inform.d. Naturschutz Niedersachs.* 24(1) 1-76
- GARNIE, A., U. MIERWALD (2010):
Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Schlussbericht zum Forschungsprojekt FE 02.286/2007/LRB der Bundesanstalt für Straßenwesen: „Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna“.
- KAISER, T., D. ZACHARIAS (2003):
PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50. *Inform.d. Naturschutz Niedersachs.* 23(1): 2 – 60
- KÖHLER, B., A. PREISS (2000):
Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. *Inform.d Naturschutz Niedersachs.* 20(1) 1-60
- KORNECK, D., M. SCHNITTLER, I, VOLLMER (1996):
Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen (Pteridophyta et Spermatophyta) Deutschlands. *Schr.R. f. Vegetationskde. H. 25* 21-187
- KRÜGER, T., B. OLTMANN (2007):
Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 7. Fassung, Stand 2007. *Inform.d. Naturschutz Niedersachs.* 27(3) 131-175
- LBEG = LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (o. D.):

NIBIS-Kartenserver zu den Themen: Böden in Niedersachsen und Hydrogeologie. in web

NLFB = NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (1997):

Böden in Niedersachsen. Digitale Bodenkarte 1:50.000 und Bodenübersichten. Hann.

NMELF = NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (2002):

Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 22(2): 57–136

NLWKN = NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ, GESCHÄFTSBEREICH NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2011):

Vollzugshinweise zum Schutz von Säugetieren in Niedersachsen. – Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie mit höchster Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen - Feldhamster (*Cricetus cricetus*).

Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, 11 S., unveröff.

NLWKN = NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ, GESCHÄFTSBEREICH NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2011):

Vollzugshinweise zum Schutz von Brutvogelarten in Niedersachsen. Wertbestimmende Brutvogelarten in EU-Vogelschutzgebieten mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen – Feldlerche (*Alauda arvensis*).

Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, 7 S., unveröff.

NIEDERSÄCHSISCHE STÄDTETAG (Hrsg.) (2013):

Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. völlig überarbeitete Auflage. Hannover

NMU & NLÖ = NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM UND NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (Hrsg.) (2003):

Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 23(4): 117-152

POTT-DÖRFER, B., H. HECKENROTH (1994):

Zur Situation des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) in Niedersachsen. Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs. H. 32 5-23

RIECKEN, U., P. FINCK, U. RATHS, E. SCHRÖDER, A. SSYMANK (2006):

Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen in Deutschland. 2. fortgeschriebene Fassung. NatSch Biol Vielfalt H. 34 1-318

SÜDBECK, P., H.-G. BAUER, M. BOSCHERT, P. BOYE, W. KNIEF (2009):

Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel (Aves) Deutschlands. 4. Fassung, Stand 30.11.2007. Naturschutz Biol. Vielfalt 70(1) 159-227

THEUNERT, R. (2008a):

Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. Stand: 1. November 2008 Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze. Inform.d. Natusch. Niedersachs. 28(3) 69-141

THEUNERT, R. (2008b):

Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. Stand: 1. November 2008 Teil B: Wirbellose Tiere. Inform.d. Natusch. Niedersachs. 28(4) 153-210

Gesetzliche Bestimmungen

BArtSchV – Bundesartenschutzverordnung

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten.

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)

BauGB – Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),

- zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- und am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

EAG Bau – Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien

Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24. Juni 2004

BGBl. Jg. 2004 Teil I Nr. 31 S 1359

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

vom 19. Februar 2010; Nds. GVBl. 2010, 104

USchadG – Umweltschadensgesetz

Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umweltaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007, BGBl. 2007 Teil I Nr. 19 S. 666

3. Nachrichtliche Übernahmen

Mit den nachrichtlichen Übernahmen wird auf bestehende, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene und damit rechtsverbindliche planerische Festsetzungen hingewiesen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung auswirken können.

Im Bereich von elektrischen Anlagen sind aus sicherheitstechnischen Gründen Bau- und Bewuchseinschränkungen nach den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) und DIN EN 50423-1 (VDE 0210-19) einzuhalten. Hiernach ist unter anderem zu beachten, dass zur Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände keine Aufschüttungen vorgenommen werden und bei Anpflanzungen im Bereich der Freileitungen die nach o.g. DIN-Normen geforderten Mindestabstände dauerhaft eingehalten werden.

Die Anlagen müssen jederzeit für Unterhaltungsmaßnahmen bzw. zur Behebung von Störungen erreichbar sein.

Die Fläche liegt insgesamt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wittin- gen und entsprechend des Antrages des WV Gifhorn in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone B. Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten. Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiel 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 oder Wärmepumpen mit Erdsonden und der Bau und Gebrauch von Grundwasserwärmepumpen sind nur bedingt zulässig. Auskunft erteilt die untere Wasserbehörde des Landkreises.

4. Kosten und Finanzierung

Alle mit der Realisierung des Plangebietes im Zusammenhang stehenden Kosten werden von dem betroffenen Grundstückseigentümer getragen. Somit ist die Einplanung von Haushaltsmitteln nicht erforderlich.

5. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Verfahrensstand: § 3 (1) / § 4 (1) BauGB

Unterhaltungsverband Ohre - vom 28.06.16

Hinweis, auch die Möglichkeit der Versickerung auf den privaten Flächen und die Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser in die Betrachtung mit einzubeziehen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Nds. Landesbehörde f. Straßenbau und Verkehr - vom 18.07.16

Das Baugebiet liegt in einer Entfernung von größer als 200 m nördlich der B 244. Gegen den B-Plan bestehen keine Bedenken.

Hinweis darauf, dass keine Lärmschutzmaßnahmen errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche gegenüber dem Bund hinsichtlich Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterung können nicht in Anspruch genommen werden.

Kompensationsmaßnahmen bitte ich mit Angabe zur Lage (Gemarkung, Flur, Flurstück) zu kennzeichnen und in der Übersicht zum B-Plan darzustellen. Eine Betroffenheit mit eigenen Kompensationsmaßnahmen muss geprüft werden können.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

Deutsche Telekom Technik GmbH - vom 25.07.16

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zum rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mind. 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt wird.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Eigentümer der Fläche weitergeleitet.

Landkreis Gifhorn - vom 04.08.16

Ortsplanung

Die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollte vertraglich mit dem Vorhabenträger abgesichert werden, damit die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit den Anforderungen gerecht wird.

Anmerkung:

Der Hinweis wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Brandschutz

Keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen in den B-Plan bzw. als Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen werden:

Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante Dorfgebiet mit min. 43 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.

Werden im Dorfgebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechend Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mind. 3,0 m vorgesehen werden sollte (§ 4 NBauO i.V.m. §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Untere Wasserbehörde

Die Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wittingen und entsprechend des Antrages des WV Gifhorn in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone B. Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiel 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 oder Wärmepumpen mit Erdsonden und der Bau und Gebrauch von Grundwasserwärmepumpen sind nur bedingt zulässig. Auskunft erteilt die untere Wasserbehörde des Landkreises.

Anmerkung:

Der Hinweis wird durch Aufnahme in die Planunterlagen berücksichtigt.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Die Eingriffsregelung mit Biotopkartierung und artenschutzrechtlicher Prüfung ist zu beachten.

Anmerkung:

Wird im weiteren Verfahren beachtet.

Untere Abfallbehörde

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Ein Befahren von öffentlichen Stichwegen, die über keine für Müllsammelfahrzeuge entsprechende Wendemöglichkeit verfügen, ist nicht möglich.

Anmerkung:

Der Hinweis wird durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Mögliche Einwirkungen (Immissionen) aus angrenzenden, beabsichtigten oder existenten Quellen (hier: insb. Biogasanlage (Lärm, Geruch, Staub) und Windpark (Lärm, Schattenwurf)) sollten in der weiteren Planung ausreichend berücksichtigt werden.

Anmerkung:

In der Begründung zum B-Plan ist unter *Punkt 1.7 – Außere Einflüsse auf das Plangebiet* aufgeführt, dass in Gebieten, die durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt sind, die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen wie Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen (hierzu gehören auch Beregnungsbrunnen), Staub u.ä. aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind.

Zum Thema Windpark liegt eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung vor, die in den Planunterlagen berücksichtigt wurde. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf den nachfolgenden Punkt 15 – Stellungnahme des Zweckverbandes Großraum Braunschweig verwiesen.

Auf Grund der bekannten Tätigkeiten zur Förderung von Erdöl/Erdgas in der Region wird empfohlen, das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

Anmerkung:

Das LBEG wurde beteiligt.

Wasserverband Gifhorn - vom 04.08.16

In der Straße „Klintgärten“ befindet sich ein Kanalsystem DN 200 PVC in einer Tiefenlage von ca. 1,10 m. Ein Anschluss in Freigefälle über eine Kanalverlängerung von ca. 60 m wird vermutlich höhentechisch nicht möglich sein, so dass für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers eine Druckentwässerung erforderlich wird. Die notwendige Hebeanlage ist als private Anlage vom Grundstückseigentümer zu erwerben und zu betreiben.

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers besteht an den PVC-Kanal DN 200 keine Anschlussmöglichkeit.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 04.08.16

Um landwirtschaftliche Immissionen abzupuffern, wird die Festsetzung einer Schutzhecke empfohlen. Die Versickerung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers darf die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht mit zusätzlichen Wassermengen belasten. Der südlich an das Plangebiet angrenzende Graben nimmt das Niederschlagswasser der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auf und ist im Zuge der Baumaßnahmen in seiner Funktionsfähigkeit nicht zu beeinträchtigen.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - vom 08.08.16

Nach unseren Unterlagen kommen im Plangebiet Suchbereiche für Parabraunerde vor. Dies ist in der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten sich positiv auf das Schutzgut Boden auswirken.

Anmerkung:

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Zweckverband Großraum Braunschweig - vom 11.08.16

Westlich des geplanten Baugebietes legt mein RROP 2008 ein Vorranggebiet Windenergienutzung fest. Aufgrund der geringen Abstände zwischen dem Vorranggebiet und dem geplanten Baugebiet sind die Auswirkungen, die die Planung auf die Nutzbarkeit des Vorranggebietes möglicherweise haben wird, als abwägungsrelevant einzustufen.

Im Rahmen des laufenden Änderungsverfahrens des RROP 2008 ist u.a. beabsichtigt, das bestehende Vorranggebiet GF 3 nach Süden zu erweitern.

Diese Planung ist als „sonstiges Erfordernis der Raumordnung“ in die bauplanerische Abwägung einzustellen.

Raumordnerische Bewertung

Gemäß dem der Konzentrationszonenfestlegung zugrunde liegenden Plankonzept sollen zwar Windenergieanlagen nicht an zulässige bauliche Nutzungen über den festgelegten Mindestabstand (hier: 1000 m) hinaus heranrücken. Hingegen dürfen die so geschützten baulichen Nutzungen ihrerseits an vorhandene Windenergieanlagen heranrücken, also auch innerhalb des geregelten Mindestabstandes errichtet werden, solange die allgemeinen bauplanungs-, bauordnungs- und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gewahrt bleiben.

Sofern an der Planungsabsicht festgehalten wird, innerhalb des dem Vorranggebiet GF 3 vorgelegerten 1000 m-Mindestabstandes Bauflächen bzw. -gebiete auszuweisen, weise ich auf folgende Sachverhalte hin:

Bei den im RROP 2008 festgelegten Konzentrationszonen handelt es sich um Vorranggebiete nach § 8 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 ROG, die gleichzeitig die Wirkung eines Eignungsgebiets haben (§ 8 Abs. 7 Satz 2 ROG). Vorranggebiete stellen Ziele der Raumordnung i.S.v. § 3 Abs. Nr. 2 ROG dar und unterliegen der gemeindlichen Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB. Insofern sind im Rahmen der Planverfahren aus raumordnerischer Sicht insbesondere folgende Sachverhalte einer Prüfung zu unterziehen:

Die mit dem Vorranggebiet Windenergienutzung erfolgte vorrangige Nutzungsfestlegung muss auch zukünftig in dem Vorranggebiet GF 3 ausgeübt werden können. Dies gilt auch für Planungen und Maßnahmen außerhalb des Vorranggebietes. Eine Beeinträchtigung ist als gegeben anzusehen, wenn nicht nur unwesentliche Teilbereiche des Vorranggebietes aufgrund der heranrückenden (Wohn-)Bebauung einer Windenergienutzung nicht mehr zugänglich wären. Der östliche Teilbereich des Vorranggebietes der im Rahmen des laufenden Änderungsverfahrens zurückgenommen werden soll, braucht nicht in die Betrachtungen einbezogen werden.

Der Grund dafür ist, dass derzeit in diesem Bereich allein schon aus rechtlichen Gründen keine WKA errichtet werden können, weil dieser Bereich bauleitplanerisch nicht als Konzentrationsfläche für die Windenergienutzung festgesetzt worden ist.

Des Weiteren ist zu gewährleisten, dass innerhalb des Vorranggebietes GF 3 vorhandene Anlagen durch moderne und größere Anlagen ersetzt werden können (so genanntes Repowering). Auf diesen Sachverhalt weist das LROP 2012 im Abschnitt 4.2 Ziffer 04 Satz 1 ausdrücklich hin, wonach für die Nutzung von Windenergie geeignete raumbedeutsame Standorte zu sichern und unter Berücksichtigung der Repowering-Möglichkeiten in den Regionalen Raumordnungsprogrammen als Vorranggebietes oder Eignungsgebiete festzulegen sind. Hierbei handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung, welches der Beachtungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB unterliegt. Als marktgängig sind derzeit Anlagen mit einer Gesamthöhe von 200 m anzusehen (entsprechend der 1. Änderung des RROP 2008 zugrunde liegenden Musterwindkraftanlage). Für den Fall, dass die bestehenden Anlagen durch größere und leistungsfähigere ersetzt werden, gilt, dass es infolge der heranrückenden Bebauung für die Anlagenbetreiber zu keinen unzumutbaren betrieblichen Beschränkungen kommen darf, die einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlage in Frage stellen könnten.

Darüber hinaus ist zu gewährleisten, dass durch die heranrückende (Wohn-)Bebauung der Betrieb der vorhandenen Windenergieanlagen auch weiterhin ohne nachträgliche immissionsschutzrechtliche Auflagen möglich ist (Bestandsschutz). Auch hier gilt, dass es infolge der heranrückenden Bebauung für die Anlagenbetreiber zu keinen unzumutbaren betrieblichen Beschränkungen kommen darf, die einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlagen in Frage stellen könnten.

Anmerkung:

Um den Nachweis erbringen zu können, dass durch eine heranrückende Bebauung an die vorhandenen und möglichen Windkraftanlagen für die Anlagenbetreiber keine unzumutbaren betrieblichen Beschränkungen herbeigeführt werden, die einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlagen in Frage stellen könnten, wurde das Fachbüro IEL GmbH, Aurich, um eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Situation gebeten.

Auf der Grundlage der geplanten Nutzung, Ausweisung eines MD-Gebietes, wurden die Ist-Situation (bestehender Windpark sowie fünf Windenergieanlagen) sowie die Plansituation (Repowering der Bestandsanlagen und Erweiterung des Vorranggebietes) untersucht.

Folgende Ergebnisse liegen vor:

Zitatanfang:

„**Ist-Situation:** Für den bestehenden Windpark mit fünf Windenergieanlagen liegt das Schalltechnische Gutachten Nr. 0164-01-L1 vom 22.05.2001 und die Berechnung der Schattenwurfdauer Nr. 0164-01-S1 vom 23.05.2001 vor. In den Gutachten ist ein Schallimmissionsraster und eine flächendeckende Darstellung der Schattenwurfdauer enthalten, auf dessen Grundlage eine Beurteilung in Bezug auf den Immissionschutz durchgeführt wird. Diese Darstellungen sind nicht im Anhang beigefügt und werden als bekannt vorausgesetzt.

Aus dem Schallimmissionsraster (vgl. Anhang zum Schalltechnischen Gutachten Nr. 0164-01-L1) wird ersichtlich, dass sich für das B-Plangebiet ein Schallimmissionspegel von < 39 dB(A) ergibt. Der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) für die Nachtzeit wird somit um mindestens 6 dB unterschritten.

Die Ergebnisse der Rotorschattenwurfberechnung Nr. 0164-01-S1 zeigen, dass am benachbarten Immissionspunkt IP 03 die Orientierungswerte von 30 Stunden/Jahr und 30 Minuten/Tag deutlich unterschritten werden. Aus der flächendeckenden Darstellung im Anhang des Gutachtens wird ersichtlich, dass für das B-Plangebiet eine Schattenwurfdauer von < 10 Stunden im Jahr zu erwarten ist.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen in Bezug auf die derzeitige Ist-Situation daher keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Klintgärten“.

Plan-Situation: Der Kartenauszug aus dem Gebietsblatt GF 3, 2. Offenlage, für den Bereich Wittingen, Suderwittingen zeigt, dass das bestehende Vorranggebiet in südlicher Richtung erweitert werden soll und Teilflächen (Vorranggebiete und Potenzialflächen) nicht realisiert werden sollen. Konkrete Planungen liegen für das Vorranggebiet nach unserem Kenntnisstand noch nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass künftig im gesamten Vorranggebiet Windenergieanlagen mit einer Gesamthöhe von bis zu 200 m und einem Rotordurchmesser von ca. 120 bis 140 m realisiert werden.

Um Aussagen zum Thema Immissionsschutz treffen zu können, werden für ein Fallbeispiel Proberechnungen mit folgenden Daten durchgeführt.

7 Windenergieanlagen: Anlagentyp unbekannt, Nabenhöhe: 130 m, Schallleistungspegel: 108 dB(A) inkl. aller erforderlichen Zuschläge), Rotordurchmesser: 140 m.

Die Standorte der vorhandenen Windenergieanlagen werden unverändert übernommen. Zusätzlich werden zwei Windenergieanlagen (WEA 06 und WEA 07) in dem Erweiterungsgebiet berücksichtigt. Eine Realisierung von sieben Windenergieanlagen innerhalb der Fläche ist aufgrund der technisch erforderlichen Mindestabstände der Anlagen untereinander und der Abstände zu den Verkehrswegen voraussichtlich nicht realisierbar und stellt somit ein fiktives Maximalzenario dar.

Schalltechnische Berechnungen

Die schalltechnischen Berechnungen werden für insgesamt sieben Immissionspunkte durchgeführt. Die Immissionspunkte IP 01 bis IP 05 werden unverändert aus dem o.g. Gutachten entnommen. Zusätzlich werden zwei Immissionspunkte (IP A und IP B) an den Rand vom B-Plangebiet „Klintgärten“ gelegt. Die konkrete Lage der Bebauung innerhalb des B-Plangebietes ist somit variabel.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass mit den o.g. Annahmen, der Immissionsrichtwert an den Immissionspunkten IP 01 und IP 04 ausgeschöpft wird. Am Rand vom B-Plangebiet „Klintgärten“ (IP A und IP B) wird der Immissionsrichtwert von 2 dB unterschritten. In Bezug auf den Schallimmissionsschutz ist davon auszugehen, dass sich durch die Aufstellung des B-Plans „Klintgärten“ keine Einschränkungen ergeben. Maßgeblich für evtl. Beschränkungen sind in erster Linie die an der B 244 gelegenen Wohnhäuser (IP 01 und IP 04), welche sich deutlich näher am Plangebiet befinden.

Verfahrensstand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB**Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Wolfenbüttel - vom 03.04.17**

Soweit keine externen Kompensationsflächen ausgewiesen werden und unsere Stellungnahme vom 18.07.16 berücksichtigt wurde, bestehen keine weiteren Hinweise.

Inhalt der Stellungnahme:

„Das Baugebiet liegt in einer Entfernung von größer als 200 m nördlich der B 244. Gegen den B-Plan bestehen keine Bedenken.

Hinweis darauf, dass keine Lärmschutzmaßnahmen errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche gegenüber dem Bund hinsichtlich Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterung können nicht in Anspruch genommen werden.

Kompensationsmaßnahmen bitte ich mit Angabe zur Lage (Gemarkung, Flur, Flurstück) zu kennzeichnen und in der Übersicht zum B-Plan darzustellen. Eine Betroffenheit mit eigenen Kompensationsmaßnahmen muss geprüft werden können.“

Anmerkung:

Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 18.07.16 wurden in die Begründung zum F-Plan und zwar unter „Hinweise aus der Sicht der Fachplanung aufgenommen, insofern sind sie berücksichtigt worden.

Externe Kompensationsflächen sind nicht geplant.

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt innerhalb des Plangebietes.

LSW Netz GmbH - vom 20.04.17

Zur Info erhalten Sie unsere zurzeit gültige Versorgungsplanung für das Baugebiet „Klintgärten“.

Anmerkung:

Der Versorgungsplan wird dem Eigentümer / Bauherrn weitergereicht.

Regionalverband Großraum Braunschweig - vom 25.04.17

Meine mit Schreiben vom 12.08.16 vorgetragene Anregungen hinsichtlich der Vereinbarkeit der Windenergienutzung mit der geplanten Wohnbebauung sind im Rahmen der o.g. Bauleitpläne aufgenommen worden. Die vorgelegte schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsschutzwerte eingehalten werden. Die Berechnung des der Rotorschattenwurfesdauer – Plan-Situation stellt für den Randbereich des Plangebietes eine Schattenwurfesdauer von ca. 64 Stunden / Jahr fest. Der Orientierungswert von 30 Stunden / Jahr wird somit überschritten. Das Gutachten stellt fest, dass die sich hieraus ggf. ergebende Notwendigkeit der Einhaltung von Abschaltzeiten und die damit einhergehenden Einbußen aus ertragstechnischer Sicht vernachlässigbar sind.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Nutzung des benachbarten Vorranggebietes Windenergienutzung GF 3 nebst geplanter Erweiterung durch die Realisierung des Bebauungsplanes „Klintgärten“ aus raumordnerischer Sicht nicht wesentlich eingeschränkt wird.

Anmerkung:

Die Hinweise werden durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Landkreis Gifhorn - vom 04.05.17**Untere Denkmalschutzbehörde**

Hinweis auf die Vorgehensweise bei archäologischen Funden.

Anmerkung:

In der Begründung zum B-Plan ist bereits ein entsprechender Hinweis bereits enthalten.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Der Eingriff kann nicht durch die geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen ausgeglichen werden. Es ist kein Baugebiet bekannt, in dem solche Festsetzungen beachtet wurden. Es ist nicht festgelegt, was standortgerechte und heimische Gehölze sind und es fehlen Aussagen zu den Obstbäume (Größe).

Hier handelt es sich um Scheinfestsetzungen, die in der Praxis grundsätzlich nicht umgesetzt werden.

Anmerkung:

Aufgabe eines B-Planes ist es, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan wird als Satzung erlassen und ist damit Ortsrecht. An dieses Ortsrecht ist Jedermann gebunden.

Daher ist es unverständlich, dass die untere Naturschutz- und Waldbehörde die Meinung vertritt, dass es sich bei dem Gehölzstreifen um eine Scheinfestsetzung handelt.

Die Festsetzung des Pflanzstreifens dient der besseren Gestaltung des Landschaftsraumes zur Landschaft und wird die Erholungsfunktion des Planungsraumes insgesamt unterstützen.

Die aus der Untersuchung und Bewertung der Umweltbelange resultierenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltbezogenen Belangen in den Bebauungsplan übernommen.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind geeignet, den Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt herzustellen.

Dem Vorschlag nach Regelungen zu den Obstbäume wird dadurch gefolgt, dass im B-Plan festgesetzt wird, dass hochstämmig Obstbäume, z.B. Kultur-Apfel, -Birne, -Kirsche mit einem Stammumfang von 8-10 cm zu pflanzen sind.

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Die vorgelegten immissionsschutzrechtlichen Gutachten zeigen, dass auf Grund der i.R. stehenden Erweiterung des Windvorranggebietes bzw. bei Repowering – Maßnahmen des bestehenden Vorranggebietes i.V. mit höheren bzw. leistungsstärkeren Windenergieanlagen eine Beeinflussung des Planbereiches über das zu tolerierende Maß hinaus nicht ausgeschlossen werden kann. Die Stellungnahme des ZGB/Regionalverband ist daher zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

6. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen am Ende des Planverfahrens nicht vor.

7. Ordnungswidrigkeiten

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

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

Kurzdarstellung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Nordwestlich der Ortslage von Ohrdorf werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als sog. Kleingarten (Obst- und Gemüseanbau, Scherrasen) genutzte Flächen neu geordnet.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 3.000 m² und soll aufgrund seiner Prägung und Lage zu landwirtschaftlich genutzten Bereichen als Dorfgebiet entwickelt werden. Es wird eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine II-geschossige offene Bauweise festgesetzt. Durch die durch den Bebauungsplan vorbereitete Überbaubarkeit des Bodens können bzw. zu 900 m² Bodenflächen dauerhaft versiegelt werden.

Angeschlossen wird das Plangebiet über einen ausgebauten Wirtschaftsweg (Klintergarten) an das gemeindliche Straßennetz.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet als Nutzungsart „Dauerkleingärten“ dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 14 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (beide Gesetze in den z.Zt. geltenden Fassungen) beachtlich. Die Belange des Umweltschutzes werden untersucht und bewertet. Im Bebauungsplan wird auf die Belange mit entsprechenden Festsetzungen reagiert.

Bezogen auf den bestehenden Windpark, der sich in rd. 700 m Entfernung zum neuen Baugebiet befindet, und mögliche Windparkerweiterungen wurde im Rahmen einer immissionsschutzrechtliche Beurteilung untersucht, ob sich durch die heranrückende Bebauung für die bestehenden Anlagen und die Erweiterungen zukünftig Entwicklungseinschränkungen ergeben.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig (RROP 2008), des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen und des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Gifhorn abgeleitet.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden im unbeplanten Zustand nachfolgenden bezogen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umwelteinwirkungen abzuleiten.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen ist die im Osten angrenzende Wohnbebauung unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner vormaligen Nutzung als Gemüse- und Gartenland kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnbebauungen dar. Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Wohngebiete bis heute von prägender Bedeutung.

Bewertung

- *Immissionen durch den bestehenden Windpark bzw. Windparkerweiterungen*

Nach den durch das Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz ermittelten Untersuchungsergebnissen werden durch die heranrückende Bebauung, die durch den Bebauungsplan

ermöglicht werden soll, keine nachteiligen Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung der bestehenden Windparkanlage noch auf Windparkerweiterungen erwartet. Evtl. Einbußen bei der Rotorschattenwurfdauer sind aus ertragstechnischer Sicht bei Realisierung des B-Plans vernachlässigbar.

- Luftschadstoffe

Von dem Baugebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen. Gegenüber der bereits vorhandenen Belastung aus den angrenzenden Baugebieten und wegen der geringen Größe der für eine Bebauung vorgesehen Flächen wird es aber zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung in der Ortslage führen.

- Landwirtschaftliche Immissionen

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

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Gartenland zum Anbau von Obst und Gemüse sowie als Scherrasenfläche genutzt. In der Biotoptypbewertung (2016) ist der Wertfaktor 1 anzunehmen. Mit Ausnahme einzelner Brutvögel der offenen Feldflur und der Gehölz bestimmenden Übergangsbereiche, sowie einzelne Laufkäfer der Ackerbiotope erscheint eine dauerhafte Besiedlung des Areals durch andere gesetzlich geschützte Arten insgesamt als wenig wahrscheinlich. Nachweise artenschutzrechtlich bedeutsamer Pflanzenarten fehlen.

In den angrenzenden Wohnbauflächen ist die Vegetation der Hausgärten entsprechend der unterschiedlichen Aneignung der Gärten durch Anbau- und Ziergartenteile ausgeprägt.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bewertung

Durch Umwandlung einer Gartenbaufläche in einen Bereich mit Wohnbebauung nebst Hausgärten geht ein Wechsel im Biotopbestand einher. Das führt dazu, dass die Möglichkeiten zur Besiedlung des Areals durch Tiere nachhaltig verändert werden. Gegenwärtig kommt dem Plangebiet allerdings eine geringe Eignung als Tierlebensraum zu. Hier kann besonders für Vögel zukünftig eine Verbesserung eintreten, vornehmlich wenn in den Hausgärten einheimische Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden. Im Hinblick auf den Pflanzenartenschutz kommt dem Plangebiet eine unterdurchschnittliche Bedeutung zu.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Das Bebauungsplangebiet selbst ist als Gartenbaufläche einzustufen.

Im gesamten Plangebiet steht als Bodentyp Braunerde an. Weder auf Landkreisebene noch landesweit gilt dieser Bodentyp als solcher mit besonderen Merkmalen. Aufgrund der vormaligen Nutzung ist von einer Degradierung des Bodens auszugehen.

Mit der Zulässigkeit von Gebäuden nebst Nebenanlagen (Zuwegung, befestigte Freiflächen etc.) kommt es aufgrund von Abgrabung bzw. Überbauung (Versiegelung) zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung bislang offener Bodenfläche. Der Boden wird an diesen Stellen irreversibel zerstört.

Angaben über erhebliche Bodenbelastungen liegen nicht vor.

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

Bewertung

Aufgrund der anzunehmenden Vorbelastungen liegt im Bebauungsplangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

Eine spezielle Schutzwürdigkeit oder –bedürftigkeit besteht für den vorhandenen Boden nicht.

Durch die Anlage von Hausgärten sowie der Eingrünung in Form einer Pflanzhecke im Norden und Westen des Plangebietes ist davon auszugehen, dass es zu einer so genannten Bodenverbesserung kommen wird.

Als Eingriff ist im Sinne des Gesetzes ist nur die Oberflächenversiegelung durch Abgrabung und Überbauung zu werten, die jedoch wegen der geringen Größe der für eine Bebauung vorgesehenen Fläche zu keiner zusätzlichen Belastung des Bodens führt.

Insgesamt kommt dem Plangebiet eine geringe Bedeutung bezüglich des Schutzgutes Boden zu.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Grundwassernutzung offen stehen.

Anthropogene Eingriffe wie z.B. Umgestaltungen durch Oberflächenversiegelungen infolge Überbauung haben das hydraulische System nachhaltig verändert

Bewertung

Da im Bebauungsplangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse nicht frei von Vorbelastungen sind, ist der Eingriff hinsichtlich Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen.

Aufgrund der relativ niedrigen Grundwasserneubildungsrate bei einem mittleren Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung sowie der im Bezug auf die Grundwasserkörper geringen Größe des Plangebietes ist dessen Bedeutung für die Grundwasserneubildung nachrangig.

Der Wert des Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser insgesamt als mittel anzugeben.

Schutzgut Luft und Klima

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im Anschluss an bestehende Bebauung. Die Schadstoffbelastung erreicht in der Regel keine kritischen Werte, da aufgrund der Offenheit des Geländes ein weitgehend ungehinderter Luftaustausch möglich ist.

Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete aufgrund von Staubimmissionen aus ackerbaulicher landwirtschaftlicher Nutzung. Quellen mit erheblichem Ausstoß von Luftschadstoffen sind in der Ortschaft und deren direktem Umfeld nicht vorhanden.

Gebiete mit besonderer Funktion im Klimahaushalt oder für die Luftreinhaltung sind nicht ausgewiesen.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet durch Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten.

Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Klima / Luft ist insgesamt gering bis sehr gering einzustufen. Für das Schutzgut ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsraum, der von Natur aus nur sehr geringe Höhenunterschiede ohne strukturierende oder prägende Reliefformen aufweist. Diese Gleichförmigkeit wird nördlich und südlich des Geländes noch unterstrichen durch ausgedehnte weitgehend ausgeräumte landwirtschaftliche Nutzflächen, in der natürliche oder weitgehend naturnahe Landschaftselemente wie Feldgehölze und Hecken fehlen.

Eine historische Kontinuität in der Landschaftsentwicklung kaum erkennbar; ein vielfältiger Wechsel jahreszeitlicher Aspekte ist nicht erhalten.

Bewertung:

Das Plangebiet weist insgesamt eine merkliche anthropogene Überformung auf. Natürliche Landschaftselemente fehlen völlig; die landschaftliche Vielfalt ist natürlicherseits insgesamt sehr gering. Der ursprünglich ländlich geartete Landschaftsraum erfährt in Siedlungsnähe durch die im Vordergrund stehende funktionale Nutzung aller Flächen eine deutliche städtische Überprägung.

Die geplante Ergänzung der Wohnbebauung wird sich nur wenig auf das Landschaftsbild auswirken, da die grundlegende Landschaftsstruktur aus Einfamilienhäusern im direkten Übergang zur weitgehend offenen Feldflur zumeist ackerbaulich genutzten Flächen bestehen bleibt.

Beeinträchtigt ist das Landschaftserleben zudem durch die Verarmung der Fauna. Als Erlebnisraum für eine Natur orientierte Naherholung ist das Plangebiet und dessen Umgebung kaum geeignet.

Insgesamt ist die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Landschaft (Vielfalt, Eigenart, Schönheit) kaum mehr als gering zu bewerten.

Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden, wozu auch die Speicherung des Niederschlagswassers zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch das Anlegen von privaten Gärten sind die Umweltfol-

gen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine allgemeine Wohnbebauung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Biotopfunktionen durch Versiegelung. Aufgrund der Vorbelastungen hat die hinzuziehende Bevölkerung besonders landwirtschaftliche Immissionen hinzunehmen.

8.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung einher geht ein Wechsel in der Flächennutzung. Durch die zulässig werdende Bebauung (Versiegelung) kommt es zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung bislang offenen Bodens sowie einer Verminderung der Niederschlagswasserversickerung.

Für die übrigen Schutzgüter sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich, da im Sinne des Gesetzes Eingriffe durch das Vorhaben voraussichtlich nicht hervorgerufen werden.

Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

Mit der Festsetzung der Höchstzahl von zwei Vollgeschossen bei den Häusern wird eine Anpassung an die Bauweise der angrenzenden Siedlungsbereiche erzielt. Hierdurch fügt sich das neue Baugebiet visuell gut in die bestehende Situation ein und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsausweisung würde das Gelände weiterhin als Gartenbaufläche genutzt. Die Beeinträchtigungen aus der Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete bleiben erhalten. Die Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption von Teilflächen soweit möglichst innerhalb bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Vermeidungsmaßnahmen

Die textliche Bilanzierung im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Vermeidung (Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten), zur Verminderung (Festsetzung der Höchstzahl von Vollgeschossen bei Gebäuden und der Größe der überbaubaren Fläche) und zum Ausgleich (Gehölzpflanzung am südli-

chen und nördlichen Rand des Plangebiets) der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand vollständig auszugleichen ist.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Bei der Standortwahl und den damit verbundenen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorrangig Flächen untersucht, die für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung und aufgrund ihrer Lage tatsächlich geeignet und verfügbar sind.

Planinhalt

Es wurde eine Lösung erarbeitet, die eine Eingrünung der neuen Bauflächen anstrebt. Hierdurch wird eine gewisse Schutzfunktion gegenüber der aus der landwirtschaftlichen Nutzung entstehenden Immissionen erzielt.

8.4 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Vom Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz, Aurich, wurde untersucht, inwiefern die durch den B-Plan vorbereitete neue Bebauung die zukünftige Entwicklung der vorhandenen Windparkanlagen sowie auf mögliche Windparkerweiterungen möglicherweise einschränkt. Die durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass es zu keinen Einschränkungen kommen wird.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde die Biotopausstattung und Landschaftsstruktur im Plangebiet sowie der unmittelbar angrenzenden Bereiche in 2016 durch Geländebegehung aufgenommen. Als Kartiergrundlage diente ein Auszug aus dem ALK-Datensatz der LGLN RD Wolfsburg. Die Ansprache der Biotoptypen erfolgte auf Basis des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (V. DRACHENFELS 2011). Parallel zur Biotopkartierung erfolgte eine Sichtkontrolle auf mögliche Fledermaus-Quartiere in Altbäumen, Hinweise auf Vogelbruten resp. Vorkommen besondere beschützter Vogelarten.

Im Hinblick auf die Biotopausstattung und Nutzungssituation im Planungsgebiet (= Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes) wurde auf detaillierte Erfassungen zu Tier-, Farn- und Blütenartenvorkommen verzichtet. Es wurde eine Potenzialabschätzung auf Basis der vorhandenen Biotope vorgenommen.

Für den Themenkomplex zu den abiotischen Faktoren, d. s. die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, wurde auf publizierte Daten zurückgegriffen.

Die Untersuchungsergebnisse in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die relevanten Umweltfolgen der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen wird durch die Stadt Wittingen erstmalig ein Jahr nach Realisierung des Baugebietes überprüft. Ggf. wird die Durchführung der Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen vertraglich abgesichert.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet soll mit dem Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden. Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung vor.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung, der Festsetzung von Vollgeschossen bei Häusern bis zur Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Belastung der hinzuziehenden Bevölkerung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbedingter Planung als Vorbelastung aufgrund des Standortes der Wohnbebauung am Rande einer ländlichen Ortslage als „hinzunehmen“ zu beurteilen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

9. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2017 bis 03.05.2017 öffentlich ausgelegen. Die Begründung wurde unter Berücksichtigung/Behandlung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 14.09.2017 durch den Rat der Stadt Wittingen beschlossen.

Wittingen, den 27.12.2017

gez. Unterschrift

Siegel

Ridder
(Bürgermeister)