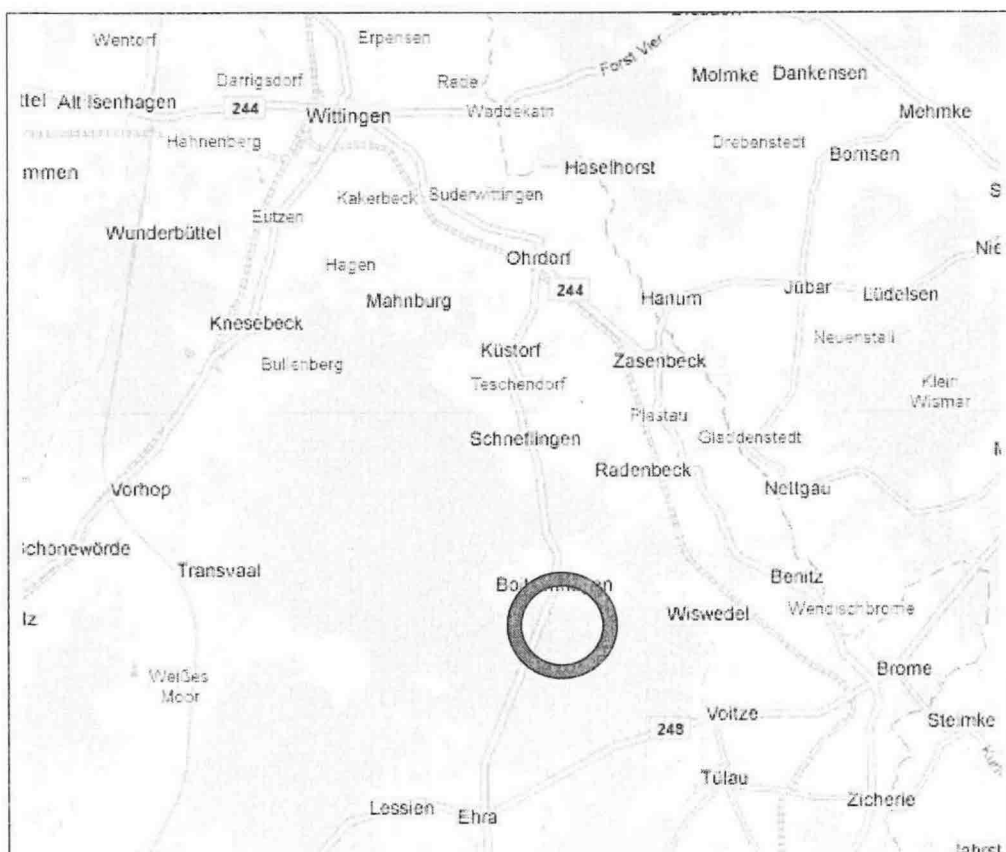




Stadt Wittingen

Neufassung des Bebauungsplanes "Blockshornberg (Waldsiedlung)" im Ortsteil Boitzenhagen

Urschrift



Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing. J. Funke
Abendstr. 14a, 39167 Irxleben, Tel.039204/911660 Fax 911670

Begründung zur Neufassung des Bebauungsplanes "Blockshornberg (Waldsiedlung)" im Ortsteil Boitzenhagen Stadt Wittingen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Veranlassung, Allgemeine Planungsziele	3
2.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit der Neufassung des Bebauungsplanes	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
3.1. Lage in der Stadt Wittingen	4
3.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.3. Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen	5
3.4. Bestehende Nutzungen und Bebauung	5
3.5. Bestehende Versorgungsleitungen	6
3.6. Trinkwasserschutzgebiete	6
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Neufassung des Bebauungsplanes	6
4.1. Art der baulichen Nutzung	6
4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.3. Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße	8
4.4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung	8
4.5. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	9
4.6. Flächen für Versorgungsanlagen	9
4.7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes	9
5.1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.2. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit	10
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	12
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
9. Flächenbilanz	12

10.	Umweltbericht zum Bebauungsplan "Blockshornberg (Waldsiedlung)" im Ortsteil Boitzenhagen - Stadt Wittingen	13
10.1.	Inhalt und Ziele der Neufassung des Bebauungsplanes	13
10.1.1.	Ziele des Bebauungsplanes	13
10.1.2.	Inhalt der Änderungen	13
10.1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	13
10.1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	14
10.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	16
10.2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	16
10.2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	18
10.2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
10.2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
10.3.	Ergänzende Angaben	21
10.3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	21
10.3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	21
10.3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds.GVBl. S.473), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.12.2008 (Nds.GVBl. S.381)

2. Veranlassung, Allgemeine Planungsziele

2.1. VORAUSSETZUNGEN SOWIE ZIELE UND NOTWENDIGKEIT DER NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr.1 "Blockshornberg" der ehemals selbständigen Gemeinde Boitzenhagen wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 20.07.1967 rechtsverbindlich. Er umfasst das Plangebiet des heute als Waldsiedlung bezeichneten Wochenendhausgebietes südlich der Ortslage Boitzenhagen bis zur Gemarkungsgrenze der Gemeinde Ehra-Lessien. Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Sondergebiet für Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von maximal 60 m² fest. Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Wege der Waldsiedlung, die im Norden an die Straße Am Blockshornberg anbinden.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Plangebiet weitgehend bebaut und in Nutzung genommen. Die vorhandenen Gebäude schöpfen in der Regel die zulässige Grundfläche von 60 m² aus. Nebengebäude sind teilweise in erheblichem Umfang vorhanden. Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes vor über 40 Jahren haben sich die Anforderungen an Gebäude für eine Wochenendhausnutzung geändert. Aufgrund der teilungsbedingten ehemaligen Zonenrandlage von Boitzenhagen und der Nähe zur Bundesautobahn A2 wurde das Plangebiet in erheblichem Umfang durch Bürger aus den Westteilen von Berlin nachgefragt, die hier ihren Wunsch nach Erholung in der freien Landschaft realisieren konnten. Durch die großen Entfernungen zwischen Wohnort und Wochenendhaus wird das Plangebiet auch für längere Erholungsaufenthalte genutzt, bei denen erhöhte Anforderungen an den Aufenthaltsstandard gegenüber normalen Wochenendplätzen zu berücksichtigen sind. Auch heute noch befindet sich ein Teil der Wochenendhausgrundstücke im Eigentümern von Berliner Bürgern.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1967 war die Grundfläche für Wochenendhäuser mit 60 m² großzügig bemessen. Mit den geänderten Anforderungen an Wohnbedürfnisse hat sich auch der Flächenanspruch für die Wohnnutzung und für die Erholungsnutzung in den vergangenen Jahrzehnten erhöht. Betrug die durchschnittliche Wohnfläche von Einfamilienhäusern im ländlichen Raum in den 60er Jahren noch ca. 100 m², so sind derzeit Wohnflächen zwischen 150 m² und 200 m² im Einfamilienhausbau üblich. In gleicher Weise entwickelte sich der Anspruch an Flächen für Wochenendhäuser. Vor diesem Hintergrund ist für die Stadt Wittingen der Wunsch der Eigentümer der Grundstücke in der Waldsiedlung nachvollziehbar, im Plangebiet größere Grundflächen für Wochenendhäuser zuzulassen und eine Anpassung des Bebauungsplanes an den geänderten Grundflächenbedarf für die Wochenenderholung vorzunehmen.

Die Stadt Wittingen hat geprüft, ob für die Änderung des Bebauungsplanes ein städtebauliches Erfordernis besteht. Die Änderung des Bebauungsplanes dient vor allem den Belangen von Freizeit und Erholung im Sinne des §1 Abs.6 Nr.3 BauGB. Die Anpassung an den geänderten Flächenbedarf für Erholungsgrundstücke ist städtebaulich erforderlich, um die Erholungsfunktion im Plangebiet in Zukunft angemessen ausüben zu können.

Da der Bebauungsplan im Jahr 1967 aufgestellt wurde und nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung von 1962 aufgestellt wurde, ist eine Neufassung unter Anwendung der Planzeichenverordnung erforderlich.

2.2. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Plangebiet des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Blockshornberg, da das städtebauliche Erfordernis unabhängig vom konkreten Eigentümerinteresse für alle Teilbereiche besteht.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze der Flurstücke 52/3, 49/24, 49/25, 49/34 und 49/28
- im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 76/1, 183/76, 184/76 und 88/1 (alle Flurstücke Flur 6, Gemarkung Boitzenhagen)
- im Süden von der Gemarkungsgrenze zu Ehra- Lessien
- im Westen von der Ostgrenze der Landesstraße L288 Ehra - Ohrdorf

An das Plangebiet grenzt im Norden der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Am Dorfe" an, der die Straße Am Blockshornberg als öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzt.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. LAGE IN DER STADT WITTINGEN



Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortschaft Boitzenhagen im Süden der Stadt Wittingen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Gemarkungsgrenze zu Ehra-Lessien an.

Lage des Plangebietes
Maßstab 1:250000

3.2 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche für Erholung dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ziele der Raumordnung sind durch die bestandsorientierte Entwicklung des Plangebietes nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des großflächigen Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung im Südwesten der Lüneburger Heide. Durch die bestandsorientierte Entwicklung des Plangebietes wird das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt.

3.3 BESTEHENDE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Satzungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit baulicher Anlagen bildet derzeit der Bebauungsplan Nr.1 Blockshornberg Boitzenhagen aus dem Jahr 1967. Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Wochenendhausgebiet fest. Die zulässige Grundfläche von Wochenendhausgebäuden beträgt 60 m². Die Erschließung ist durch öffentliche Wege festgesetzt. Sie erfolgte ursprünglich von Osten über einen Waldweg. Erst mit der Herstellung der Straße Am Blockshornberg wurde der Anschluss im Norden des Plangebietes hergestellt. Die überbaubaren Flächen sind je Grundstück auf ein Baufenster eingegrenzt, dass in der Regel eine Größe von 150 bis 250 m² aufweist. Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan wurde nach der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vom 01.08.1962 (BGBl. I S.429) aufgestellt. Diese Fassung der BauNVO ist im Plangebiet zur Beurteilung von Vorhaben anzuwenden. Sie ermöglicht die Errichtung von Nebenanlagen ohne die Anrechnung auf die Grundflächenzahl. Garagen sind auf bis zu 10% der Baugrundstücksfläche ohne Anrechnung auf die Grundfläche zulässig. Bei den vorhandenen Grundstücksgrößen von ca. 2.000 m² ist damit bisher eine beachtliche Versiegelung möglich. Weiterhin beinhaltet diese Fassung der BauNVO keine Begrenzung des Umfangs von Flächen für Stellplätze und Zufahrten. Der Anteil der auf den Baugrundstücken versiegelten Flächen im Bestand beträgt in der Regel zwischen 10% und 15% der bebauten Grundstücke.

Insbesondere die Möglichkeit, nicht auf die Grundfläche anzurechnende Nebenanlagen zu errichten, hat in der Vergangenheit zu einer Zunahme der Versiegelung im Plangebiet geführt.

3.4 BESTEHENDE NUTZUNGEN UND BEBAUUNG

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen nutzen auf den bebauten Wochenendhausgrundstücken die Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1967 weitgehend aus. Fast alle Wochenendhäuser der 52 Grundstücke weisen eine Grundfläche von 60 m² auf. Darüber hinaus bestehen Nebengebäude, die an die Wochenendhäuser angebaut wurden, die ebenso zu einer Versiegelung der Grundfläche beitragen. Inwieweit diese Flächen sukzessive der Hauptnutzung zugeordnet wurden, wurde nicht ermittelt. Maßgeblich zur Beurteilung des Ausgangszustandes ist der genehmigte Bestand. Der Umfang der vorhandenen Nebengebäude pro Grundstück beträgt bis zu 75 m² Grundfläche.

Das Plangebiet selbst ist außerhalb der baulich genutzten Flächen durch einen umfangreichen Gehölzbestand geprägt, der weitgehend aus naturfernen Kiefern besteht. Andere Gehölzarten wurden im Rahmen der Freiflächengestaltung der Wochenendhausgrundstücke ergänzt.

Die vorhandenen Erschließungswege sind überwiegend durch eine wassergebundene Decke befestigt und entsprechen sowohl von ihrer Breite und dem Ausbaugrad den Erfordernissen einer Wochenendhausnutzung.

Geschützte Biotope oder Bereiche die besonderen Schutzvorschriften des Naturschutzes unterliegen, sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.5. BESTEHENDE VERSORGUNGSLEITUNGEN

Das Plangebiet ist für die festgesetzte Nutzung erschlossen. Dies beinhaltet auch die für die Nutzung erforderlichen Medien der Versorgung. Die Versorgungsanlagen befinden sich im öffentlichen Straßenraum. Eine Schmutzwasserkanalisation ist nicht vorhanden.

3.6. TRINKWASSERSCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Rühren. Trinkwasserschutzzonen berühren bisher das Plangebiet nicht. Die Stadtwerke Wolfsburg haben eine Neufestlegung von Trinkwasserschutzzonen beantragt, nachdem das Plangebiet in die Trinkwasserschutzzone IIIB einzuordnen ist. Hierdurch ist gegebenenfalls zukünftig mit Einschränkungen zulässiger Handlungen und Maßnahmen zu rechnen.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Neufassung des Bebauungsplanes

Durch die Neufassung des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2.1. dargelegt wurden. Wesentliches Planungsziel ist eine angemessene und bedarfsgerechte Erholungsnutzung im Plangebiet. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet Sondergebiet für Wochenendhäuser gemäß § 10 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

Dies entspricht der bisher durch den Bebauungsplan Blockshornberg getroffenen Festsetzung. Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung ist somit nicht Gegenstand der Neufassung des Bebauungsplanes.

Die Stadt Wittingen hat geprüft, ob eine Entwicklung des Plangebietes zum Wohngebiet städtebaulich vertretbar wäre, da einige Wochenendhausbesitzer zumindest saisonal hier ihren Lebensmittelpunkt haben. Eine Entwicklung zum Wohngebiet ist jedoch nach der derzeitigen Einschätzung nicht mit einer geordneten Siedlungsentwicklung vereinbar und würde den Charakter des Plangebietes nachhaltig verändern. Städtebauliche Ziele der Stadt Wittingen sind die Erhaltung des Waldcharakters des Plangebietes und der Erholungsfunktion. Dies ist nur unter Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung möglich.

4.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die zulässige Grundfläche der Gebäude, die Geschossflächenzahl und die Geschossigkeit festgesetzt.

- Grundfläche

Die zulässige Grundfläche der Gebäude im Planbereich wurde mit 90 m² festgesetzt. Sie erhöht sich damit gegenüber der bisherigen Festsetzung um 30 m². Dies ist aus folgenden Gründen erforderlich:

Wie im Punkt Allgemeine Planungsziele angeführt, stammt die bisherige Begrenzung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen auf 60 m² aus dem Jahr 1967. Seit dieser Zeit haben sich die Anforderungen an Wohnnutzungen und an den Komfort von Wochenendhäusern weiter entwickelt. Dies findet in einem gestiegenen Flächenbedarf für die Nutzungen seinen Ausdruck. Die Stadt Wittingen möchte diesen geänderten Anforderungen durch die Möglichkeit zur Erweiterung der Grundfläche der Wochenendhäuser Raum geben, aber eine Entwicklung zum Wohngebiet verhindern. Die gewählte Begrenzung der Grundfläche auf 90 m² verbunden mit der Begrenzung der Fläche und der Lage von Nebenanlagen gewährleistet die vorgenannten Planungsziele.

Die Grundfläche von 90 m² liegt deutlich unter der Grundfläche von Einfamilienhäusern, die in der Regel zwischen 120 m² und 200 m² Grundfläche aufweisen. Sie ermöglicht jedoch eine komfortable Wochenendhausnutzung, die auch nicht ausschließt, dass die Wochenendhäuser in den Sommermonaten als zweiter Wohnsitz dienen. Dies entspricht den Bedürfnissen der Nutzer der im Plangebiet vorhandenen 52 Wochenendhausgrundstücke.

Verbunden mit der vorstehenden Vergrößerung der Grundfläche der Gebäude der Wochenendhausnutzung ist die Einschränkung der Grundfläche von Garagen und Nebenanlagen auf 45 m² und die Festsetzung, dass diese freistehend zu errichten sind. Dies soll verhindern, dass über den gesetzten Rahmen von 90 m² Grundfläche hinaus Nebenanlagen entstehen, die sukzessive durch die Hauptnutzung in Anspruch genommen werden können und damit zu einer weiteren Vergrößerung der Grundfläche der Wochenendhäuser beitragen, so dass diese letztendlich eine Eignung als Einfamilienhäuser aufweisen.

Die gewählte Größe von 45 m² entspricht dem tatsächlichen nachvollziehbaren Bedürfnis für Garagen und Nebenanlagen und ermöglicht neben der Errichtung eines großzügigen Doppelcarports (30 m² Grundfläche) die Errichtung weiterer Schuppen und Gebäude für Geräte im Umfang von 15 m². Die Errichtung von Carports ist erforderlich, das Plangebiet weist einen Waldcharakter mit überwiegend Kiefernbestand auf, die bei frei aufgestellten Pkw Harzflecken verursachen. Der Wunsch der Nutzer, die Pkw zumindest durch ein Dach zu schützen, ist daher nachvollziehbar.

- Geschossflächenzahl

Eine maximale Geschossfläche war im Plangebiet bisher nicht festgesetzt. Dies war bei der bisherigen Grundflächengröße von 60 m² nicht erforderlich. Die Erhöhung der Grundfläche ermöglicht jedoch Gebäude, die bei einer Ausnutzung aller Möglichkeiten der Gestaltung der Nichtvollgeschosse einschließlich der Einordnung großflächiger Dachgauben die Größe von Einfamilienhäusern erreichen können. Die Bauordnungsbehörde hat daher angeregt, die Ausnutzung von Geschossebenen oberhalb des Erdgeschosses so zu reglementieren, dass zumindest nicht mehr als 2/3 des Obergeschosses für Aufenthaltsräume genutzt werden können. Als besonders problematisch wurde durch die Bauordnungsbehörde die Ausnutzung des Höhenbereiches knapp unterhalb der Anrechnungsgrenze der NBauO von 2,2 Metern Raumhöhe eingeschätzt, dessen Fläche erfahrungsgemäß maximal ausgedehnt wird. Der Bebauungsplan berücksichtigt diesen Sachverhalt dadurch, dass er festsetzt, dass alle Aufenthaltsräume in den Obergeschossen, einschließlich Treppen und Umfassungsmauern auf die Geschossfläche anzurechnen sind, soweit sie bereits eine Höhe von 1,8 Metern überschreiten. Hierdurch sind die Bereiche mit einer lichten Höhe von 1,8 bis 2,2 Meter in die Begrenzung der Geschossfläche wirksam einbezogen. Durch die Festsetzung einer maximalen Geschossfläche von 160 m² wird erreicht, dass neben dem Vollgeschoss von 90 m² und der nach der 2/3 Regelung zulässigen 60 m² im Obergeschoss nur 10 m² im Bereich mit einer lichten Höhe zwischen 1,8 und 2,2 Metern zulässig sind. Hierdurch wird eine extensive Ausnutzung dieser Möglichkeit vermieden.

- Geschossigkeit

Die Geschossigkeit wurde im Plangebiet wie bisher mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

- überbaubare Flächen

Die Erholungsgebiete sollen durch den vorhandenen Baumbestand geprägt werden. Die Stellung der baulichen Anlagen und der Gebäude ist hierdurch weniger von städtebaulicher Bedeutung. Die überbaubaren Flächen wurden daher im Rahmen der Neufassung offen gestaltet. Folgende Zielvorstellungen liegen der Festsetzung der überbaubaren Flächen zugrunde:

- Gegenüber der Landesstraße L288 ist der Bauverbotsbereich gemäß §24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) zu berücksichtigen. Dieser Bauverbotsbereich beträgt 20 Meter gemessen von der äußeren Fahrbahnbegrenzung. Hiervon befinden sich 2,5 Meter im Straßenraum (Straßengraben, Randbereich), so dass die Baugrundstücke in einer Tiefe von 17,5 Metern von baulichen Anlagen freizuhalten sind.
- Gegenüber den angrenzenden Waldbereichen ist wie bisher ein Abstand von 10 Metern von Wochenendhäusern freizuhalten, um eine Freifläche für die Bildung eines Brandabschnittes zur Verhinderung des Übergreifens von Waldbränden bilden zu können. Aus diesem Grund ist auch das Flurstück 54/61 von baulichen Anlagen freizuhalten.
- Gegenüber den sonstigen Nutzungen, insbesondere den Erschließungsstraßen sind Abstände von 3 Metern festgesetzt, die eine Einhaltung der entlang der Grundstücksgrenzen vorhandenen Hecken und einen Bauabstand von den Erschließungsstraßen gewährleisten sollen.

- Bauweise

Die Bauweise bedarf in Wochenendhausgebieten keiner Festsetzung im Bebauungsplan, da hier bereits gemäß §10 Abs.3 BauNVO geregelt ist, dass Wochenendhäuser nur als Einzelhäuser zulässig sind. Festgesetzt wurde, dass bauliche Nebenanlagen und Garagen einen Bauabstand zu den Gebäuden der Hauptnutzung einzuhalten haben. Dies soll verhindern, dass Nebengebäude in die Hauptnutzung einbezogen werden, wie dies in einer Vielzahl von Wochenendhausgebieten zu verzeichnen ist.

4.3. FESTSETZUNG EINER MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE

Um eine unangemessene Verdichtung des Plangebietes zu vermeiden, wurde eine Mindestgrundstückgröße von 2.000 m² festgesetzt. Derzeit weisen alle 52 Wochenendhausgrundstücke diese Mindestgröße auf. Dies ist erforderlich, da allein durch die Festsetzung einer Grundfläche von 90 m² pro Wochenendhaus eine starke Verdichtung des Plangebietes nicht ausgeschlossen wird. Bei einer Teilung von Grundstücken zum Beispiel auf 500 m² Grundstücksfläche könnte ansonsten die vierfache Anzahl von Gebäuden im Plangebiet entstehen. Dies ist nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes vereinbar. Die Mindestgrundstückgröße ist bei einer Teilung von Grundstücken zu beachten.

4.4. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Landesstraße L288 an. Gemäß §24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) bestehen entlang der Straße Bauverbotsbereiche in einer Breite von 20 Metern gemessen von der äußeren Fahrbahnbegrenzung. Diese von Bebauung freizuhaltenden Flächen wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Sie sind gemäß der textlichen Festsetzung auch von baulichen Nebenanlagen, genehmigungsfreien baulichen Anlagen und Werbeanlagen freizuhalten und können als Freiflächen der Erholungsgrundstücke genutzt werden.

4.5. VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Ortschaft Boitzenhagen über die Straße Am Blockshornberg. An die Straße Am Blockshornberg schließt im Norden die Straßenverkehrsfläche Waldsiedlung an. Die Straßen befinden sich im Eigentum der Stadt Wittingen. Die vorhandenen Erschließungsanlagen sind bedarfsgerecht und entsprechen den Anforderungen für Wochenendhausgebiete. Die Stichstraßen schließen mit Wendeanlagen ab.

Durch die Neufassung des Bebauungsplanes entsteht kein über die bisherigen Anforderungen hinausgehendes Erschließungserfordernis. Die Straßen wurden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Dies entspricht den örtlich vorhandenen Mischverkehrsflächen.

4.6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Die im Plangebiet vorhandene Trafostation zur Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie wurde bestandsorientiert als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektroenergie festgesetzt.

4.7. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

Das bereits in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes enthaltene Erhaltungsgebot für Bäume wurde in die Neufassung des Bebauungsplanes übernommen. Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt fest, dass von der Erhaltungsbindung die überbaubaren Flächen ausgenommen sind. Diese weisen in der Regel ca. 200 m² pro Grundstück auf. Da die überbaubaren Flächen durch die Neufassung des Bebauungsplanes erheblich ausgedehnt werden, war eine Anpassung der Festsetzung erforderlich. Diese wurde so vorgenommen, dass auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen auf maximal 10% der Grundstücksfläche die Bäume beseitigt werden können. Dies entspricht vom Umfang der bisherigen Festsetzung.

5. Durchführung des Bebauungsplanes

5.1. MASSNAHMEN - KOSTEN - FINANZIERUNG

Die Umsetzung der Neufassung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Die Erschließung des Plangebietes ist vorhanden.

Das Erfordernis bodenordnender Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. ERSCHLIESSUNG

Die Belange des Verkehrs, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.8 und 9 BauGB) sowie die Sicherung von Freizeit, Sport und Erholung (§ 1 Abs.6 Nr.3 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine gesicherte Wasserversorgung und einen Anschluss an das Elektrizitätsnetz
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann auf Grundlage der Neufassung des Bebauungsplanes gewährleistet werden.

6.1.1. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 4.5. erläutert. Die vorhandenen Straßen und Wege gewährleisten eine ausreichende Verkehrserschließung des Plangebietes und eine Zuwegung für die Feuerwehr.

6.1.2. VER- UND ENTSORGUNG

Die für die Nutzung als Wochenendhausgebiet erforderlichen Anlagen der Versorgung sind im Plangebiet vorhanden. Eine Schmutzwasserkanalisation besteht nicht. Das Abwasser wird in Kleinkläranlagen gereinigt. Die Neufassung des Bebauungsplanes hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung.

6.2. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Neufassung des Bebauungsplanes hat nur geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes Punkt 10. geprüft und daher in der Begründung zu Bebauungsplan nur summarisch betrachtet.

Anwendung der Eingriffsregelung

Die Neufassung des Bebauungsplanes muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Neufassung des Bebauungsplanes sind nur die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes relevant, die bisher nicht erfolgt sind und nicht zulässig waren. (§1a Abs.3 Satz 5 BauGB) Beurteilungsgrundlage für die Bewertung des Ausgangszustandes ist damit der vorhandene Bestand unter Berücksichtigung der Vorhaben, die nach der

bisherigen Fassung des Bebauungsplanes zulässig waren. Die Beurteilungsgrundlage ist im Wesentlichen unter den Punkten 3.2. und 3.3. angeführt.

Folgende Änderungen, die im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplanes vorgenommen wurden, sind in Bezug auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beurteilungsrelevant:

1. die Erhöhung der Grundfläche von Wochenendhäusern von 60 m² auf 90 m²
2. die Begrenzung der Grundfläche von Garagen und baulichen Nebenanlagen auf 45 m²
3. die Anwendung der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

Keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes haben die Erweiterung der überbaubaren Flächen, da durch die gleichzeitige Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen eine weitere Verdichtung bzw. die zusätzliche Errichtung von Wochenendhäusern über den bisher zulässigen Umfang verhindert werden. Die Änderung der Erhaltungsgebote für Bäume ist flächenneutral und hat somit keine erkennbaren Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Erläuterungen zu den beurteilungsrelevanten Festsetzungen:

1. Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche von Wochenendhäusern von 60 m² auf 90 m² kann bei 52 Grundstücken im Plangebiet eine zusätzliche Bebauung im Umfang von 1.560 m² erfolgen. Dies verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt.
2. Die Begrenzung von baulichen Nebenanlagen auf 45 m² bewirkt gegenüber der bisherigen Zulässigkeit eine Minderung des zulässigen Versiegelungsgrades. Da der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan nach der BauNVO von 1962 aufgestellt wurde, beinhaltet er keine wirksame Begrenzung des Umfangs von Nebenanlagen, da §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO nicht anzuwenden ist. Der Umfang der bisher zulässigen Nebenanlagen orientiert sich daher ausschließlich am Kriterium der Unterordnung unter die Hauptnutzung. Diese Unterordnung kommt vor allem in einer funktionalen Abhängigkeit zum Ausdruck. Die im Plangebiet vorhandenen Garagen und Nebenanlagen überschreiten teilweise erheblich den nunmehr im Bebauungsplan festgesetzten Umfang von 45 m² Grundfläche. Insoweit begrenzen sie die zulässige Ausnutzung der festgesetzten Grundfläche des Wochenendhauses von 90 m², da die Obergrenze der Grundfläche von Wochenendhaus und Garage / Nebenanlagen gemäß §1 der textlichen Festsetzungen auf 135 m² (90 m² + 45 m²) begrenzt ist. Die bisherige Zulässigkeit von Nebenanlagen ist entsprechend der vorhandenen Prägung mit bis zu 60 m² Grundfläche anzusetzen. Vorhanden sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche von bis zu 75 m². In der Summe der Flächen von Wochenendhaus, Nebengebäude und Garagen ergibt sich somit nur eine geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades von bisher ca. 120 m² auf 135 m². Durch die wirksame Begrenzung des Umfangs von Nebenanlagen kann damit bereits ein erheblicher Teil des Grundflächenzuwachses der Wochenendhäuser kompensiert werden.
3. Aufgrund der Neufassung des Bebauungsplanes ist nach seinem Inkrafttreten die Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 anzuwenden. Diese sieht mit §19 Abs.4 erstmals eine Beschränkung des Gesamtversiegelungsgrades von Baugrundstücken durch Stellplätze und Zufahrten vor. Hierdurch wird gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes der zulässige Umfang der Gesamtversiegelung wirksam begrenzt. Da diese Begrenzung bisher in der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes nicht enthalten ist, ist insgesamt festzustellen, dass der Bebauungsplan in seiner Neufassung keine Eingriffe durch die zusätzliche Versiegelung von Grundflächen ermöglicht, die nicht auch bisher zulässig waren. Weitere Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch die Neufassung des Bebauungsplanes nicht festzustellen.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus der ausgeübten Nutzung resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Grundstückslage ergeben und
- das Interesse an einer erhöhten Nutzbarkeit des Grundstückes für die vorhandenen Nutzungen.

Diese Belange werden durch die Neufassung des Bebauungsplanes gefördert. Die Neufassung beinhaltet eine Anpassung der zulässigen Grundflächen der Wochenendhäuser an den geänderten Bedarf.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Neufassung des Bebauungsplanes "Blockshornberg (Waldsiedlung)" der Stadt Wittingen steht die bedarfsgerechte Entwicklung der Erholungsnutzung im Plangebiet im Vordergrund. Der Bebauungsplan ermöglicht eine geordnete Nutzung des Wochenendhausgebietes. Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind durch die Neufassung des Bebauungsplanes nicht zu erkennen.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 146.130 m ²
Sondergebiet für Freizeit und Erholung	ca. 136.710 m ²
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	ca. 9.330 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 90 m ²
Anzahl der Wochenendhausgrundstücke	52 Stück

10. Umweltbericht zum Bebauungsplan "Blockshornberg (Waldsiedlung)" im Ortsteil Boitzenhagen - Stadt Wittingen

10.1. INHALT UND ZIELE DER NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES

10.1.1. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

- Anpassung des Bebauungsplanes an den geänderten Grundflächenbedarf für Wochenendhäuser

10.1.2. INHALT DER ÄNDERUNGEN

Die Änderungen des Planinhaltes beinhalten:

1. die Erhöhung der zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser von 60 m² auf 90 m²
2. die Begrenzung der zulässigen Grundfläche für Garagen und bauliche Nebenanlagen auf 45 m²
3. die Zusammenfassung der überbaubaren Flächen bei Festsetzung einer maximalen Geschossfläche von 160 m² und einer Mindestgrundstücksgröße von 2000 m²

10.1.3. ART UND UMFANG SOWIE BEDARF AN GRUND UND BODEN DER GEPLANTEN VORHABEN

Der Bebauungsplan beinhaltet eine bestehende Wochenendhaussiedlung mit 52 Grundstücken, die im Bestand fortentwickelt werden soll.

	<u>bestehendes Planungsrecht</u>	<u>neues Planungs- recht</u>
Gesamtfläche Plangebiet	146.130 m ²	146.130 m ²
• Sondergebiet für Wochenendhäuser	136.710 m ²	136.710 m ²
• Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	9.330 m ²	9.330 m ²
• Fläche für Versorgungsanlagen	90 m ²	90 m ²
- Anzahl der Wochenendhausgrundstücke	52	52
- Grundfläche der Wochenendhäuser	3.120 m ²	4.680 m ²
- Grundfläche bauliche Nebenanlagen und Garagen	3.120 m ²	2.340 m ²
- Grundfläche befestigte Stellplätze und Zufahrten	unbegrenzt	zusätzlich zu Grundfläche bauliche Nebenanlagen und Garagen von 2.340 m ² sind nur nicht versiegelte Flächen zulässig

10.1.4. DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES AUS FACHPLÄNEN UND FACHGESETZEN UND DER ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE BEI DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Schutzgut Mensch

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm

Art der Berücksichtigung:

Das Plangebiet beinhaltet eine bestehende immissionsempfindliche Nutzung, die zumindest in den Randbereichen dem Lärm der Landesstraße L288 ausgesetzt ist. Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet kein Heranrücken der schützenswerten Nutzungen an die Straße. Die Verkehrsbelegung der Straße lässt keine Belastung in dem Umfang erkennen, dass Belange des Schutzes der Gesundheit erheblich beeinträchtigt werden können. Ein Untersuchungserfordernis wird daher im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht erkannt. Anderweitige Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

planerische Grundlagen:

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2008), Birkigt, Quentin: Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (1994)

Ziel des Umweltschutzes:

Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des §42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung, Verminderung und gegebenenfalls Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist die Fläche als Siedlungsbereich dargestellt. Entgegenstehende Ziele werden nicht formuliert.

Im Landschaftsrahmenplan werden keine Ziele für die Fläche festgelegt. Das Plangebiet ist nachrichtlich als Wochenendhausgebiet im Maßnahmen- und Entwicklungsplan verzeichnet.

Art der Berücksichtigung:

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet keine Festsetzungen mit besonderer Relevanz für das Schutzgut. Eine detaillierte Bestandserfassung ist somit nicht erforderlich. Ein Einfluss der Neuaufstellung des Bebauungsplanes auf besonders geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ist nicht zu erwarten.

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

planerische Grundlagen:

Birkigt, Quentin: Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (1994)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der

zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§1a Abs. 2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der im Plangebiet vorhandene Boden ist gemäß der Übersichtskarte 2 des Landschaftsrahmenplanes pleistozänen Ursprungs. Der Bodentyp ist Podsol-Braunerde (Übersichtskarte 3).

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der vorgesehenen zusätzlichen Versiegelungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß §202 BauGB

- Schutzgut Gewässerschutz

gesetzliche Grundlagen:

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG), Europäische Wasserrahmenrichtlinie

planerische Grundlagen:

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2008), Birkigt, Quentin: Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (1994)

Ziel des Umweltschutzes:

Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Aussagen der planerischen Grundlagen:

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Gemäß der Übersichtskarte 8 des Landschaftsrahmenplanes ist das Gefährdungspotential für das Grundwasser gering.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind aufgrund der Versiegelungen zu bewerten.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

planerische Grundlagen:

Birkigt, Quentin: Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (1994)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Landschaftsrahmenplan wird das Plangebiet bisher als Wald Klimatop eingestuft. Es ist Bestandteil der Bickelsteiner Heide als großes zusammenhängendes Waldgebiet.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima, die einer Beurteilung im Bebauungsplanverfahren bedürfen, sind durch die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

- Schutzgut Landschaftsbild
gesetzliche Grundlagen:
Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
planerische Grundlagen:
Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2008), Birkigt, Quentin: Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (1994)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
Aussagen der planerischen Grundlagen:
Gemäß Übersichtskarte 5 des Landschaftsrahmenplanes wird die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft als mittel (Wertstufe II) eingeschätzt.
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die einer Beurteilung im Bebauungsplanverfahren bedürfen, sind durch die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
gesetzliche Grundlagen:
Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
planerische Grundlagen:
Birkigt, Quentin: Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (1994)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Aussagen der planerischen Grundlagen:
Im Plangebiet sind keine Bereiche besonderer archäologischer Relevanz kartiert.
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß §14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes

10.2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH §2 ABS.4 SATZ 1 ERMITTELT WERDEN

10.2.1. BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES EINSCHLIEßLICH DER UMWELTMERKMALE DER GEBIETE, DIE VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINTRÄCHTIGT WERDEN

- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NNatG

Im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld sind keine Schutzgebiete nach NNatG oder nach der FFH-Richtlinie vorhanden. Östlich der Flächen befindet sich ein geschützter Landschaftsbestandteil, der dem Schutz der Baumschutzsatzung des Landkreises Gifhorn unterliegt. Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Bereiche sind durch die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

- Schutzgut Boden

Bestand: Im Plangebiet sind Podsole und Podsol-Braunerden vorhanden, die gemäß dem Leitfaden "Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren" als schutzwürdige Böden eingestuft werden. Schutzwürdige Böden sind vor Überbauung zu schützen. Die Böden weisen ein sehr

geringes Ertragspotenzial und erhöhte Neigung zu Bodenerosion durch Wind und Wasser auf. Das Plangebiet wird baulich als Wochenendhausgebiet genutzt. Die Erschließungsanlagen sind vorhanden. Das Gebiet ist bis auf wenige Grundstücke bebaut und in Nutzung. Der derzeitige Grad von Bodenversiegelungen wird durch die Zulässigkeit des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bestimmt. Der Umfang vorhandener baulicher Anlagen auf den Grundstücken beträgt zwischen 80 m² und 150 m² Grundfläche einschließlich der Nebengebäude.

Bestandsbewertung: Die vorhandenen Podsol-Braunerdeböden sind schutzwürdig. Hinsichtlich der Bodenfunktionen ist das Plangebiet aufgrund der ausgeübten Wochenendhausnutzung beeinträchtigt. Aufgrund der ausgeübten Wochenendhausnutzung sind durch bauliche Anlagen überdeckten Flächen und die durch Zufahrten versiegelten Bereiche von geringer Bedeutung. Die gehölzgeprägten Freiflächen sind von hoher Bedeutung aufgrund der Schutzwürdigkeit des Bodentyps.

Bodenbelastung:

Erhebliche Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

- Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auf die nächstgelegenen Oberflächengewässer (Kleine Aller bei Wiswedel) sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Bestandsbeschreibung ist nicht erforderlich.

Grundwasser:

Der Beitrag des Plangebietes zur Grundwasserneubildungsrate wird im Landschaftsrahmenplan als "hoch" bewertet. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 200 - 300 mm/a. Das Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von über 10 Metern auf. Trotz dem geringen Puffervermögens des Bodens in Bezug auf Schadstoffe ist die Grundwassergefährdung aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes gering. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Grundwassergewinnung Wiswedel des Wasserwerkes Rügen innerhalb des Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Die Ausweisung als Schutzzone IIIB ist geplant.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserangebotsfunktion (Ergiebigkeit und Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit und die wasserhaushaltliche Funktion des Grundwassers sind als von hoher Bedeutung einzustufen. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist durch Schadstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung nur gering beeinträchtigt.

Derzeit findet eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung statt. Sie entspricht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2008. Dem Schutzgut Grundwasser ist somit eine hohe Bedeutung beizumessen. Das Plangebiet selbst ist derzeit nur in geringem Maß versiegelt. Das unbelastete Niederschlagswasser versickert im Plangebiet. Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes und der damit verbundenen Geschütztheit des Grundwassers ist durch die vorhandene Nutzung keine erhebliche Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

Die Biotopausstattung des Plangebietes wurde durch zwei Begehungen des Plangebietes in den Monaten Dezember 2008 und März 2009 aufgenommen.

Bestand: Das Plangebiet

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Gehölzbestände, die überwiegend aus einem naturfernen Kiefernbestand bestehen, geprägt. Durch die Wochenendhausnutzung wurden in

diesem ehemaligen Waldbestand weitere, teilweise auch nicht standortgerechte Arten eingebracht. Entlang der Zufahrtswege wurden Gehölzhecken angelegt. Die Grundstücke des Plangebietes sind eingezäunt. Es ist damit weitgehend für wildlebende Tiere nicht als Lebensraum geeignet. Eine Bedeutung für die Avifauna ist nicht auszuschließen. Die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes wirkt sich jedoch nicht erkennbar aus, so dass ein Erfordernis zur Bestandserhebung nicht besteht.

Bestandsbewertung:

Die naturfernen Kiefernbestände sind für das Schutzgut des Artenschutzes überwiegend von geringer Bedeutung. Durch die eingebrachten Hecken und Unterholzbestände ist auf den Wochenendhausgrundstücken teilweise eine das Schutzgut günstigere Artenzusammensetzung entstanden, ohne jedoch eine hohe Wertigkeit zu erreichen.

- Schutzgüter Landschaftsbild, Klima / Luft

Das Plangebiet ist Bestandteil großflächig ausgeprägter Waldbereiche der Bickelsteiner Heide. Es bildet den nördlichen Waldrand gegenüber der Ortschaft Boitzenhagen aus. Da keine Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, erübrigt sich eine detaillierte Bestandserhebung.

- Schutzgut Mensch

Lärm: Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine Lärmbelastungen für Dritte aus. Das Plangebiet selbst ist Lärmbelastungen durch die angrenzende Landesstraße L288 ausgesetzt, die den westlichen Rand des Plangebietes beeinträchtigen. Die Fahrzeugfrequenz ist nicht so hoch, dass Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die gesundheitliche Auswirkungen haben können.

Geruch- und Schadstoffemissionen: Vom Plangebiet gehen bisher keine Geruchs- oder Schadstoffemissionen aus, die schützenswerte Nutzungen erheblich beeinträchtigen könnten. Das Plangebiet selbst ist derzeit erheblichen Immissionen nicht ausgesetzt.

- Schutzgut Kultur und Sachgüter

Archäologische Bodendenkmale sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Als Sachgut ist die Erholungsfunktion hervorzuheben. Hierfür hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung.

10.2.2. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Der Vergleich der Prognose des Umweltzustandes zwischen der Durchführung und der Nichtdurchführung der Planung ergibt sich im Wesentlichen aus dem Vergleich zwischen den planungsrechtlichen Zulässigkeiten des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und der vorliegenden Neufassung.

Folgende Änderungen, die im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplanes vorgenommen wurden, sind in Bezug auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beurteilungsrelevant:

1. die Erhöhung der Grundfläche von Wochenendhäusern von 60 m² auf 90 m²
2. die Begrenzung der Grundfläche von Garagen und baulichen Nebenanlagen auf 45 m²
3. die Anwendung der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

Die vorstehenden Punkte betreffen im Wesentlichen das Schutzgut Boden.

Keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes haben die Erweiterung der überbaubaren Flächen, da durch die gleichzeitige Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen und die Begrenzung der Grundflächen eine weitere Verdichtung bzw. die Errichtung von zusätzlichen Wochenendhäusern über den bisher zulässigen Umfang verhindert werden. Die

Änderung der Erhaltungsgebote für Bäume ist flächenneutral und hat somit ebenfalls keine erkennbaren Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Schwerpunkt der Beurteilung der vorgenannten umweltrelevanten Änderungen des Bebauungsplanes ist das Schutzgut Boden.

- Schutzgut Boden

Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche von Wochenendhäusern von 60 m² auf 90 m² kann bei 52 Grundstücken im Plangebiet eine zusätzliche Bebauung im Umfang von 1.560 m² erfolgen. Dies verursacht zusätzliche Versiegelungen des Bodens.

Die Begrenzung von baulichen Nebenanlagen auf 45 m² bewirkt gegenüber der bisherigen Zulässigkeit eine Minderung des zulässigen Versiegelungsgrades. Da der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan nach der BauNVO von 1962 aufgestellt wurde, beinhaltet er keine wirksame Begrenzung des Umfangs von Nebenanlagen, da §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO nicht anzuwenden ist. Der Umfang der bisher zulässigen Nebenanlagen orientiert sich daher ausschließlich am Kriterium der Unterordnung unter die Hauptnutzung. Diese Unterordnung kommt vor allem in einer funktionalen Abhängigkeit zum Ausdruck. Die im Plangebiet vorhandenen Garagen und Nebenanlagen überschreiten teilweise erheblich den nunmehr im Bebauungsplan festgesetzten Umfang von 45 m² Grundfläche. Insoweit begrenzen sie die zulässige Ausnutzung der festgesetzten Grundfläche des Wochenendhauses von 90 m², da die Obergrenze der Grundfläche von Wochenendhaus und Garage / Nebenanlagen gemäß §1 der textlichen Festsetzungen auf 135 m² (90 m² + 45 m²) begrenzt ist. Die bisherige Zulässigkeit von Nebenanlagen ist entsprechend der vorhandenen Prägung mit bis zu 60 m² Grundfläche anzusetzen. Vorhanden sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche von bis zu 75 m². In der Summe der Flächen von Wochenendhaus, Nebengebäude und Garagen ergibt sich somit nur eine geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades von bisher ca. 120 m² auf 135 m². Durch die wirksame Begrenzung des Umfangs von Nebenanlagen kann damit bereits ein erheblicher Teil des Grundflächenzuwachses der Wochenendhäuser kompensiert werden.

Aufgrund der Neufassung des Bebauungsplanes ist nach seinem Inkrafttreten die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 anzuwenden. Diese sieht mit §19 Abs.4 erstmals eine Beschränkung des Gesamtversiegelungsgrades von Baugrundstücken durch Stellplätze überhaupt und Zufahrten vor. Hierdurch wird gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes der zulässige Umfang der Gesamtversiegelung wirksam begrenzt. Da diese Begrenzung bisher in der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes nicht enthalten ist, ist insgesamt festzustellen, dass der Bebauungsplan in seiner Neufassung keine erheblichen Eingriffe in die Bodenfunktion durch die zusätzliche Versiegelung von Grundflächen ermöglicht, die nicht bereits bisher zulässig waren. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind somit nicht zu erwarten.

- Artenschutz und Biotope

Eingriffe in das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes sind aufgrund der vorstehend unter Punkt 1. bis 3. aufgeführten Änderungen des Bebauungsplanes in Analogie zur vorstehenden Bewertung für das Schutzgut Boden nicht zu erwarten.

- Wasser

Wie in der Bestandserfassung dargelegt, hat das Plangebiet aufgrund der hohen Grundwasserneubildungsrate und der Nutzung der Grundwasservorkommen für die Trinkwassergewinnung eine besondere Bedeutung. Die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser. Das Niederschlagswasser versickert weiterhin im Plangebiet. Der Versiegelungsgrad wird nicht wesentlich erhöht. Auch wenn die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes gegebenenfalls dazu führt, dass die bauplanungsrechtlich bestehenden Spielräume des Bebauungsplanes zu einer geringfügigen Zunahme der Versiegelung führen, sind hierdurch erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten, da das Niederschlagswasser der Dachflächen im Plangebiet zur Versickerung

gebracht wird und aufgrund der Geschütztheit des Grundwasserleiters keine Beeinträchtigungen erkennbar sind.

- Schutzgut Mensch

Wie im Bestand dargelegt, ist das Plangebiet den Verkehrsimmissionen durch die Landesstraße L288 ausgesetzt. Die festgesetzte Nutzung wird bereits ausgeübt. Durch die Änderungen gegenüber der bisherigen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ist eine wesentliche Verschärfung des Immissionskonfliktes nicht erkennbar. Beeinträchtigungen, die wesentliche Gefahren für die Gesundheit erwarten lassen, sind nicht erkennbar.

- Schutzgüter Landschaftsbild und Klima / Luft

Die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

- Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Eine Beeinträchtigung von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern durch die Neufassung des Bebauungsplanes ist nicht erkennbar.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

10.2.3. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet

- Beibehaltung des Erhaltungsgebotes für Gehölze im Plangebiet
- Beschränkung der Grundfläche von Nebenanlagen auf 45 m²

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören

10.2.4. IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Plangebiet wird bereits als Wochenendhausgebiet genutzt. Eine realistische Planungsalternative wäre damit allein die Nullvariante, dass heißt, dass die Nutzung im Bestand unverändert bleiben würde, ohne dass die Vergrößerung der Grundfläche der Wohngebäude zugelassen wird. Hierdurch würde der Eingriff in Natur und Landschaft nicht minimiert, da weiterhin die Zunahme von baulichen Nebenanlagen zu erwarten ist. Die Belange der Erholung würden in diesem Fall beeinträchtigt, da eine angemessene Erholungsnutzung die Möglichkeit zur Vergrößerung des Wochenendhauses erfordert. Die Folge wäre, dass an anderer Stelle der Bedarf an Erholungsgrundstücken entstehen würde, da eine an den Nutzeransprüchen orientierte Nutzung des Plangebietes nicht möglich wäre. Da sich gleichermaßen geeignete Standorte überwiegend in landschaftlich besonders reizvollen und empfindlichen Bereichen befinden, würden die Eingriffe an anderer Stelle entstehen.

10.3. ERGÄNZENDE ANGABEN

10.3.1. BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN VERFAHREN

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse)
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen von Vor-Ort-Kartierungen der Biotoptypen. Zur Erfassung der Biotoptypen erfolgten zwei flächendeckende Begehungen des Untersuchungsraumes. Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach §18 BNatSchG relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Hierunter fallen: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen.

10.3.2. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG ERHEBLICHER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen

10.3.3. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Vergrößerung der Grundfläche von Wochenendhäusern im vorhandenen Wochenendhausgebiet von 60 m² auf 90 m² bei gleichzeitiger Beschränkung der Fläche von Garagen und baulichen Nebenanlagen auf 45 m². Da der bisherige rechtsverbindliche Bebauungsplan weder den Umfang von Garagen und baulichen Nebenanlagen noch die Gesamtversiegelung wirksam begrenzt, ist durch die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes trotz der Erhöhung der zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser auf 90 m² kein erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

Ein zusätzlicher externer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Wittingen, 18. Februar 2010



Ridder
Bürgermeister

