

# ZWEITSCHRIFT DER URSCHRIFT

## Begründung

zum Bebauungsplan „Vor dem Busche“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), 1. Änderung  
Stadt Wittingen in der Ortschaft Ohrdorf  
- vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. **Allgemeines**
  - 1.01 Planungsanlass
  - 1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.03 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet
  - 1.04 Planungskonzeption
  - 1.05 vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB
  - 1.06 Geltungsbereich
  - 1.07 Rechtsgrundlagen
  
2. **Planinhalte**
  - 2.01 Erschließung
  - 2.02 Bauliche und sonstige Nutzung
  - 2.03 Ver- und Entsorgung
  - 2.04 Altlasten
  - 2.05 Kreisarchäologie
  - 2.06 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
  
3. **Kosten und Finanzierung**
  
4. **Hinweise aus der Fachplanung**
  
5. **Verfahrensvermerk**

## **1.0 Allgemeines**

### **1.01 Planungsanlass**

In dem Bebauungsplan „Vor dem Busche“ mit ÖBV sind die überbaubaren Flächen an der nördlichen Plangebietsgrenze durch eine gerade Linie (Baugrenze), die parallel zur Straße „Vor dem Busche“ verläuft, festgesetzt, ohne auf den tatsächlichen Grundstückszuschnitt Rücksicht zu nehmen.

Von einigen Eigentümern wurde nun der Wunsch geäußert, auch den rückwärtigen Bereich ihrer Grundstücke baulich nutzen zu können. Gegenwärtig werden diese Flächen gärtnerisch genutzt. Um den Eigentümern eine weitere Bebauung zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan an die geänderten Nutzungsansprüche angepasst.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens nachzukommen.

Alle übrigen getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Busche“ bleiben unverändert.

Die mit der ÖBV getroffenen Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen gelten auch für das Plangebiet der 1. Änderung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Stadt 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).

### **1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes. Hier sind in dem Bereich, für den dieser Bebauungsplan aufgestellt wird, Dorfgebiete dargestellt. Damit ist sicher gestellt, dass die Gemeinde bei der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan) das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einhält.

### **1.03 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.

### **1.04 Planungskonzeption**

Die Planungskonzeption des Bebauungsplanes „Vor dem Busche“ mit ÖBV wird beibehalten.

### **1.05 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

Das vereinfachte Verfahren kann bei Bauleitplänen angewendet werden, durch deren Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder bei Aufstellung

eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB, wenn sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Nutzungen. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, weil es sich bezogen auf die Gesamtplanung um eine marginale Änderung handelt.

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Sowohl die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13 BauGB.

### **1.06 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst Flächen innerhalb der bebauten Ortslage. Er ist aus der vorliegenden Gebietsübersicht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### **1.07 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**

### **2.01 Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen. Die Einbindung in das öffentliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

### **2.02 Bauliche und sonstige Nutzung**

Art sowie Maß der Nutzung innerhalb des Plangebietes orientieren sich an die im Bebauungsplan „Vor dem Busche“ mit ÖBV getroffenen Festsetzungen, um hier ein harmonisches Miteinander zu erreichen.

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

### **2.03 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, 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.

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 Stichstraße, die über keine für Müllfahrzeuge entsprechende Wendeanlage verfügen, ist nicht möglich.

Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Zufahrten, mit Ausnahme von Stellflächen, sind so herzustellen, dass das Oberflächenwasser z.B. entlang der voll versiegelten Flächen versickern kann.

#### **2.04 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 können.

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

#### **2.05 Kreisarchäologie**

Bodendenkmale sind in dem geplanten Bereich nicht 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).

#### **2.06 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes**

##### **Vorbemerkungen**

Die Stadt Wittingen beabsichtigt in ihrer Ortschaft Ohrdorf eine Teilfläche des bestehenden Bebauungsplanes „Vor dem Busche“ mit ÖBV neu zu ordnen. Und zwar sollen in einem Teilbereich der nördlich der Straße „Vor dem Busche“ gelegenen Grundstücke auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen weitere Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden. Für die beabsichtigten Maßnahmen ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

##### **Lage**

Das Plangebiet wird im Süden durch Straße „Vor dem Busche“ begrenzt. Im Osten, Westen und Norden grenzen vorhandene Bebauungen an.

##### **Artenschutzrelevante Pflanzen- und Tierarten**

##### **Faunistisches Potential**

Das B-Plangebiet ist geprägt von Wohnbebauung mit den dazugehörigen Gärten. Vorhandene Biotopausstattung, Landschaftsstruktur und Nutzungssituation bieten nur sehr wenigen

Tierarten und nur solchen mit vergleichsweise geringen Ansprüchen an den Lebensraum eine Besiedlungsmöglichkeit. Diese Arten sind insgesamt in Niedersachsen noch häufig und weit verbreitet; vielfach unterliegen sie nicht den strengen artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die Existenz geschützter Lebensstätten von Fledermäusen (Sommer-, Winterquartieren u.ä.) kann ausgeschlossen werden, da keine entsprechenden Habitatelemente vorhanden sind. Auch für eine Nutzung als Jagdhabitat bietet das überplante Gelände nur für sehr wenige anspruchslose Fledermausarten Möglichkeiten, da keine vertikalen Strukturen vorhanden sind, die als Leitelemente fungieren könnten. Bedeutende Zuwege über das Areal sind entsprechend den landschaftlichen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

Im Umfeld des B-Plangebietes schließt der natürlicherweise anstehende Bodentyp ein Vorkommen des Feldhamsters mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit aus. Zudem lassen die derzeitige Gestaltung und Nutzung des Plangebietes eine Besiedlung durch den Feldhamster kaum zu.

Aufgrund der unzureichenden Strukturierung und des hohen Störungspotentials bieten sich für Vögel kaum Möglichkeiten zur Brut im Plangebiet.

Die Funktion des Plangebietes als Nahrungshabitat von Vögeln, die im Siedlungsbereich ihre Brutplätze haben, ist aufgrund des sehr geringen Nahrungsangebotes entsprechend dem Vegetationsbestand und der Nutzungssituation sehr stark eingeschränkt.

Kriechtiere und Lurche finden im Plangebiet keine Habitatelemente vor, die ihre Ansprüche an einen dauerhaft besiedelbaren Biotop erfüllen. Insbesondere fehlen für Lurche Gewässer zur Reproduktion. Von einer beständigen Besiedlung durch Tiere dieser beiden Artengruppen ist demzufolge nicht auszugehen.

Entsprechendes gilt für Schmetterlinge, Stechimmen, Heuschrecken und andere Insektenarten.

### **Farn- und Blütenpflanzen**

Die überwiegende Mehrzahl der dem gesetzlichen Schutz unterliegenden Farn- und Blütenpflanzen zeigen eine relativ enge Bindung an bestimmte Biotope bzw. standörtliche Gegebenheiten. Diese sind im Plangebiet nicht vorhanden. 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 resp. landesweit gefährdeter Pflanzensippen im betrachteten Areal nicht vorhanden sind.

Entsprechend der Struktur und Nutzungssituation zeigt sich die Vegetation der Hausgärten entsprechend der unterschiedlichen Aneignung der Gärten durch Anbau- und Ziergartenteile ausgeprägt. Flächen mit natürlich aufgekommenem Bewuchs sind in nicht vorhanden. Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen sind aufgrund der Lage in menschlichen Siedlungen eher unwahrscheinlich.

### **Gesamtbeurteilung des Eingriffs**

Für die aktuelle Planänderung ist festzustellen, keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vorliegen.

Die Belange des speziellen Artenschutzes werden vom Vorhaben nicht berührt.

Es ist festzustellen, dass die bauliche Nutzung der Grundstücke im vorhandenen Umfang bereits vor der planerischen Entscheidung der Stadt erfolgte und auch zulässig war. Somit

kommt hierfür die Regelung des BauGB zum Tragen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich wird (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

### 3. Kosten und Finanzierung

Alle mit der Realisierung des Plangebietes im Zusammenhang stehenden Kosten werden von den Grundstückseigentümern getragen.

### 4. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

#### **Landkreis Gifhorn - vom 04.08.16**

##### ***Untere Naturschutz- und Waldbehörde***

Im Rahmen einer Potenzialabschätzung sind Aussagen zum Speziellen Artenschutz i.S.d. § 44 BNatSchG zu machen.

##### **Anmerkung:**

Die Begründung zum B-Plan wird entsprechend ergänzt.

#### **Landwirtschaftskammer Niedersachsen – vom 04.08.16**

Es wird darauf hingewiesen, dass auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Dies gilt insbesondere für den nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Marktfruchtbetrieb, der im Haupterwerb geführt wird. Direkt benachbart zum Plangebiet liegt 5 m entfernt die betriebseigene landwirtschaftliche Mehrzweckhalle. Die Planung ermöglicht ein erhebliches Heranrücken der Wohnbebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb. Hierdurch können Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten entscheidend beeinträchtigt werden. Dies lässt sich vermeiden, indem die nördliche Plangebietsgrenze zurück genommen bzw. nach Süden verschoben wird, so dass ein näheres Heranrücken der Wohnbebauung – über die vorhandene Wohnbebauung hinaus – an den Betrieb nicht ermöglicht wird. Dies betrifft speziell das Flurstück 66/7.

##### **Anmerkung:**

Das Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ist ein „ländliches Mischgebiet“, in dem die Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nicht „vorwiegender“ Zweck ist. Vielmehr steht der land- und forstwirtschaftliche Zweck gleichrangig neben den Zwecken Wohngebäude und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie der Versorgung der Bevölkerung dienende Handwerksbetriebe.

Südlich der Hofstelle befindet sich bereits Wohnbebauung, so dass die landwirtschaftliche Nutzung hier bereits durch die bestehende Bebauung eingeschränkt ist.

Hinzuziehende Bewohnerinnen und Bewohner haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen durch z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.

In der Begründung zum B-Plan sind bereits entsprechende Aussagen enthalten.

## 5. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2016 bis 04.08.2016 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 29.09.2016 durch den Stadtrat beschlossen.

Wittingen, den 21.11.2016

(Siegel)

Ridder  
Bürgermeister