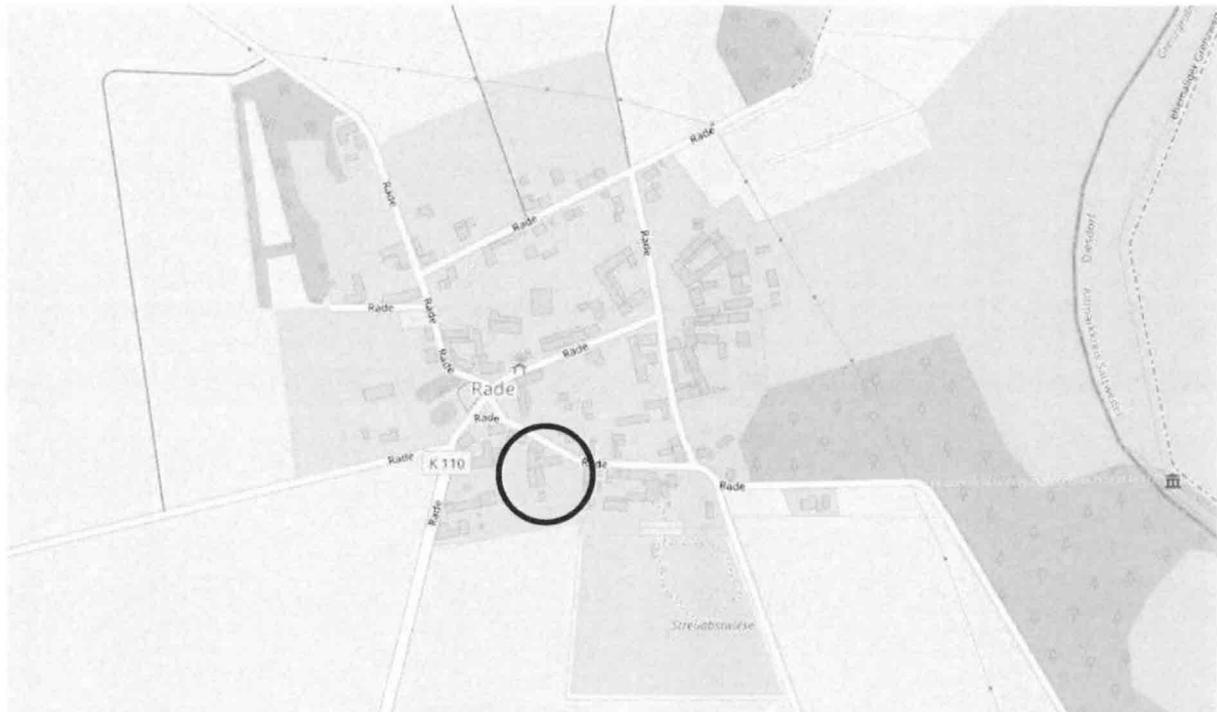


Stadt Wittingen, Ortsteil Rade, Landkreis Gifhorn

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schäferwagenhotel Rade"



NIBIS® KARTENSERVEN (2021): **OPENSTREETMAP WELT - LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG), HANNOVER.**

§ 10 (3) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiterinnen: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, B.Eng. Ing. C. van Giesen
Mitarbeit: A. Hoffmann, M. Pfau; A. Körtge, K. Müller

Stadt Wittingen, Ortsteil Rade, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	7
2.0 Planinhalt / Begründung	7
2.1 Baugebiete	7
2.2 Verkehrliche Belange	9
2.3 Immissionsschutz	9
2.4 Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energien	10
2.5 Vorbeugender Brandschutz	11
2.6 Kampfmittel, Altlasten	12
2.7 Archäologie	12
3.0 Umweltbericht	12
3.1 Einleitung	12
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	12
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	13
3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	14
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	14
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	16
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	17
3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	17
3.3 Zusatzangaben	18
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	18
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	18
3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	18
3.3.4 Quellenangaben	19
4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung	20
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	22
6.0 Zusammenfassende Erklärung	22
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	23
8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	23
9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	24
10.0 Verfahrensvermerk	24

Stadt Wittingen, Ortsteil Rade, Landkreis Gifhorn

1.0 Vorbemerkung

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn. Die aus 25 Ortsteilen bestehende Stadt hat zurzeit rd. 11.357 Einwohner (Stand 31.12.2020). Naturräumlich gesehen ist Wittingen der Lüneburger Heide (64)¹⁾ zuzuordnen.

Der rd. 160 Einwohner zählende Ortsteil Rade liegt ca. 6 km südwestlich der Stadt Wittingen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Der Ortsteil Rade ist Teil der Stadt Wittingen. Nach landesplanerischen Vorgaben²⁾ liegt die Stadt Wittingen innerhalb der ländlichen Regionen. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln.

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landes-Raumordnungsprogramm die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

Die Stadt Wittingen liegt zentral in Deutschland am nordöstlichen Rand Niedersachsens im Großraum Braunschweig. Wolfsburg und Celle sind die nächsten Oberzentren, die etwa 33 km und 44 km entfernt liegen. Die Mittelzentren Gifhorn und der Hansestadt Uelzen liegen in etwa 28 km und 26 km Entfernung.

Das Stadtgebiet erstreckt sich über rd. 225 km².

Nördlich des Stadtgebietes Wittingen grenzt die Gemeinde Lüder (LK Uelzen, SG Aue), östlich die Verbandsgemeinde Beetzendorf – Diesdorf (Land Sachsen – Anhalt, Altmarkkreis Salzwedel), mit den Mitgliedsgemeinden Jübar, Flecken Diesdorf und Dähre, südöstlich die Mitgliedsgemeinde Flecken Brome (LK Gifhorn, SG Brome), im Süden liegen die Mitgliedsgemeinden Ehra – Lessien (LK Gifhorn, SG Brome) und die Gemeinde Sassenburg (LK Gifhorn, Gemeinde Sassenburg), südwestlich und westlich die Mitgliedsgemeinden Wahrenholz und Schönewörde (LK Gifhorn, SG Wesendorf) an und im Westen und Nordwesten die Mitgliedsgemeinden Dedelsdorf, Hankensbüttel und Oberholz (LK Gifhorn, SG Hankensbüttel).

Die Anbindung des Ortsteils Rade an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze erfolgt über die K 110 zur L 282, die westlich nach Wittingen führt und von dort aus über die B 244 zur Bundesstraße B 4, weiter Richtung Süden zur Autobahn A 2 in Richtung Berlin bzw. Ruhrgebiet. Östlich führt die L 282 nach Sachsen - Anhalt, mündet in die L 8, die Richtung Hansestadt Salzwedel führt und dort in die B 71 übergeht.

Naturräumlich gesehen liegt die Stadt Wittingen mit dem Ortsteil Rade in der (südlichen) Ostheide (642) im beckenartigen Wittinger Flottsandgebiet (642.3), westlich des Naturraums "Ohretal" (642.4). Das Flottsandgebiet (Sandlöss) gehört zu den fruchtbarsten Landschaften und wird dementsprechend landwirtschaftlich genutzt.

1) Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn, 1995

2) Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Stadt Wittingen, Ortsteil Rade, Landkreis Gifhorn

Landesraumordnung

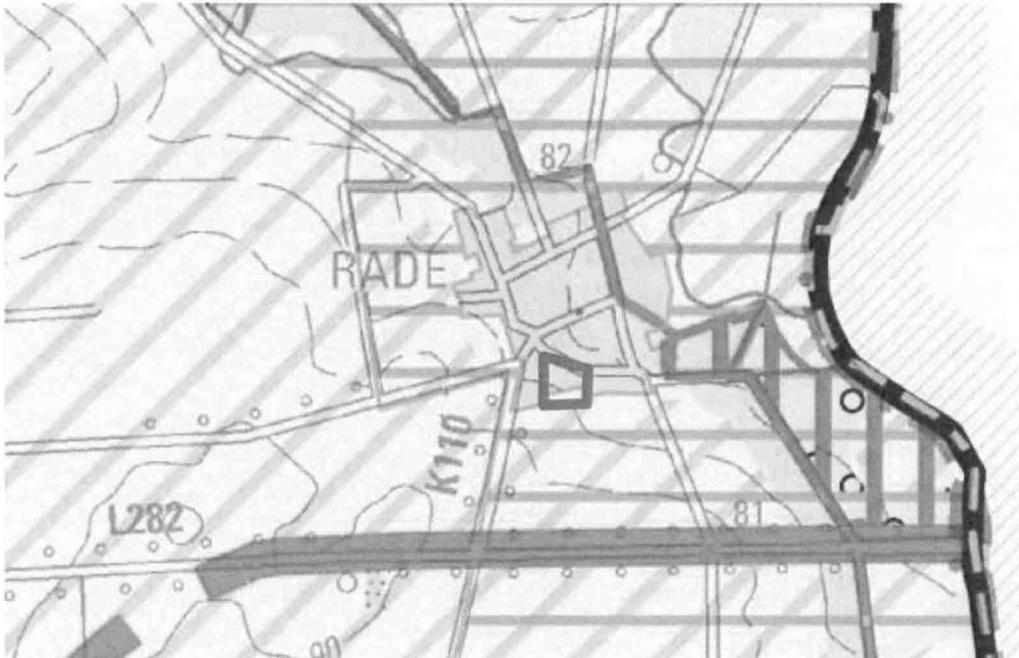
Wesentliche und einzige Zielvorgabe des Landes-Raumordnungsprogramms³⁾ für das Gebiet den Ortsteil Rade ist:

- Trinkwassergewinnungsgebiet Wittingen, Schutzzone III B, Gebietsnr. 03151040101

Regionale Raumordnung

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Wittingen das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 sowie die 1. Änderung 2020 für den Großraum Braunschweig⁴⁾.

Im Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe, für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten. Dem Ortsteil Rade selber werden keine Entwicklungsaufgaben zugeordnet.



RROP Braunschweig 2008

Die Planungsfläche selbst ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Kategorie Nachrichtliche Darstellungen "Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich" (II 1.1) gekennzeichnet und liegt im Süden an der Ortsrandlage. Rade ist sehr landwirtschaftlich geprägt. Es wird, außer im Osten von den Vorbehaltsgebieten "Landwirtschaft, aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials" (III 2.1 (6) und III 3 (3)) und "aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft" (III 2.1 (7) und III 3 (3)). Der östliche/südöstliche Be-

³⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 26.09.2017 (GVBl. S. 378)

⁴⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig und 1. Änderung 2020

Stadt Wittingen, Ortsteil Rade, Landkreis Gifhorn

reich teilt sich in die Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft" (III 2.1 (7) und III 3 (3)), "Wald" (III 2.2 (4)) und "Wald und besondere Schutzfunktionen des Waldes" (III 2.2 (4)) und (III 2.2 (9) und III 3 (3)), das von einem Vorranggebiet "Natur und Landschaft" (III 1.4 (6) / (8)) überlagert wird.

Der Ortsteil Rade ist von einem Vorbehaltsgebiet "Erholung" (III 2.4 (5)) umgeben, das östlich am ehemaligen Grenzverlauf am "Grünen Band" (Grenzgraben Rade) grenzt; das ist der Geländestreifen zwischen der ehemaligen innerdeutschen Staatsgrenze und dem Kolonnenweg, auf dem die Grenzer patrouillierten. Es ist heute der größte Biotopverbund Deutschlands. Hier verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg, der den Hauptstrom der Übernachtungsgäste zuführen wird.

Ein weiteres Vorranggebiet ist die "Trinkwassergewinnung" (III 2.5.2 (6)) (nähere Bezeichnung siehe S. 4) verläuft durch den nordöstlichen Ortsteil. Das Plangebiet ist nicht davon betroffen. Das Vorranggebiet "Hauptverkehrsstraße" (IV 1.4 (2)) liegt außerhalb des Ortsteils, im Süden, ca. 380 m entfernt.

Der Ortsteil ist mit rd. 182 Einwohnern (Einwohnerstatistik Stadt Wittingen, eigene Zählung; Stand: 31.12.2019) nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig⁵⁾ Teil des ländlich strukturierten Raumes.

Die Fläche selber ist als bauleitplanerisch gesicherter Bereich bzw. Siedlungsfläche erfasst. Östlich und westlich an diese Fläche grenzen Siedlungsflächen. Regionalplanerische Vorgaben bestehen für diesen Bereich nicht.

- ÖPNV

Ein Bahnanschluss besteht in Wittingen (Bahnstrecke Celle – Wittingen). Andere Verbindungen werden über Buslinien - Verkehr wahrgenommen.

Eine fußläufig erreichbare Haltestelle befindet sich in der Ortsmitte, Rade 2. Von hier aus besteht eine Verbindung mit der Linie 121 / Wittingen Bahnhof oder das Anruf - Linien – Taxi Linie 121.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Flächennutzungsplan stellt für die gesamte Ortslage Rade gemischte Bauflächen dar. Daraus kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Dorf- oder Mischgebiet entwickelt werden.

Daher ist auch bei dem nördlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan "Achterstraße" (Rechtskraft 30.01.1998) ein Dorfgebiet festgesetzt worden, dass neben Betrieben zur Be- und Verarbeitung und Sammlung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausschließt. Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt, die Mindestgröße der Grundstücke wird mit 750 m² für Einzelhäuser und 350 m² je Doppelhaushälfte geregelt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Achterstraße" betrifft den nördlichen Teilbereich. Hier wird nun die Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen etc. ausge-

⁵⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 und RROP, 1. Änderung

Stadt Wittingen, Ortsteil Rade, Landkreis Gifhorn

schlossen, gleichzeitig reduziert sich die Mindestgröße der Grundstücke für Einzelhäuser auf 700 m² und je Doppelhaushälfte auf 450 m². Der Plan wurde am 07.12.2000 beschlossen. Der Plan ist am 29.12.2000 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Mit der 2. Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Achterstraße" wurde ein Privatweg neu festgesetzt, der einen Anschluss nach Norden an die Straße bei der Feuerwehr schafft. Gleichzeitig erfolgt eine Gliederung des Baugebietes mit einer linearen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Überschreitung um 50% durch Nebenanlagen etc. ist wieder allgemein zulässig. Der Plan wurde am 28.07.2011 beschlossen. Die Rechtskraft erfolgte am 31.08.2011 mit der Bekanntmachung im Amtsblatt.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt das Ziel, ein neues, naturnahes Beherbergungskonzept, bestehend aus neun Schäferwagen, die in einer Obstgartenwiese, Rade 16, ohne Achsen aufgestellt werden sollen, auf einer Fläche vorzubereiten, die sich im Süden des bebauten Siedlungsbereichs (M) des Ortsteil Rade anschließt. Aus den gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplans würde unter Beachtung der örtlichen Vorprägung im Regelfall die Art der Nutzung als Dorf- oder Mischgebiet entwickelt werden. In beiden Gebietskategorien ist ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes zulässig. Der Bestimmtheitsgrundsatz ist durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausreichend definiert. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB neu aufgestellt, da für den vorliegenden Bereich der Investor für die Fläche ein naturnahes neues Beherbergungskonzept (übernachten im Schäferwagen) im Zusammenhang mit der Gaststätte "Radener Deelee" auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle plant. Der Bezug zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird in der textlichen Festsetzung Ziffer 1 hergestellt. Das konkrete Vorhaben ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch Aufnahme in den Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Voraussetzung ist, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan an sämtlichen Schritten des Bebauungsplanverfahrens teilnimmt und Teil der Urkunde wird. Gem. § 12 (3) BauGB wird keine Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt (§ 30 (2) BauGB). Das konkrete Vorhaben (Schäferwagenhotel) ist innerhalb des Plangebietes gem. § 5 (2) Nr. 5 oder § 6 (2) Nr. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnen und Büronutzungen) zulässig und ist damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt nur rahmensetzende Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Maß der baulichen Nutzung, Grün- und Verkehrsflächen u.a.m. vor. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung von Vorhaben nicht an die Festsetzungen gebunden und verzichtet daher gem. § 12 BauGB Abs. 3 auf die Festsetzung der Art der Nutzung.

Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Durchführung des Vorhabens eingehalten wird.

Der Durchführungsvertrag wurde am geschlossen.

Stadt Wittingen, Ortsteil Rade, Landkreis Gifhorn

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag in dem in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Errichtung eines neuen, naturnahen Beherbergungskonzepts mit acht, nicht mobilen, Schäferwagen ermöglicht werden. Das geplante Beherbergungskonzept wird auf einer Fläche von max. ca. 105 m² sowie mit zwei Sanitärhäuschen (38,5 m²) errichtet werden.

Bei einem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs. 3 BauGB ist die Stadt im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an die Festsetzungen nach § 9 gebunden. Die gesamte Ortslage von Rade ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Daher kann im vorliegenden Fall aus den gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplans, aus dem im Regelfall die Art der Nutzung als Dorf- oder Mischgebiet entwickelt wird, verzichtet werden. In beiden Gebietskategorien wäre ein Beherbergungsbetrieb zulässig. Hier definiert der Vorhaben- und Erschließungsplan das Vorhaben.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schäferwagenhotel Rade" wird die ländliche Atmosphäre aufgegriffen und aufgrund ihres geringen Platzbedarfs und der geringen Höhe (2,9 m) der Wagen fügen sie sich harmonisch und dezent in die vorhandene Gartenlandschaft ein, die den Ortsrand prägt und ordnen sich sowohl im Maß als auch in der Höhenentwicklung den alten Hofgebäuden deutlich unter.

Der Standort ist sehr gut verkehrlich angebunden. Die Erschließung erfolgt über die nördlich angrenzende öffentliche Straße "Rade".

Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,46 ha. Davon sind ca. 0,12 ha bebaut und ca. 0,34 ha begrünt.

Gleichfalls wurde unter Berücksichtigung des § 1a BauGB die naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche ihren Niederschlag im integrierten Umweltbericht gefunden hat.

In Gegenüberstellung von Bestand und Planung werden aufgrund des bereits z. Zt. zulässigen Versiegelungsgrades keine umfänglichen externen Ausgleichsflächen erforderlich. Der Ausgleich erfolgt im Plangebiet.

2.0 Planinhalt / Begründung

2.1 Baugebiete

- Bauflächen, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB definiert werden

Da die konkret geplante Errichtung eines nicht mobilen Schäferwagenhotels mit Aufstellung auf Bestandshof als "Übernachten am Grünen Band" inklusive eines dazugehörigen Sanitärtrakts in einer Ortslage geplant ist, die stark dörflich geprägt ist und es sich um eine Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird auf die Bestimmung eines Baugebietes verzichtet.

Stadt Wittingen, Ortsteil Rade, Landkreis Gifhorn

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um einen Beherbergungsbetrieb der sowohl in ein Dorf- wie auch in einem Mischgebiet gem. § 5 bzw. § 6 BauNVO zulässig ist, gleichzeitig wird das schon vorhandene Wohnen und die Büronutzung für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO abgesichert. Als zukünftige Nutzungen der weiteren Bestandsgebäude werden Wohnen und Gewerbe im Sinne eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO mit aufgenommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die dazugehörigen textlichen Festsetzungen definieren das Vorhaben.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an die Festsetzungen nach § 9 gebunden. Daher kann im vorliegenden Fall aus den gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplans, aus dem im Regelfall die Art der Nutzung als Dorf- oder Mischgebiet entwickelt wird, verzichtet werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.618 m², der Bestandshof mit dem Wohngebäude rd. 1.200 m². Die Errichtung des Schäferhotels ist im Südosten mit max. ca. 105 m² und die Platzierung der Sanitärtrakte (38,5 m²) im nordöstlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Diese sollen auf der zur Hofanlage Rade 16 gehörenden Obstgartenwiese, zwischen den bestehenden alten Obstbäumen und anderen mittelhohen und höheren Gehölzen, naturschonend, eingebettet werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für den Bereich keine Art der Nutzung fest. Diese ergibt sich aus der Gliederung der Art der Nutzung im Vorhaben- und Erschließungsplan, der das Vorhaben (Betrieb des Schäferwagenhotels (Beherbergungsgewerbe)) im östliche Teilbereich und die Nutzung der ehemaligen Hofstelle mit dem Wohnhaus für Wohnen und Büronutzung im Bestand und dem künftig dort geplanten Wohnen und dem das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe (westliche Teilfläche). Gleichzeitig sind im westlichen Teilbereich auch noch Gemeinschaftsanlagen für das Beherbergungsgewerbe zugelassen, da im nördlich an die Stellplatzfläche der Schäferwagen angrenzenden Gebäudeflügel eine Gemeinschaftsküche sowie eine kleine Reparaturstelle und einen Unterstellplatz für die Fahrräder der Gäste errichtet werden soll. Damit wird ein Beherbergungsgewerbe, Gewerbe und das Wohnen festgelegt, das in einem aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelndem Dorf- oder Mischgebiet zulässig ist. Zusätzlich sind dort auch die freien Berufe abgesichert i.S. des § 13 BauNVO. Die Definition der Nutzung erfolgt über den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,5 per textlicher Festsetzung über das gesamte Plangebiet festgesetzt. Hier sind alle Park- und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind, mit einzurechnen, da die festgesetzte GRZ das Maß der Nutzung abschließend regelt. Eine weitere Überschreitung durch Stellplätze etc. ist damit ausgeschlossen. Weitere Gebäude für Nebenanlagen sind nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und damit nicht Bestandteil der Planung. Für das Beherbergungsgewerbe wird davon ausgegangen, dass alle Nutzung sich daraus ergebenden als Hauptnutzungeneinzuordnen sind.

Die Geschossigkeit wird über die Zeichnungen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Für das Bestandswohnhaus und die Hofanlage sind eher zwei Vollgeschosse anzunehmen und für das geplante Schäferwagenhotel ist von knapp einem Vollgeschoss auszugehen. Die Schäferwagen als "Schlafwagen" beanspruchen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügter Zeichnung selbst nur eine Höhe von max. 2,90 m.

Da Baukörper in der westlichen Teilfläche mit einer Länge von mehr als 50 m (Bestand) vorhanden sind, erfolgt für das Plangebiet eine Festlegung einer abweichenden

Stadt Wittingen, Ortsteil Rade, Landkreis Gifhorn

Bauweise. In der östlichen Teilfläche kann durch die Kleinflächigkeit der Schäferwagen eine offene Bauweise festgesetzt werden.

Der im Südosten und Süden liegende Obstbaumgarten bleibt, soweit dies die Standorte der Schäferwagen zulassen, erhalten. Im Osten und Süden werden außerdem vorhandene lineare Grünstrukturen erhalten und durch eine weitere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ergänzt. Dieses wird über eine Erhaltungsfestsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verankert. Zusätzlich plant der zukünftige Betreiber sein Grundstück mit einem Holzzaun einzufassen.

2.2 Verkehrliche Belange

Die Erschließung der Baufläche erfolgt von der angrenzenden Straße im Nordosten, der Rade (16). Die Zu- und Abfahrt für die Fläche ist bereits vorhanden, es wird die vorhandene Hofzufahrt genutzt. Auf den bereits versiegelten Flächen wird auch ein Parkplatz angeboten. Hier können ggf. mit dem PKW anreisende Gäste ihr Auto abstellen.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Rade südlich der Rade (in Rade tragen die Straßen den Ortsnamen und sind nur durch ihre Hausnummern differenziert), die den einzigen Verkehrsweg durch den Ort darstellt. An der Straße laufen schmale Grünsteifen entlang, die vermutlich für Fußgänger gedacht sind.

Da das neu geplante Konzept Schäferwagenhotel "Übernachten am Grünen Bande" in erster Linie für Radfahrer und Wanderer gedacht ist und die Größe mit den acht Schäferwagen überschaubar bleibt, ist mit keinem signifikant erhöhten Verkehrsaufkommen an dieser Stelle des Ortsteils zu rechnen.

- Park- und Stellplatzflächen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine gesonderten Flächen für Parkplätze ausgewiesen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt einen Bereich für 8 Stellplätze gem. § 12 BauNVO südlich des Bestandsgebäudes für die Besucher des Schäferwagenhotels dar und sichert diese entsprechend.

2.3 Immissionsschutz

Die gesamte Ortslage von Rade ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Daraus kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Dorf- oder Mischgebiet entwickelt werden. Damit besteht innerhalb der gesamten Ortslage auch der gleiche Schutzanspruch, nämlich 60 dB am Tag und 40 dB in der Nacht. Für Verkehrsrgeräusche kann nachts eine Erhöhung um 5 dB angenommen werden, hier 45 dB. Diese Orientierungswerte für den Städtebau sind dabei gleichmäßig für die innerhalb von Dorf- oder Mischgebieten zulässigen Nutzungen, sei es nun das Wohnen, der landwirtschaftliche Betrieb oder das das Wohnen nichtwesentlich störende Gewerbe anzuwenden und gelten entsprechend.

Als "wesentliche Änderung" wird - u.a. im Sinne der Regelungen der 16. BImSchV - eine Änderung des Mittelungspegels um mindestens 3 dB definiert. Diese Festlegung ist an den Sachverhalt geknüpft, dass erst von dieser Zusatzbelastung an die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der Geräusch-Immissionssituation subjektiv wahrnimmt. Rein rechnerisch ergibt sich eine Änderung des Mittelungspegels eines Verkehrsweges um 3 dB wenn die Verkehrsbelastung im jeweiligen Beurteilungszeit - bei

Stadt Wittingen, Ortsteil Rade, Landkreis Gifhorn

ansonsten unveränderten Randbedingungen - verdoppelt (→ + 3 dB) bzw. halbiert (→ - 3 dB) wird.

Die Planänderung bringt faktisch kaum Veränderungen hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen weder im Plangebiet noch für die umliegende vorhandene Bebauung mit sich. Da in erster Linie mit diesem neuen Beherbergungskonzept Radwanderer angesprochen werden (sanfter Tourismus), ist vermutlich seltener mit einem höheren Verkehrsaufkommen durch PKW zu rechnen. Die Radwanderer und Wanderer werden eher über das Grüne Band von Osten her in den Ort gelangen.

Der Zufahrtverkehr zum Schäferhotel erfolgt über die Rade und ist über die L 282 und einigen kleineren Straßen zu erreichen.

2.4 Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energien

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Gebietes sind bereits vollständig vorhanden. Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Der Anschluss an das vom Wasserverband betriebene Trinkwassernetz ist gegeben.

Das für die Versorgung mit Elektrizität und Erdgas erforderliche Leitungsnetz kann im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz hergestellt werden.

Die Anbindung an das Telekommunikations-Festnetz erfolgt durch einen Netzbetreiber, der seine Leitungen im Rahmen der allgemeinen Erschließungsmaßnahmen herstellt.

Veränderungen von Hausanschlüssen oder Verlegungen von Anlagen und Leitungen auf dem Gelände sind privatrechtlich und zwischen den Bauherrn und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Oberflächenentwässerung

Für die RW-Entwässerung ist der Anschluss an den öffentlichen RW-Kanal geplant. Dazu gibt der Wasserverband Gifhorn mit Stellungnahme vom 26.10.2021 folgende Hinweise: Der Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist beim Verband mit Nachweis der beabsichtigten Einleitmenge einzureichen. Grundsätzlich ist die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers anzustreben.

Schmutzwasser (SW)-Entwässerung

Das Grundstück ist an das öffentliche SW-Netz des WV Gifhorn angeschlossen. Auf dem Grundstück sind 2 Anschlüsse vorhanden. Hiervon wird ein Anschluss für die SW-Entwässerung genutzt.

Gemäß Wasserverband Gifhorn gilt generell, dass die Abwasserströme zu trennen sind. Das anfallende Schmutzwasser wird über ein Druckentwässerungssystem der zentralen Reinigung zugeführt. Der Übergabepunkt an die öffentliche Entwässerung ist der Druckentwässerungsanschluss, an den das auf dem Grundstück befindliche Pumpwerk einleitet. Das Pumpwerk ist privat. Ist die Umverlegung des Grundstücksanschlusses erforderlich, sind die Kosten vom Verursacher zu tragen.

2.5 Vorbeugender Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind mit dem zuständigen weiteren Planverlauf zu prüfen, inwiefern die Leistungsfähigkeit des bestehenden Netzes zur Absicherung des Brandgrundschutzes ausreicht. Gemäß planerischem Ansatz stellt die Ortschaft Rade eine Grundabsicherung gem. DVWG Merkblatt 405 von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden bei einem Druck von 1,5 bar zur Verfügung. Eine unabhängige Löschwasserversorgung ist ggf. durch die Bereitstellung von Löschwasser auf dem Privatgrundstück in Form von Löschwasserbecken oder Zisternen sicherzustellen und mit Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen.

Dabei sind gem. Stellungnahme des Landkreis Gifhorn vom 03.11.2021 folgende Grundlagen zur Bemessung zu beachten:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen 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. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).
2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u.) 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.
3. 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 entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Zur Löschwasserversorgung weist der Wasserverband Gifhorn darauf hin, dass bzgl. der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für das ausgewiesene Planungsgebiet die Löschwasserversorgung nicht die Aufgabe des Wasserverbandes ist. Hydranten werden aus betrieblichen Gründen im Trinkwassernetz vorgesehen. Die Anzahl und Lage der Hydranten wird vom Wasserverband festgelegt, dabei werden im Allgemeinen die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 hinsichtlich höchstzulässigen Abstands zum Brandobjekt und Leistung in Bezug auf den Grundschutz (max. 48 m³/h) erfüllt.

Stadt Wittingen, Ortsteil Rade, Landkreis Gifhorn

Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

2.6 Kampfmittel, Altlasten

Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Eine Luftbildauswertung wird parallel zum Planverfahren beauftragt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Laut NIBIS Kartenserver sind keine Altlasten vorhanden.

2.7 Archäologie

Im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes sind keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG).

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan "Schäferwagenhotel" ist notwendig, um ein neues Beherbergungskonzept "Übernachten am Grünen Band" im Ortsteil Rade sicherzustellen. Das Plangebiet, ein Resthof mit Gartenanlage mit einigen Obstbäumen, umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,46 ha. Hier sollen im südöstlichen Bereich acht, nicht mobile, Schäferwagen aufgestellt werden. Hinzu kommen zwei östliche liegende Sanitärhäuschen (Damen, Herren) und eine zu erhaltende und erweiternde Bepflanzung. Ebenso soll die Nutzung des Gebäudebestands der ehemaligen Hofstelle, die aus einem zweigeschossigen Wohnhaus, Büro und der dazugehörigen

Stadt Wittingen, Ortsteil Rade, Landkreis Gifhorn

Scheune und dem ehemaligen Kuhstall ermöglicht werden. Ebenso sollen Gemeinschaftseinrichtungen für den Beherbergungsbetrieb in den Bestandgebäuden eingerichtet werden können. Dazu zählt eine Gemeinschaftsküche zur Selbstversorgung der Gäste und ein Fahrradunterstand mit einer kleinen Fahrradwerkstatt.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt Wittingen berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁶⁾
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen^{7) 8)}
- Schutz des Bodens^{9) 10) 11)}
- Schutz von Kulturgütern¹²⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms¹³⁾, des Landschaftsrahmenplans (LRP)¹⁴⁾ für den Landkreis Gifhorn, des Flächennutzungsplans der Stadt Wittingen sowie den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltungen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt. Zusätzlich wurden u. a. vorhandene Gutachten in die Planabwägung und -bewertung eingestellt. Ein Landschaftsplan ist in Vorbereitung oder im Vergabeverfahren.

Innerhalb des RROP 2008 bestehen für den Planbereich keine naturräumlichen oder naturschutzfachlichen Festlegungen. Gleiches gilt wegen der Lage im durchgängig bebauten Siedlungsbereich für den Landschaftsrahmenplan.

In den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, ArcGIS-Viewer) bestehen keine weitergehenden Hinweise auf Schutzgebiete oder auf Vorkommen gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten für den Planbereich und seine Umgebung.

Im Ergebnis dieser Auswertung ist festzuhalten, dass die Aufstellung der Schäferwagen und des Sanitärtrakts bereits vorgeprägter Flächen den Forderungen der Pläne und Programme nicht widerspricht. Besonders wertvoll einzustufende naturschutzfachliche Gegebenheiten bestehen nicht.

⁶⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁷⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁸⁾ DIN 18005

⁹⁾ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) v. 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zul. geänd. durch Art. 3 d. Verordn. v. 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

¹⁰⁾ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

¹¹⁾ Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

¹²⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

¹³⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig:

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008) und die 1. Änderung.

¹⁴⁾ Gänsslen- Quentin (Verfasser): Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (LRP), Gifhorn, 1987 -1993.

Stadt Wittingen, Ortsteil Rade, Landkreis Gifhorn

3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Ortsteil Rade, am südlichen Rande des alten Ortskerns. Auf dem Grundstück befinden sich die baulichen Anlagen Resthof mit den Nebengebäuden, Zu- und Abfahrt und einem Garten mit Obstbäumen; die gesamte dörfliche Bebauung wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen ist.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung bliebe der Ursprungszustand eines Gartens mit Obstbäumen bestehen.

3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal-argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt, werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, gering erhebliche und erhebliche Auswirkungen.

a) Schutzgut Fläche

Der Planbereich ist ca. 4.618 m² groß; davon entfallen ca. 1.204 m² auf versiegelte Flächen (Resthof und Nebenanlagen). Auf der restlichen Fläche befinden sich Ziergärten und ein Hausgarten mit Großbäumen. Die neu hinzukommende mögliche Versiegelung beträgt rd. 1.000 m².

b) Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrandgebiet und liegt relativ geschützt im mit teils großen und alten Bäumen bestandenen Garten. Hier dürfte der Verkehrslärm der nördlich gelegenen Straße Rade vermutlich auch wegen nicht so hohen Verkehrsaufkommens, wenig beeinträchtigend wirken.

c) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Unversiegelte Flächen sind im Planbereich nur in großem Umfang vorhanden und mit Scherrasen und teils alten Obstbäumen, anderen Laubbäumen und Sträuchern bewachsen. Im Süden sind lineare Kleingehölzstrukturen vorhanden, die durch eine Zusatzpflanzung unterschiedlicher, bienen-, insekten- und vogelfreundlicher Gehölze als einreihige Hecke dargestellt werden soll. Die Bedeutung für das Schutzgut ist gut und die diesbezüglichen Auswirkungen der Planung sind temporär als mittlere Beeinträchtigung zu sehen.

Außer dem in ca. 230 m östlich liegenden kartierten Bereich (1984 – 2004) "nutzungsbedingter Eichen – Mischwälder auf Standorten mesophiler Buchenwälder kalkärmerer Böden" sind keine Schutzgüter ausgewiesen. Dieser wird durch die vorliegende Planung nicht angetastet.

d) Schutzgut Boden

Die Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) verzeichnet als natürlichen Boden im Planbereich "Mittlere Parabraunerde".

Stadt Wittingen, Ortsteil Rade, Landkreis Gifhorn

Gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz erfüllt Boden die folgenden Funktionen.

1. natürliche Funktionen als

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

3. Nutzungsfunktionen als

- a) Rohstofflagerstätte,
- b) Fläche für Siedlung und Erholung,
- c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Im S. d. Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz¹⁵⁾ sind die Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung vor allem auf die Bodenfunktionen unter Nr. 1 und 2 zu betrachten.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes können eintreten, wenn während der Bauzeit und bei Erdarbeiten (Punkt- / Streifenfundament Sanitärtrakt) gesetzliche Bestimmungen und die Regeln der guten fachlichen Praxis missachtet werden. Auf das Verbot der Verunreinigung und die Pflicht zur Wiederverwendung überschüssigen Bodens wird deshalb hingewiesen.

e) Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in der Grundwasserstufe GWS 7, naturfern, mit einer potenziellen Grundwasserneubildungsrate $mG_{\text{rowa}18}$ von überwiegend $> 150 - 200 \text{ mm/a}$ (Stufe 4). Eine wesentliche Verschlechterung tritt für das Schutzgut nicht ein, weil kaum / keine Versiegelungen geplant sind. Zudem liegt der gesamte Planbereich im Trinkwassergewinnungsgebiet Wittingen, Schutzzone III B, Gebietsnr. 03151040101.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet bildet aufgrund seiner Lage am Ortsrand eines besiedelten Bereichs den Übergangsbereich zwischen den Klimaten der bebauten Flächen und den Klimaten des Freilandes (Dorfklima). Durch den geringeren Versiegelungsgrad und starker Durchgrünung mit Baum- und Strauchvegetation ist dieser Klimatop charakteristisch. Das Schutzgut wird nicht zusätzlich beeinträchtigt.

g) Schutzgut Landschaft

Aufgrund der Lage im bebauten Innenbereich ist das Schutzgut nicht berührt.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Baudenkmale sind in der Umgebung des Planbereichs nicht bekannt. Das Ortsbild wird durch die geplante Nutzung nicht beeinträchtigt. Es sind keine Auswirkungen auf andere Sachgüter erkennbar.

¹⁵⁾ Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; 01/2009

Stadt Wittingen, Ortsteil Rade, Landkreis Gifhorn

i) Wechselwirkungen

Durch die Überbauung oder Befestigung von Flächen haben sich bereits im Bestand Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter ergeben. Durch die vorliegende Planung treten keine wesentlichen weiteren Verschlechterungen ein. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen der planungsbedingten Veränderungen auf umweltbezogene Schutzgüter oder umliegende Gebiete und andere Planungen zu erwarten.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Fläche

Wesentlicher Beitrag zur Minimierung ist die Nachnutzung einer bereits teils überformten Fläche im Innenbereich. Die Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich wird damit vermieden. Diese Maßnahme wirkt sich kaum auf alle Schutzgüter aus.

b) Schutzgut Mensch

Wesentliche Beiträge zur Vermeidung und Verringerung negativer Umweltauswirkungen ist das neue Beherbergungskonzept für Wanderer und Radfahrer. Auf der Ebene der Bauleitplanung beschränkt sich dies auf die grundsätzliche Anordnung der Schäferwagen und des Sanitärtrakts auf dem baubestandenem Grundstück und die Abschirmung zur Straße. Damit ist von gesunden Wohnbedingungen im Planumfeld auszugehen.

c) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Nachnutzung einer weitgehend vorgeprägten, teilversiegelten Fläche mit altem Obstgartenbestand vermeidet Eingriffe an anderer Stelle. Zusätzlich wird im Süden des Baugebietes eine lineare Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen (Bäume und Sträucher) als anzupflanzen festgesetzt.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind der Fällzeitraum (01.10. – 28.02.) und die Brut- und Setzzeit (01.04. – 15.07.) dringend zu beachten bzw. Kontrollen auf Nester und Wochenstuben im Bereich von Gehölzen müssen auch im Umfeld des Plangebietes vorgenommen werden.

d) Schutzgut Boden

Wesentliche Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahme ist die Nachnutzung einer teils überbauten bzw. befestigten Fläche.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Verichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die scho-

Stadt Wittingen, Ortsteil Rade, Landkreis Gifhorn

nende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit.

e) Schutzgut Wasser

Durch Nutzung eines vorgeprägten Standorts werden Eingriffe an anderer Stelle vermieden. Eine Versickerung vor Ort ist möglich. Eine Nutzung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist grundsätzlich wünschenswert.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Die Beibehaltung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur vermeidet eine lokale Verschlechterung und Eingriffe an anderer Stelle.

g) Schutzgut Landschaft

Durch die Planung im Siedlungsbereich werden Beeinträchtigungen im äußeren Ortsrandbereich vermieden.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Die Entwicklung des neuen Beherbergungskonzepts kann eine Bedeutung in Bezug auf ressourcenschonende und naturnahe Erholung haben und gleichzeitig die Region aufwerten.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Neben dem vollständigen Verzicht auf die Planung ist aufgrund der Verfügbarkeit, die gute verkehrstechnische Erschließung und der integrierten Lage innerorts keine abweichende Planung denkbar.

3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Innerhalb des Bebauungsplans sind auf Grundlage der Festsetzungen keine Vorhaben zulässig, die schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (umgangssprachlich "Seveso III - Richtlinie")¹⁶⁾ auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. Umgekehrt befinden sich keine Anlagen im Umfeld des Plangebiets, die auf Grund ihres Störfallpotenzials und ihrer Entfernung zum Immissionsort schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Richtlinie im Plangebiet hervorrufen können.

¹⁶⁾ Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates.

Stadt Wittingen, Ortsteil Rade, Landkreis Gifhorn

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), erfolgte eine Vor-Ort-Begehung.

Dabei wurde bei der Bewertung vordringlich auf die aktuellen Kartenwerke sowie die Gutachten und die Bestandserfassung vor Ort abgestellt.

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

In den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern geregelt.

Hinsichtlich der Erschließung geht die Gemeinde von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit aus.

3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan "Schäferwagenhotel" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Beherbergungskonzepts innerhalb des innerörtlichen Siedlungsbereiches in der Ortschaft Rade geschaffen werden. Auf einer Fläche von ca. 4.618 m² wird eine Baufläche über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Eine Flächenausweisung über die Art der Nutzung erfolgt nicht. Der Flächennutzungsplan gibt hier gemischte Bauflächen vor. Aus den daraus zu entwickelnden Misch- oder Dorfgebiet, ist die Errichtung eines Beherbergungsgewerbes zulässig. Gleichzeitig regelt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,5 ohne Überschreitung durch Stellplätze und Nebenanlagen. Damit sind die Bestandsgebäude mit den versiegelten Außenflächen, die Planung der Schäferwagen und ein Puffer von rd. 950 m² erfasst.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Fläche, Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die Nutzung als Resthof bleibt bestehen. Die ehemalige Versiegelung bzw. Bebauung des Planbereichs wird nutzungsbedingt geringfügig erhöht. Durch die Nachnutzung einer vorgeprägten innerörtlichen Baufläche werden Eingriffe an anderer Stelle vermieden. In der Folge wurden im Rahmen der Umweltprüfung keine bzw. sehr geringe Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt.

Stadt Wittingen, Ortsteil Rade, Landkreis Gifhorn

Die durch den Bebauungsplan "Schäferwagenhotel" vorbereiteten Eingriffe sind sehr gering und können absehbar durch die getroffenen Festsetzungen minimiert werden. Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern werden vermieden.

3.3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008. Vom 20.12.2007, in Kraft getreten: 01.06.2008
- Landkreis Gifhorn, Landschaftsrahmenplan 1997
- Stadt Wittingen: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des G vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4.11.2020 (BGBl. I S. 2334)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.06.2021 (BGBl. I S. 1295) m.W.v. 09.06.2021
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19.02.2010 (GVBl. S. 64), letzte berücksichtigte Änderung: Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. S. 477)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) vom 30.05.1978 (GVBl. S. 517), mehrfach geändert, § 22 a eingefügt durch Gesetz vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)

4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung"¹⁷⁾ (herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag) angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

▪ Zitatbeginn

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild** aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

• **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Lebensraumfunktion der Biotoptypen
- Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
- Natürlichkeit der Biotoptypen

• **Schutzgut Boden**

- Natürlichkeit des Bodens

• **Schutzgut Wasser**

- Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen

• **Schutzgut Klima/ Luft**

- Filterleistung der Biotoptypen
- klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet

• **Schutzgut Landschaftsbild**

- Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für

¹⁷⁾ Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

Stadt Wittingen, Ortsteil Rade, Landkreis Gifhorn

den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig dazustellen und textlich zu begründen.

▪ Zitatende

Für den zu ermittelnden Ist - Zustand wurde der Bestand mit dem alten Resthof, den Nebenanlagen und Grünflächen gemäß Luftbild ermittelt und der Planung gegenübergestellt.

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert
Versiegelte Fläche	1.204	0	0	Überbaubare Fläche GRZ 0,5 ohne Überschreitung, davon:			
Ziergärten (PHZ)	2.144	1	2.144	- Versiegelung (X)	2.309		0
Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	1.270	2	2.540	- Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	1.270	2	2.540
				- Ziergarten (PHZ)	635	1	635
				Anpflanzfestsetzung (HSE)	404	3	1.212
Summe:	4.618		4.684	Summe:	4.618		4.387
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			4.684	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			4.387

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 297

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Der Flächenwert des Bestandes beträgt **3.414 Wertfaktoren** bezogen auf den Quadratmeter; der Flächenwert der Planung beträgt **4.387 Wertfaktoren**. Es entsteht ein Defizit von **297 Wertfaktoren**. Damit werden 94 % des erforderlichen Ausgleichs im Plangeltungsbereich erbracht. Die Stadt erachtet unter Abwägung der Förderung von Maßnahmen zum sanften und naturnahen Tourismus damit die Eingriffe in den Naturhaushalt als ausgeglichen.

Stadt Wittingen, Ortsteil Rade, Landkreis Gifhorn

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover** schreibt mit Stellungnahme vom 29.11.2021:

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

6.0 Zusammenfassende Erklärung

6.1 Planungsziel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans (Stand 44. Änderung) entwickelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat das Ziel, die Errichtung eines neuen, naturnahen Beherbergungskonzepts mit acht, nicht mobilen, Schäferwagen innerhalb der Ortslage auf dem Grundstück eines alten Resthofs zu errichten. Die Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Rade.

Das Plangebiet, ein Resthof mit Gartenanlage mit einigen Obstbäumen, umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,46 ha. Das geplante Beherbergungskonzept wird auf einer Fläche von max. ca. 105 m² sowie mit zwei Sanitärhäuschen (38,5 m²) errichtet werden. Die Bauflächen umfassen rd. 0,46 ha, davon sind rd. 0,12 ha durch den Bestand versiegelt, an neuer Versiegelung werden rd. 0,11 ha mit der festgesetzten GRZ von 0,5 geplant. Damit werden rd. 0,23 ha als zu versiegeln festgesetzt. Mit Bestand und Neuplanung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan werden rd. 0,13 ha versiegelt. Es bleibt eine Restfläche von rd. 0,10 ha als sogen. "Puffer". Gleichzeitig werden auf dem Grundstück 0,04 ha als Erhaltungsfestsetzung mit Unterpflanzung festgesetzt.

Die Erschließung der Baufläche erfolgt von der angrenzenden Straße im Nordosten, der Rade (16). Die Zu- und Abfahrt für die Fläche ist bereits vorhanden, es wird die vorhandene Hofzufahrt genutzt. Auf den bereits versiegelten Flächen wird auch ein Parkplatz angeboten. Hier können ggf. mit dem PKW anreisende Gäste ihr Auto abstellen.

6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Regionalverbandes Großraum Braunschweig und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und es fanden örtliche Bestandsaufnahmen statt. Diese

Stadt Wittingen, Ortsteil Rade, Landkreis Gifhorn

Grundlagen und der rechtskräftige Bebauungsplan wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter Fläche, Boden, erheblich beeinträchtigt werden und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen von Ausgleichsflächen im Plangebiet (Heckenanlage mit Nachverdichtung und weitest gehender Erhalt der Grünflächen) kompensiert.

Die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie die festgesetzte Grundflächenzahl und damit die Versiegelung der Fläche, Bodendenkmale, Emissionen aus der Landwirtschaft und die Ver- und Entsorgung.

Die Anregungen sind durch Festsetzungen, Hinweise und Berücksichtigungen in die Planung eingeflossen.

Weitere Stellungnahmen wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

In der Gegenüberstellung der Planungsabsicht mit alternativen Planungsmöglichkeiten ist die Stadt zu dem Schluss gekommen, dass es zu dem Standort keine Alternative gibt, da es sich um die Umnutzung einer alten Hofanlage als Beherbergungsgewerbe in der besonderen Form eines Schäferwagenhotels und eine Umnutzung der Bestandsgebäude für Wohnen, Gewerbe, freie Berufe und für Gemeinschaftsanlagen des Beherbergungsbetriebes an einem in die Ortslage integrierten Standort handelt, bei dem vorhandenen Infrastruktureinrichtungen mitgenutzt werden können. Ein Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe erfolgt zu 94% im Plangebiet, diese erachtet die Stadt als ausreichend.

7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung vom 04.10.2021 bis einschließlich 05.11.2021 statt.

- Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden mit Schreiben vom 01.10.2021 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 05.11.2021 aufgefordert. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise werden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen berücksichtigt.

Stadt Wittingen, Ortsteil Rade, Landkreis Gifhorn

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB fand in Form einer Auslegung vom 08.08.2022 bis 09.09.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden mit Schreiben vom 05.08.2022 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 09.09.2022 aufgefordert.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden nicht erforderlich. Das Plangebiet ist sowohl verkehrlich als auch über Erweiterung der üblichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur erschlossen.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 BauGB vom 08.08.2022 bis 09.09.2022 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 02.11.2022 durch den Rat der Stadt Wittingen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wittingen, den 02.12.22



.....

(Bürgermeister)