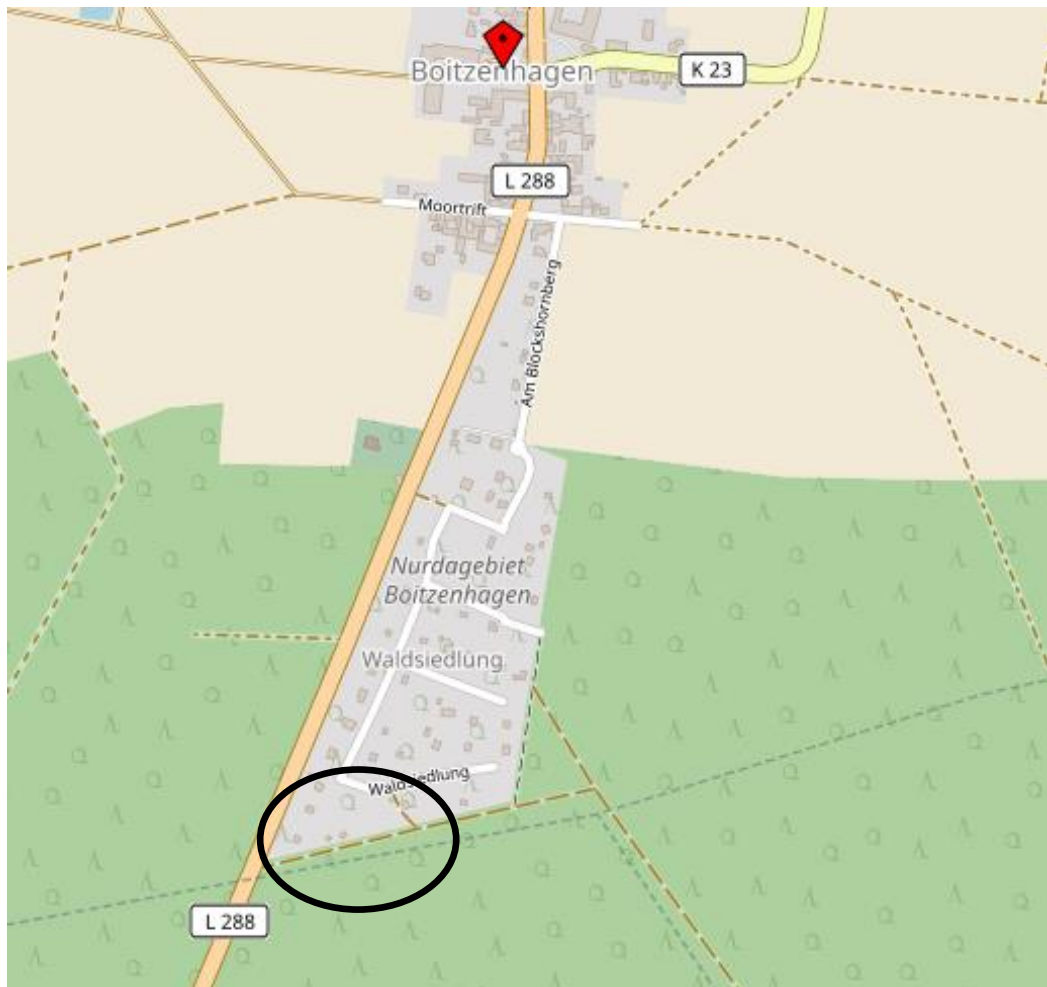


Begründung zum Bebauungsplan "Neufassung Blockshornberg" 1. Änderung



© OpenStreetMap - Mitwirkende

In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, Dipl.-Ing. C. Schreiber, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:		Seite
1.0	Vorbemerkung	3
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0	Planinhalt/ Begründung	6
2.1	Baugebiet	6
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.2	Verkehrsflächen/ Erschließung	6
2.3	Immissionsschutz	7
2.4	Störfallbetriebe	7
2.5	Vorbeugender Brandschutz	8
2.6	Grünordnung und Landschaftspflege	9
3.0	Umweltbelange	9
4.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	11
5.0	Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	11
6.0	Maßnahmen zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans	12
7.0	Verfahrensvermerk	13

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn. Die aus 25 Ortsteilen bestehende Stadt hat zurzeit rd. 11.600 Einwohner (Stand 20.11.2019). Naturräumlich gesehen ist Wittingen der Lüneburger Heidedlandschaft ¹⁾ zuzuordnen.

Für die Stadt Wittingen gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ²⁾. Dieses legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Wittingen zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03).

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landesraumordnungsprogramm 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).

Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) sind auch Natur und Landschaft (3.1.2.01) zu berücksichtigen. Wittingen liegt zudem im Gebiet für Trinkwassergewinnung (3.2.4).

Zeichnerisch stellt das LROP neben den Haupteinrichtungen der Verkehrsinfrastruktur 4.1.2 (Schienenverkehr) und 4.1.3 (Straßenverkehr) – darunter die Verlängerung der A 39 – auch den Hafen Wittingen (4.1.4) am Elbe-Seiten-Kanal dar. Wittingen ist als Vorranggebiet Binnenhafen festgelegt. Die trimodale Funktionalität der Schnittstelle von Wasser, Schiene und Straße des Hafens ist zu sichern und auszubauen.

Die Trimodalität besteht aufgrund der vorhandenen Infrastruktur

- Bundesstraße B 244 (Celle-Wittingen Wolfsburg) zukünftig Anbindung an die A 39
- Elbe Seitenkanals (ESB)
- Gleise der DB AG bzw. der Osthannoversche Eisenbahnen AG (OHE), Celle

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Wittingen, OT Boitzenhagen das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ³⁾. Wittingen dargestellt als Mittelzentrum, liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet und ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.

Südöstlich von Wittingen, in ca. 15 km Entfernung, liegt der Ortsteil Boitzenhagen mit 237 Einwohnern (Stand 20.11.2019). Der Ort ist über die B 244 und die L 288 an Wittingen angeschlossen.

Im Regionalen Raumprogramm Braunschweig ist der Planbereich als Siedlungsfläche dargestellt. Der nördliche Siedlungsbereich von Boitzenhagen wird von landwirtschaftlicher Fläche umschlossen. Hier schließen aufgrund hohen landwirtschaftlichen Er-

¹⁾ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn, 1995

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Fortschreibung 2017

³⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

tragspotentials und aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft, die Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft an. Der südliche Siedlungsbereich (Wochenendhaus und Ferienhausfläche), damit auch der Planbereich; wird vom Vorbehaltsgebiet Wald und dem Vorbehaltsgebiet Besondere Schutzfunktion des Waldes umschlossen. Der westliche und südliche Bereich ist zudem Vorranggebiet Ruhige Erholung während der östliche Bereich das Vorbehaltsgebiet Erholung darstellt. Ca. 600 m westlich von Boitzenhagen liegt in Nord Süd Ausrichtung das Vorranggebiet Leitungstrasse E110 (mit einer Spannung von 110 KV). Die Trasse wird teilweise überlagert von dem Vorranggebiet Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung. Beides liegt in ausreichendem Abstand zum Plangebiet.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Ursprungsplan, Bebauungsplan Nr.1 "Blockshornberg" der ehemals selbständigen Gemeinde Boitzenhagen ist im Jahr 1967 in Kraft getreten. Er umfasst das Plangebiet des heute als Waldsiedlung bezeichneten Wochenendhausgebietes südlich der Ortslage Boitzenhagen bis zur Gemarkungsgrenze Ehra-Lessien. An der südlichen Planbereichsgrenze ist, ohne Maß; ein Streifen festgesetzt, in dem die Grundstücksflächen von Gehölzen freizuhalten sind. Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Sondergebiet für Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von maximal 60 m² fest und wurde nach der BauNVO von 1962 aufgestellt.

2009 wurde die "Neufassung Blockshornberg (Waldsiedlung)" im Ortsteil Boitzenhagen notwendig, um einerseits größere Wohnflächen (90 m²) für die Ferienhäuser zu ermöglichen, andererseits die Flächen der Nebenanlagen und ihre Lage zu beschränken. Gleichzeitig erfolgt eine flächenhafte Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wochenendhäuser und einer Festsetzung zu den zu erhaltenden Bäumen auf den Bauflächen. Es wird eine Mindestgröße für die Grundstücke festgesetzt, um den Wochenendhauscharakter der Waldsiedlung zu erhalten. Der Plan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der das Gebiet als Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet darstellt.

Der Bebauungsplan "Neufassung Blockshornberg " 1. Änderung betrifft den südlichen Bereich der Ferienhaussiedlung. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,3 ha und hat keine Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan. Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Am südlichen Rand der Waldsiedlung, von der L288 abgehend, ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Feuerwehr-und Rettungsfahrzeuge geplant, die eine Verbindung zum Sackgassenende der Waldsiedlung herstellen soll. Mit der Verbindung soll eine bessere Befahrbarkeit für größere Löschfahrzeuge für das Plangebiet ermöglicht werden. Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Verbesserung der technischen Erschließung. Durch die Wegneuanlage wird die Versiegelung im Plangebiet verdichtet.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 3.050 m². Die neugeplante Notzufahrt mit den Randbereichen umfasst rd. 700 m².

Die zulässige Grundfläche und die gem.§19 Abs. 2BauNVO bebaubare Fläche betragen weniger als 20.000 m². Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG aus. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Insofern wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

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

Der Bebauungsplan "Neufassung Blockshornberg", 1. Änderung wird notwendig, um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für den Bau einer Feuerwehr- und Rettungswagenzufahrt im südlichen Bereich des Plangebietes zu schaffen. Eine südliche Erschließung ist notwendig, da das gesamte Gebiet über eine von Norden in das Plangebiet geführte Sackgassenstraße erschlossen wird.

Die neu geplante Zufahrt für Rettungsfahrzeuge liegt ca. 900 m südlich des OD Steins an der L 288 und soll die Verbindung (ca. 80 m) in das Wochenendhausgebiet zur Wendeanlage Waldsiedlung schaffen.

Im aktuellen Plan ist innerhalb der Wochenendhaussiedlung gemäß § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) zur Landesstraße L 288 eine Zone, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Die Bauverbotszone beträgt 20 Meter gemessen von der äußeren Fahrbahnbegrenzung. Hiervon befinden sich 2,50 Meter im Straßenraum (Straßengraben, Randbereich), so dass die Baugrundstücke in einer Tiefe von 17,5 Metern von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

Mit dem Bebauungsplan "Neufassung Blockshornberg" 1.Änd. wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht mit der Zweckbestimmung (Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge) festgesetzt. Für diesen Bereich wird die Bauverbotszone und das Ein- und Ausfahrtsverbot aufgehoben.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiet

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet "Wochenendhäuser"

Im Bebauungsplan ist ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gem. § 10 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, festgesetzt. Dieses wird aus dem Urplan übernommen. Im Plangeltungsbereich befindet sich, das am südlichen Siedlungsrand gelegene Wochenendhausgrundstück und der Wendehammer der nördlichen Erschließungsstraße Waldsiedlung.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird aus dem Urplan übernommen. Wochenendhäuser sind nur als eingeschossig und einer maximalen Grundfläche von 90 m² zulässig. Bauliche Nebenanlagen und Garagen müssen einen Bauabstand zu den Gebäuden der Hauptnutzung einhalten. Um eine unangemessene Verdichtung zu vermeiden wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 2000 m² festgesetzt. Die maximale Grundfläche der Wochenendhäuser beträgt 90 m². Die Geschossflächenzahl ist mit 0,05 festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan "Neufassung Blockshornberg", 1. Änderung ändert sich nichts bezüglich der genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Auch wenn die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge einen Teil des Randbaugrundstücks in Anspruch nimmt, bleibt noch die geforderte 2000 m² Mindestgrundstücksgröße bestehen.

2.2 Verkehrsflächen/ Erschließung

Die Erschließung der Waldsiedlung erfolgt von der Ortschaft Boitzenhagen über die Straße Am Blockshornberg. Hier schließt im nördlichen Bereich die Straßenverkehrsfläche Waldsiedlung an. Die Straßen befinden sich im Eigentum der Stadt Wittingen. Die vorhandenen Erschließungsanlagen sind bedarfsgerecht und entsprechend der Anforderungen für Wochenendhausgebiete. Die Stichstraßen schließen mit Wendeanlagen ab, die mit rd. 15- 17m Breite nicht ausreichend dimensioniert sind, dass dreiachsige Fahrzeuge wenden können. Die Straßen werden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Dies entspricht den örtlich vorhandenen Mischverkehrsflächen.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortschaft Boitzenhagen an der Gemeindegrenze zu Ehra- Lessien. Mit der "Neufassung Blockshornberg", 1. Änd. soll an der südlichen Siedlungsgrenze für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge eine verkehrliche Anbindung von der letzten Wendeanlage zur L288 geschaffen werden, um eine die Durchfahrbarkeit für dreiachsige Rettungsfahrzeuge, insbesondere von der Feuerwehr zu erleichtern. Zurzeit endet die 1 km lange Erschließung von Nord nach Süd in einer dafür nicht ausreichend dimensionierten Wendeanlage. Die neu geplante Verbindungsstraße soll eine Fahrbahnbreite von 4 m, mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht, und zum nördlich angrenzenden Grundstücke einen Abstand von 6 m aufweisen. Es liegt damit direkt an der südlichen Grenze des Bebauungsplans. Zur L288 sind auf der freien

Stadt Wittingen, Ortsteil Boitzenhagen, Landkreis Gifhorn

Strecke Sichtdreiecke einzuplanen. Die Aus- bzw. Einfahrt liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen. Der OD- Stein befindet sich lt. Straßeninformationsbank Niedersachsen (NWSIB-NI) 900 m nördlich der geplanten Einmündung.

Die Untere Verkehrsbehörde des Landkreis Gifhorn west mit Schreiben vom 10.03.2021 darauf hin, dass die straßenverkehrsrechtliche Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs (VZ Nr. 325 StVO) der verkehrsbehördlichen Anordnung bedarf und nur möglich ist, wenn die in der StVO und den VwV-StVO genannten Voraussetzungen vorliegen. Die Sperrung mittels Verkehrszeichen bedürfte ebenfalls der verkehrsbehördlichen Anordnung, wobei bei einer bloßen Aufstellung von Verkehrszeichen damit zu rechnen ist, dass auch Bewohner der Waldsiedlung insbesondere mit Fahrtrichtung Wolfsburg/A39 die Ausfahrt auf die freie Strecke der L288 (regelwidrig) nutzen.

Vorzuziehen wäre aus Sicht der Verkehrsbehörde daher eine physische Sperrung, die im Bedarfsfall durch Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge geöffnet werden kann.

Die Niedersächsische Straßenbaubehörde schreibt mit Stellungnahme vom 22.02.2021:

Im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist sicherzustellen, dass die geplante Zufahrt ausschließlich als Feuerwehzufahrt genutzt wird. Es sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine widerrechtliche Nutzung der Zufahrt für Anlieger ausschließen.

Für die Feuerwehzufahrt an der freien Strecke der L 288 ist von der Gemeinde ein Antrag auf Sondernutzungserlaubnis zu stellen. Hierzu sind von der Gemeinde die entsprechenden aussagekräftigen Unterlagen (5fach) rechtzeitig vor Baubeginn dem regionalen Geschäftsbereich Wolfenbüttel mit der Bitte um Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis zu übersenden. Die technischen Details der Ausführung (z. B. Einbau einer Schranke) der Zufahrt sind vor Antragstellung mit dem Leiter der SM Vorsfelde abzustimmen.

2.3 Immissionsschutz

Durch den Bau einer Straße kann es zu temporären Lärmbelästigungen kommen. Der Bebauungsplan "Neufassung Blockshornberg", 1. Änd. hat bezüglich des Immissionsschutzes keine Auswirkungen auf das Wochenendhausgebiet, da es sich nur um eine ca. 80 m lange Erschließungsstraße handelt, die ausschließlich von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen befahren werden darf.

2.4 Störfallbetriebe

Volkswagen AG Prüfgelände

Westlich, ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt, befindet sich das Volkswagen Prüfgelände Ehra- Lessien, eine im förmlichen Verfahren zu genehmigende Anlagen (Anlagen der Verfahrensart E und G aus dem Anhang 1 der 4. BImSchV).

Die Betriebe in Niedersachsen, die der Störfall-Verordnung unterliegen sind in einer bestimmten Frist zu überwachen. Gem. §50 BImSchG ist Abstand ist zu wahren zwischen schutzwürdigen Nutzungen und Industriebetrieben mit Betriebsbereichen, die der Störfall- Verordnung unterliegen. Die Sicherstellung eines angemessenen Abstands ist bereits im Rahmen einer bereits durchgeführten Bauleitplanung gewährleistet worden.

2.5 Vorbeugender Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind im vorherigen Baugenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr schon abgestimmt worden.

Die zusätzliche Zufahrt für die Feuerwehr wird eine Verbesserung der Erreichbarkeit der Grundstücke mit sich bringen.

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung durch den Landkreis Gifhorn der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht mit Schreiben vom 10.03.2021 wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik:

nicht in Arbeitsblatt W405 enthalten, daher Festlegung: Sondergebiete (SO), [1 Vollgeschoss, GFZ: 0,05] mit min. 48 m³/h,

Bemessung:

Gegen den B – Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

Sondergebiete (SO) mit min. 48 m³/h,

für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. 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. ä.) 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 bis zu 16 t vorzusehen. §1 DVO-NBauO

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§4 NBauO in

Stadt Wittingen, Ortsteil Boitzenhagen, Landkreis Gifhorn

Verbindung mit §§1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

2.6 Grünordnung und Landschaftspflege

Im gesamten Plangebiet gilt eine Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB). Hier ist geregelt, dass die innerhalb des Plangebietes die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten sind.

Abgewichen kann davon werden, wenn eine Beseitigung von Gehölzen auf den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen und deren notwendigen Zufahrten zulässig ist und wenn diese einen Anteil von 10% der Grundstücksfläche nicht überschreitet. Durch die Festsetzung innerhalb des 0,3 ha großen Plangeltungsbereiches werden Eingriffe in Natur und Landschaft in einer Größenordnung von 0,03 ha durch die Anlage der Notzufahrt vorbereitet. Aktuell handelt es sich um eine Baufläche mit zu erhaltenden Gehölzen darauf. Südlich des Plangebietes und der Gemeindegrenze, in der Gemeinde Ehra-Lessien, befindet sich ein vorhandener Graben, der in seiner Funktion erhalten bleiben soll und südlich angrenzend Flächen, die neu aufgeforstet werden.

3.0 Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz oder dem Landesrecht liegt nicht vor. Ebenfalls sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannte Schutzgüter gegeben.

- Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,3 ha. Es beinhaltet das südlichste Grundstück und den Wendehammer der nördlichen Erschließungsstraße des rechtskräftigen Bebauungsplans "Neufassung Blockshornberg". Zur L288, die westlich des Planbereiches verläuft, ist eine 20 m breite Bauverbotszone festgesetzt. Diese wird vom Fahrbahnrand aus berechnet. Auf dem Grundstück ist eine Bauverbotszone von 17,50 m festgesetzt. Die Grundstücke sind stark mit Gehölzen bewachsen.

Die im Plangebiet vorherrschende Bodenart ist gemäß der digitalen Bodenkarte NIBIS Kartenserver 1: 50.000, mit mittlerer Gley Podsol im nördlichen Geltungsbereich und mit Flacher Braunerde Podsol im südlichen Bereich angegeben. Die Gefährdung der Bodenfunktion durch Bodenverdichtung ist als gering gefährdet einzustufen, ebenso ist die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) als gering einzustufen. Die Lage der Grundwasser Oberfläche beträgt 75,0m - 77,5 m. Die Höhe des Geländes liegt bei 88,09m (NHN).

Das Plangebiet wird der Bodenlandschaft Geestplatten und Endmoränen zugeordnet.

- Planung

Der Straßenneubau macht es erforderlich für die geplante Fläche einen 0,03 ha der vorhandenen Gehölze auf der Baufläche zu entfernen.

Eine Verbindung zur südlichsten Wendeanlage ist notwendig, da die Erschließungsstraße von Norden ca. 1 km nach Süden führt und in einer Sackgasse mit einem kleinen Wendehammer endet. Die Wendeanlage ist nicht ausreichend für dreiachsige Lastfahrzeuge. Daher wird eine Notzufahrt oder Abfahrt für dreiachsige Rettungsfahrzeuge errichtet mit den erforderlichen Sichtdreiecken bei der Anbindung an die L 288.

Das Vorhaben verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter.

- Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Es werden neue Versiegelungen durch die Anlage der Notzufahrt geschaffen. Es werden jedoch weiterhin die vorhandenen Verkehrsflächen zur Erschließung genutzt, es wird nur eine Abfahrtmöglichkeit für dreiachsige Lastfahrzeuge (Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr) geschaffen. Durch die bauleitplanerisch vorbereitete Nachverdichtung der Bebauung im Innenbereich wird dem Sparsamkeitsgebot von Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen und berücksichtigt somit gem. § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes, da weniger beeinträchtigte Flächen geschützt werden. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich. Empfindlichere Schutzansprüche und -gebiete von nationalem wie europäischen Rang (z. B. FFH-Gebiete) befinden sich nicht in relevanter Nähe.

Da es sich um eine Nachverdichtung im bereits bebauten Innenbereich der Ortslage handelt, wird der Bebauungsplan nach § 13a BauBG als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Damit gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauBG vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass kein Ausgleich erforderlich ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauBG).

Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit darf die Entnahme von Gehölzen nicht während der Vogelbrutzeit stattfinden, also nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. gutachterlich abzusichern.

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

Boitzenhagen liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet Rühren Schutzzone IIIB. Ca. 500 m westlich des Planbereiches befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Westerbeck Schutzzone IIIB. Nach Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) in Verbindung Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden Wasserschutzgebiete im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung bzw. zum Wohl der Allgemeinheit festgesetzt, um das Grundwasser im Gewinnungs- bzw. Einzugsgebiet einer Grundwasserentnahme vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Die Verordnungen über die Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten müssen eingehalten werden

Grundsätzlich gilt für das Schutzgut Boden, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Die **Kreisarchäologie** des Landkreis Gifhorn teilt mit Schreiben vom 10.03.2021 Folgendes mit:

Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen daher aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken.

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).

Mit Schreiben vom 10.03.2021 teilt die **Untere Wasserbehörde** des Landkreises mit: wird für die Straßenentwässerung eine gezielte Versickerung/ Einleitung in ein Gewässer geplant, ist ein entsprechender Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG einzureichen.

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** teilt mit Stellungnahme vom 03.03.2021 zum Nachbergbau Folgendes mit:

Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.

Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen. Bitte teilen Sie uns per Mail an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de mit Angabe des Grundbucheintrages mit, wenn in dem betreffenden Gebiet Salzabbaugerechtigkeiten existieren.

Die in dem Verfahrensgebiet liegenden aufrechterhaltene Rechte (§149 Bundesberggesetz) sind in dieser Stellungnahme unten folgend aufgeführt. Benötigen Sie die Geometrie zu diesen Daten wenden Sie sich bitte per Mail direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

Das Verfahrensgebiet überdeckt den Erdölaltvertrag E 0505 Celle der Gemarkung Boitzenhagen. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Gewerkschaft Küchenberg Erdgas und Erdöl GmbH, Riethorst 12, 30659 Hannover.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH**, Uelzen schreibt am 22.02.2021:

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von der in Punkt 5.0 der Begründung zum Bebauungsplan angekündigten Straßenbaumaßnahme berührt werden und müssten infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden, bitten wir um rechtzeitige Benachrichtigung. Bitte beachten Sie, dass wir für Maßnahmen unsererseits eine Vorlaufzeit von in der Regel 6 Monaten benötigen.

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB fand in Form einer Auslegung vom bis statt.

Stadt Wittingen, Ortsteil Boitzenhagen, 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 13.07.2020 bis 14.08.2020 statt. Eine Stellungnahme des angrenzenden Grundstückseigentümers führte zur Verlegung des Geh-, Fahr und Leitungsrechts in den Planunterlagen. Es wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

- Erneute öffentliche Auslegung

Aufgrund der Änderung der Lage des Geh-, Fahr und Leitungsrechts sind die Grundzüge der Planung berührt worden, so dass eine erneute öffentliche Auslegung notwendig wurde. Diese wurde gem.§ 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum von 08.02.2021 bis 12.03.2021 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden mit Schreiben vom 05.02.2021 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 12.03.2021 aufgefordert. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden abgewogen und als Hinweise in die Begründung aufgenommen. Es erfolgte eine nachrichtliche Übernahme in den Planzeichnungen.

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.

6.0 Maßnahmen zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans

Der Neubau der Verkehrsfläche, Anbindung an die L288, ist erforderlich.

7.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.07.2020 bis 14.08.2020 öffentlich ausgelegen.

Durch die Verschiebung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ganz an den südlichen Rand der Baugebietsfläche in den Plandarstellungen wurde eine erneute öffentliche Auslegung notwendig. Diese wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum von 08.02.2021 bis 12.03.2021 durchgeführt.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 14.10.2021 durch den Rat der Stadt Wittingen als Begründung zum Bebauungsplan "Neufassung Blockshornberg", 1. Änderung beschlossen.

Wittingen, den 27. Okt. 2021

In Vertretung

gez. Schulz

Siegel

Erster Stadtrat

(Bürgermeister)