

Begründung

zum Bebauungsplan „Wittinger Straße - Ost“, Ortschaft Radenbeck, Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 - Allgemeines
- 1.1 - Lage und Funktion
- 1.2 - Rechtsgrundlage
- 1.3 - Inhalt des Bebauungsplanes
 - 1.3.1 - Art der baulichen Nutzung
 - 1.3.2 - Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3.3 - Bauweise
 - 1.3.4 - Überbaubare Grundstücksflächen
 - 1.3.5 - Verkehrsflächen
 - 1.3.6 - Wasserversorgung
 - 1.3.7 - Abwasser- und Regenwasserbeseitigung
 - 1.3.8 - Stromversorgung
 - 1.3.9 - Gasversorgung
 - 1.3.10 - Abfallentsorgung
 - 1.3.11 - Immissionsmaßnahmen und Werte
 - 1.3.12 - Altlasten
 - 1.3.13 - Brandschutz
- 2.0 - Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- 2.1 - Lage der Bebauungsflächen im Raum – Standortbeschreibung –
- 2.2 - Beschreibung der Bebauungsplangebiete
- 2.3 - Bewertung des Plangebietes A und der angrenzenden Bereiche für die Naturschutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Arten der Lebensgemeinschaften
- 2.4 - Bewertung des Plangebietes B und der angrenzenden Bereiche für die Naturschutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Arten und Lebensgemeinschaften
- 2.5 - Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes für das Plangebiet A
- 2.6 - Vermeidung und Minimierung von Eingriffen
- 2.7 - Ausgleichsmaßnahmen
- 3.0 - Städtebauliche Werte
- 4.0 - Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet
 - 4.1 - Die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechts
 - 4.2 - Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts
- 5.0 - Voraussichtlich entstehende Kosten für die Stadt Wittingen
- 6.0 - Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
- 7.0 - Verfahrensvermerke

Begründung

zum Bebauungsplan „Wittinger Straße - Ost“, Ortschaft Radenbeck, Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

1.0 - Allgemeines

Die Darstellungen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen von 1994 sehen Gebietsabgrenzungen für umweltgerechte und zukunftsgerichtete Entwicklungen vor. Das Mittelzentrum Wittingen mit oberzentraler Teilfunktion und dem dazugehörigen Stadtbereich gliedert sich aufgrund des überwiegend ländlichen Raumes bei 225 km² in eine Anzahl von verschiedenen Ordnungsräumen, denen besonders Rechnung zu tragen ist. Die gewünschte Konzentration von Ordnungszentren für die gewerbliche Wirtschaft kann nur unzureichend eingehalten werden, da bereits vor der Gebietsreform und Erstaufstellung des Landesraumordnungsprogrammes einzelne gutsituierte Betriebe in Ortschaften der Stadt Wittingen ansässig waren. Verlegungen bzw. Umsiedlungen von Betrieben nach den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes sind nur mit erheblichem Aufwand finanzieller Mittel möglich und teilweise aufgrund der großflächigen betrieblichen Zuordnungen und Produktionsabläufen bei Zugrundelegung fehlender Gewerbegebietsflächen nicht durchführbar. Die umfangreichen Erschließungsmaßnahmen derartiger Gewerbeflächen soll nur erwähnt werden. Danach sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die dem ländlichen Raum eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Bei allen Entwicklungsmaßnahmen ist zu berücksichtigen, daß die hohe Bedeutung des ländlichen Raumes für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen erhalten bleibt.

Die Gemarkung Radenbeck und der Ortschaftsbereich ist durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung und durch mittelständische Gewerbe- und Handwerksbetriebe geprägt. Eine nicht unerhebliche Anzahl der Einwohner der Ortschaft Radenbeck findet ihren Arbeitsplatz im Gewerbebetrieb des Unternehmens. Die Einwohnerzahl der Ortschaft Radenbeck zeigt ansteigende Tendenz, da preiswertes Wohnbauland durch Ausweisung von Baugrundstücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen vorhanden ist. Weitere Ausweisungen sind angeplant.

1.1 - Lage und Funktion

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Wittinger Straße - Ost“ der Ortschaft Radenbeck wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen – 4. Änderung – entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mit den dazugehörigen Betriebsteilen des Unternehmens Heinrich Wiesensee KG im Nordosten der Gemarkung Radenbeck und befindet sich in ausreichendem Abstand auf der windabgelegenen Seite der Ortschaftsbebauung, die als gemischte Baufläche (M - § 5 – Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) im Flächennutzungsplan rechtswirksam ausgewiesen und in dieser Art der Nutzung zugeschrieben werden muß. Nach Süden wird der Betriebsbereich durch bauliche Anlagen (§ 34 BauGB) begrenzt, der durch die Bun-

desstraße 244 innerorts erschlossen und nur durch untergeordneten Fahrzeugverkehr befahren wird.

Eine weitere Betriebserschließungs- gleichzeitig Zufahrtsanlage besteht im Mittelabschnitt von der Bundesstraße 244 für den planerisch erfaßten Geltungsbereich durch eine öffentliche Verkehrsfläche, die bereits von dem Unternehmen für Schwerlastverkehr ausgebaut wurde. Dieses wird im Bebauungsplanausweisungsbereich aufgenommen und planerisch bedacht.

Die Gründungszelle des Betriebes seit 1901 mit den heutigen Verwaltungsgebäuden befindet sich auf den südlich vorgelagerten Teilen der Grundstücksanlage an der Bundesstraßen begleitenden Dorfgebietsbebauung. Der seit Jahren expandierende Betrieb, seit 1970 in eine Kommanditgesellschaft umgewandelt, hat sich speziell auf die Fertigung von Betonteilen eingerichtet, die erhebliche Investitionen hinsichtlich Lagerung von Baustoffen, Fertigungsanlagen und Lagervorhaltung großflächiger Art leisten mußte. Die Erweiterung des Betriebes und fortlaufende Spezialisierung technischer Einrichtungen können auf der Urparzelle des Unternehmens nicht mehr vollzogen werden. Außerdem steigen die Anforderungen der Auftraggeber, die eine trockene Lagerung von Fertigteilen voraussetzen und dadurch ausreichende Lagerflächen durch das Unternehmen vorgehalten werden müssen.

Inzwischen beschäftigt das Unternehmen 130 Arbeitnehmer mit steigender Tendenz, die in der näheren Umgebung ansässig sind.

1.2 - Rechtsgrundlage

Nach § 8 (2) BauGB wird der Bebauungsplan „Wittinger Straße – Ost“, Ortschaft Radenbeck, aus der 4. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen vom 31.03.1998 entwickelt. Bereits die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1983 sah die Ausweisung als Mischbaufläche für den südlich angrenzenden Teil des Geltungsbereiches für den Gewerbebetrieb mit Baulichkeiten vor. Um die Entwicklung des Betriebes städtebaulich nicht zu behindern, eine planerische Eingliederung in die Landschaft sowie die Belange des Umweltschutzes zu ordnen und zu regeln, hält es die Stadt Wittingen für erforderlich einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne § 30 (1) BauGB aufzustellen. Die Stadt Wittingen sieht damit das Erfordernis für die Sicherung von bestehenden Arbeitsplätzen und die Möglichkeit zur Schaffung neuer Arbeitsplätze durch bauleitplanerische Schritte zu sorgen. Insofern kommt die Stadt Wittingen ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für städtebauliche Ordnung erforderlich ist (Planungserfordernis - § 1 Abs. 3 BauGB). Die damit zusammenhängenden Erschließungsverhältnisse werden hierbei geregelt.

1.3 - Inhalt des Bebauungsplanes

1.3.1 - Art der baulichen Nutzung

Bei Berücksichtigung der vorhandenen Betriebsart und den geplanten Erweiterungen im Ausweisungsbereich des Bebauungsplanes nach Vorgaben des Flächennutzungsplanes – 4. Änderung – wird gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 8 und § 8 Baunutzungsverordnung ein Gewerbegebiet festgesetzt.

1.3.2 - Maß der baulichen Nutzung

Für die geplanten Produktionshallen, Lagerhallen und weitere Funktionsgebäude werden zwei unterschiedliche Gebäudehöhen nach § 18 – Höhe bauliche Anlagen – Baunutzungsverordnung festgesetzt. Bedingt durch den Produktionsablauf von Betonfertigteilen und deren Transport durch Hebefahrzeuge und den dazugehörigen Kranbahnen wird eine Gebäudehöhe von 20,00 m für den Gewerbegebietsabschnitt 2 des Geltungsbereiches vorgesehen. Für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches in dem Gewerbegebietsabschnitt 1 werden unter Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsraumes die Gebäude- und Anlagenhöhen auf 12,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche – Fahrbahnachse „Am Schützenplatz“ für das jeweils geplante Objekt bzw. Grundstücksabschnitt.

Nach § 19 Baunutzungsverordnung wird für die beiden Bereiche mit den festgesetzten Gebäudehöhen eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie nach § 21 Baunutzungsverordnung eine Baumassenzahl von 10,0 – unter Einhaltung der in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung bestimmten Obergrenze – festgesetzt.

1.3.3 - Bauweise

Als Bauweise wird für den gesamten Plangeltungsbereich die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Über die textliche Festsetzung Nr. 1 wird bestimmt, daß die in Abs. 2 angeführte Gebäudelänge von höchstens 50 m nach § 22 Abs. 4 BauNVO abgewichen werden kann, um Werkhallen von über 50 m errichten zu können.

1.3.4 - Überbaubare Grundstücksflächen

Um auszuschließen, daß die Produktions-, Werk- und Lagerhallen an die angrenzende Landschaft bzw. an die Verwallungen herangebaut werden, wird eine überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt.

1.3.5 - Verkehrsflächen

Die im städtischen Eigentum stehende öffentliche Verkehrsfläche „Am Schützenplatz“ dient der Haupteinfahrt für den Schwerlastverkehr für den Gewerbebetrieb Heinrich Wiesensee KG. Die Erschließungsanlage ist bereits seit Jahren ausgebaut, da der südliche Teil des Gewerbebetriebes bereits über diese Zufahrt erschlossen wird. Jedoch wird diese öffentliche Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Geltungsbereich mit festgesetzt.

Die ausgewiesene Fläche für den ruhenden Verkehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB dient betrieblichen Zwecken für die Fahrzeuge der Arbeitnehmerschaft und ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesen.

1.3.6 - Wasserversorgung

Durch den Wasserverband Gifhorn ist für das gesamte Betriebsgelände des Unternehmens die Wasserversorgung sichergestellt. Es wird nachträglich darauf hingewiesen, daß die Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V) vom 20. Juni 1980 BGBl. I 1980 S. 750 ff angewendet wird. Die ergänzenden Bestimmungen über den Wasseranschluß des Wasserverbandes Gifhorn vom 01.01.1998 sind einzuhalten.

1.3.7 - Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Im Ausweisungsbereich des Gewerbegebietes 1 verläuft eine Entwässerungsanlage des Wasserverbandes Gifhorn. Diese wird mit einem ausreichend bemessenen Leitungsrecht festgesetzt.

Das Unternehmen hat für das Abwasser- und die Regenbeseitigung die notwendigen Beantragungen gemäß § 10 und § 154 Niedersächsisches Wasser-gesetz auf eigene Kosten durchzuführen. Die allgemeinen Entsorgungsbedin-gungen für die Abwasserbeseitigung (AEB) des Wasserverbandes Gifhorn vom 01. Januar 1998 werden auf Kosten des Unternehmens angewandt.

Die im Plangebiet A anstehenden Versiegelungen der Transportflächen und der zu erwartenden baulichen Anlagen setzt voraus, daß eine Zwischenhal-testufe für das anfallende Regenwasser betriebseigen eingeschaltet wird. Hierfür hat das Unternehmen eine Fläche am Nordostrand des Plangebietes A erworben. Das abgepolderte Regenwasser, nach den Vorschriften bela-stungsfrei, wird dem Gewässer „Pionkengraben“ – III. Ordnung - zugeführt. Die notwendige Regenwasserkanalisation innerhalb des Plangebietes A hat der Betreiber auf Kosten des Unternehmens mit sämtlichen erforderlichen Ein-richtungen zu erstellen.

1.3.8 - Stromversorgung

Die Landelektrizitäts GmbH Wolfsburg/Fallersleben beliefert bereits das Un-ternehmen verstärkt mit Energie. Für eine zusätzliche Transformatorenstation wird ein Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.3.9 - Gasversorgung

Die Gasversorgung ist für den Betrieb aufgrund vorhandener Gasversor-gungsleitungen durch den Energieversorger gesichert. Lieferverträge sind be-reits abgeschlossen.

1.3.10 - Abfallentsorgung

Auf dem Betriebsgelände sind bereits für die Abfallentsorgung 2 Abfallsam-melstandorte eingerichtet. Eine zusätzliche Ausweisung gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB ist nicht erforderlich. Die Standorte können zur Abfallentsorgung mit dreiachsigen Müllfahrzeugen ohne Wendemanöver angefahren werden.

1.3.11 - Immissionsmaßnahmen und Werte

Nach § 1 (5) BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, d. h. auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wittinger Straße – Ost“ wird zum Schutz der westlich liegenden Mischbauflächen eine Schallschutzwallanlage festgesetzt. Diese wird nach Norden fortgeführt und schließt das Gewerbegebiet zum Landschaftsraum ab. Auf der Ostseite des Geltungsbereiches ist vorerst eine Schallschutzmaßnahme nicht erforderlich, da städtebaulich die Ortschaft Radenbeck in nord-östlicher Richtung nicht weiterentwickelt wird. Zum Abschluß des Geltungsbereiches auf der Ostseite beabsichtigt das Unternehmen eine Eingrünungsboschung anzulegen, die zum nutzbaren Innenbereich des Geltungsbereiches mit einer Betonstützung aus Betonfertigteilen errichtet wird (Plandarstellungen Profil 1 und 2).

Sollten Immissionsgrenzwerte durch bauliche Anlagen und Produktionseinrichtungen erreicht werden, müssen diese durch ein schalltechnisches Gutachten zum Schutz der Nachbarbebauung auf Kosten des Betreibers nachgewiesen werden.

Im gesamten Geltungsbereich der ausgewiesenen Gewerbeflächen 1 und 2 sind nur solche Nutzungen zulässig, bei denen der Betreiber der Anlagen an der Grenze der ausgewiesenen Gewerbefläche zu den westlich gelegenen Mischbauflächen nachstehende Immissionsrichtwerte einhält:

- tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 60 dB(A)
- nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 45 dB(A)

1.3.12 - Altlasten

Der Stadt Wittingen sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. Darüber hinaus ist der Stadt auch nicht bekannt, daß in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Plangebietes auswirken können.

1.3.13 - Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung von baulichen Anlagen einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Bauordnungsamt des Landkreises Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr Radenbeck, Brandschutzbeauftragter des Landkreises Gifhorn) geregelt.

2.0 - Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

2.1 - Lage der Bebauungsflächen im Raum – Standortbeschreibung

Der von dem Bebauungsplan Plangebiet A betroffene Raum befindet sich im Übergangsbereich der beiden Landschaftseinheiten „Ohre-Tal“ und „Süd- und Ostheider Sandgebiet“. Dieser Landschaftsbereich ist geprägt durch die von Talsanden angefüllte Schmelzwasserrinne des Ohre-Tales. Hier haben sich Niedermoorböden und Gleye entwickelt, auf denen Dauergrünlandnutzung mit eingestreuten kleineren Wald- und Buschparzellen vorherrscht. Das Süd- und Ostheider Sandgebiet ist durch glazifluviale Ablagerungen der Saale-Kaltzeit geprägt, auf denen sich odsol-Braunerden und Parabraunerden entwickelt haben. Charakteristisch für das Süd- und Ostheider Sandgebiet sind die hauptsächlich aus Kiefernforsten bestehenden großen Wälder und weiträumigen Ackerflächen. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist gering ¹.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im langjährigen Mittel bei ca. 100 bis 200 mm/a. Die Gefährdung des Grundwassers im oberen Hauptgrundwasserleiter ist als mittel zu bezeichnen ².

Das Plangebiet A und der Raum nördlich von Radenbeck sind durch überwiegende, relativ intensive Grünlandnutzung, in die einige Ackerflächen und Gehölzbestände eingestreut sind, geprägt.

Das Gebiet ist als regional bedeutsamer avifaunistisch wertvoller Bereich für Brutvögel ausgewiesen ³. Radenbeck ist seit Jahrzehnten Brutplatz für ein Weißstorchpaar. Der Raum nördlich von Radenbeck ist als Weißstorch-Nahrungsbiotop durch das Niedersächsische Landesamt für Ökologie kartiert ⁴.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn ist das Plangebiet A und der nördlich angrenzende Raum als Gebiet dargestellt, das die Voraussetzung zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt (LSG 12 – Ohre-Tal-Niederung). Schutzziel des geplanten Landschaftsschutzgebietes ist die Schaffung eines großflächigen Verbundes von Grünlandbiotopen. Ferner ist dieser Bereich im Landschaftsrahmenplan als Vorranggebiet 1. Priorität für den Weißstorch- und Wiesenvogelschutz ausgewiesen.

Das Plangebiet B befindet sich ca. 2.200 m südwestlich von Radenbeck in der Landschaftseinheit Süd- und Ostheider Sandgebiet. Es liegt am östlichen Rand der großen, überwiegend aus Kiefernforsten bestehenden Waldfläche Malloh – Bickelsteiner Heide.

¹ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1994)

² Nieders. Landesamt für Bodenforschung (1979): Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1 : 200.000; Blatt CC 3926 Braunschweig; Grundwasser-Grundlagen

³ Heckenroth, H (1994): Avifaunistisch wertvolle Bereiche in Niedersachsen – Brutvögel 1986 – 1992. In: Informationsd. Naturschutz Nieders., 14. Jg., Nr. 6, S. 185-188. Hannover

⁴ Nieders. Landesamt für Ökologie (Hrsg.) (1996): Weißstorch *Ciconia ciconia* Brutbestand 1971 – 1995. In: Informationsd. Naturschutz Nieders., 16. Jg., Nr. 4 S. 101 – 161. Hannover

2.2 - Beschreibung der Bebauungsplangebiete

Das Plangebiet A liegt am nördlichen Rand von Radenbeck. Im Norden und Osten grenzt es an einen größeren Grünlandbereich, westlich an dörfliche Bebauung sowie hofnahe, intensiv genutzte Weideflächen und nach Süden an ein Betonwerk und Bauunternehmen. Darüber hinaus befindet sich an der Nord-Ost-Ecke des Plangebietes eine Klärteichanlage.

Ursprünglich Grünland, wird die Bebauungsplanfläche zum überwiegenden Teil seit einigen Jahren als Lagerplatz, Parkplatz und Betriebsfläche des angrenzenden Industrieunternehmens genutzt. Diese Flächen sind mit gelochten Betonplatten vollständig befestigt. Ferner befinden sich im Nord-Osten ein kleineres Erlen-Holunder-Gehölz (Stammdurchmesser der Erlen 10 bis 30 cm) und im Süden eine öffentliche Verkehrsfläche (Bitu-Weg) im Plangebiet.

Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche sind im Plangebiet A oder angrenzend nicht vorhanden.

Das Plangebiet B ist zum überwiegenden Teil ein naturferner, strukturarmer und größtenteils sehr lichtarmer Kiefernforst im Stangen- bzw. schwachem Baumholzalter (Stammdurchmesser 10 bis 25 cm bzw. 20 bis 30 cm). Der nordöstliche Waldrand besteht auf 20 m Tiefe aus einem naturnäheren, strukturreicheren Eichen-Birken-Kiefern-Bestand mit Stammdurchmessern von ca. 20 bis 50 cm. Der südwestliche Teil des forstlichen Grundstücks, durch einen unbefestigten Waldweg von der Kiefernforstfläche getrennt, besteht aus einer kleinen Waldlichtung, einem Laubwald-Jungbestand aus Eichen und Buchen und einem strukturreicheren Kiefernbestand (Stammdurchmesser 30 bis 50 cm) mit einer starken Naturverjüngung aus Birken und Ebereschen.

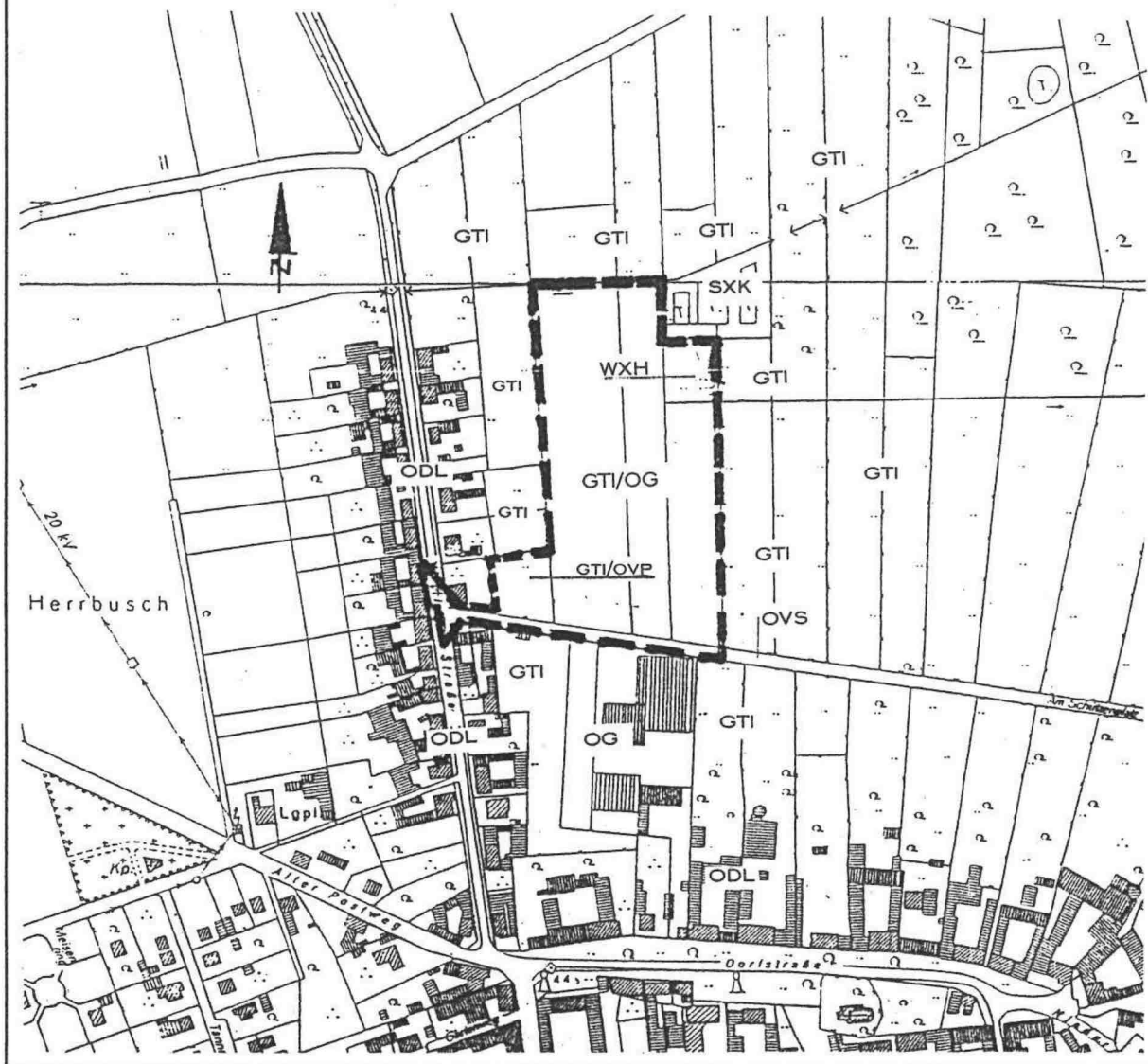
Die den Planbereich B umgebenden Forstflächen bestehen aus naturfernen, unstrukturierten Kiefernforsten. Nordöstlich grenzen Ackerflächen an.

Der Standort besteht aus mäßig frischen, mäßig nährstoffversorgten verlehmtten Geschiebesanden über unverlehmtten, silikatarmen Schmelzwassersanden. Die potentiell natürliche Waldgesellschaft ist Buchen-Traubeneichenmischwald.

„PLANGEBIET A“

Maßstab 1 : 5.000
Gemarkung Radenbeck

Flur 1



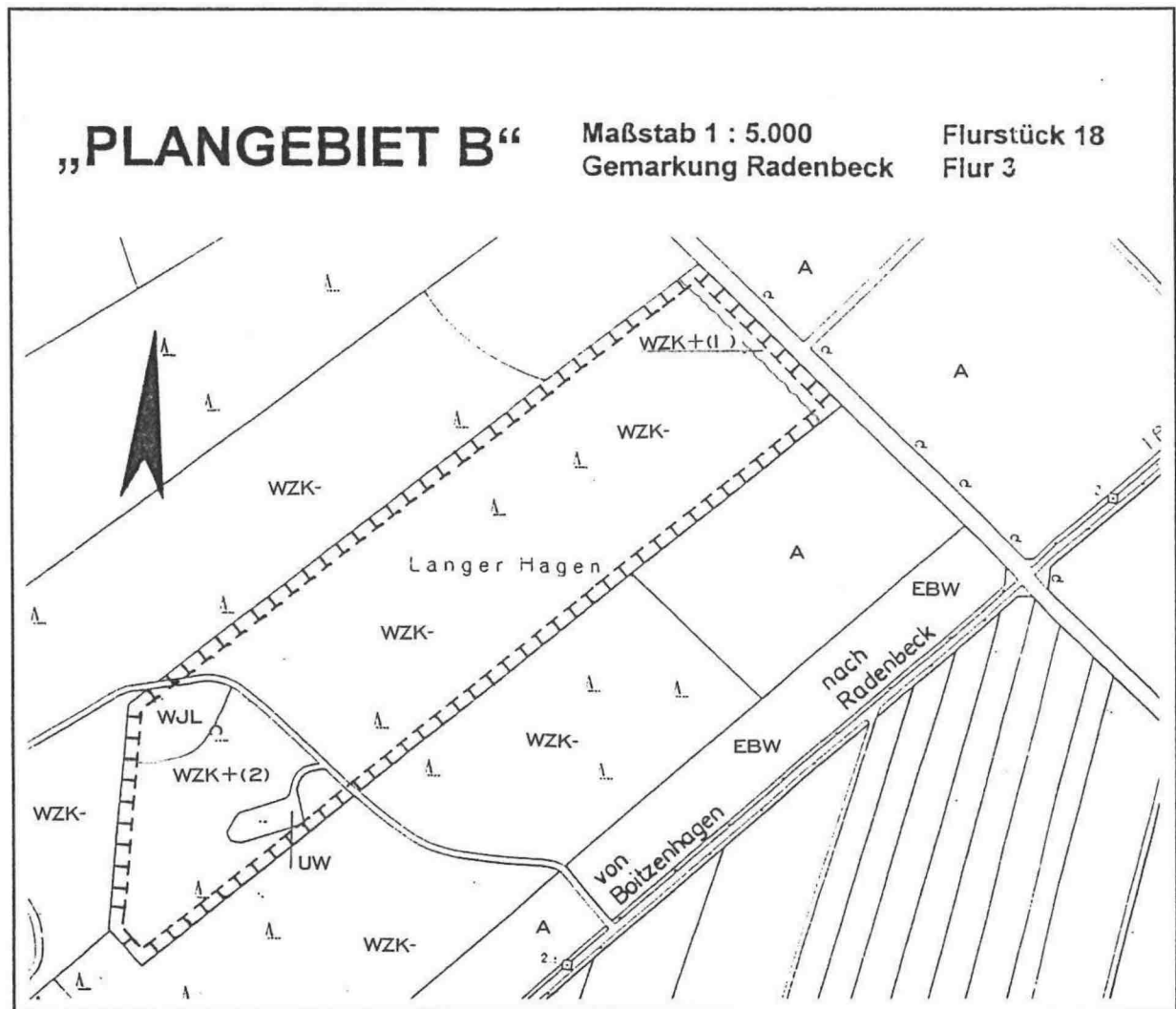
Karte: Aktuelle Nutzung - Biotypen¹

Stand: Nov.1998

Zeichenerklärung

WXH	1.20.1	Laubforst aus einheimischen Arten (Erlen)	ODL	13.10.1	Ländlich geprägtes Dorfgebiet
SXX	4.18.4	Naturfernes Klär- und Absetzbecken	OVP	13.12.2	Parkplatz
GTI	9.5.1	Intensivgrünland trockenere Standorte	OG	13.13	Industrie- und Gewerbefläche
GTI/OG		Industrie- und Gewerbefläche (Lagerplatz), Vornutzung Intensivgrünland trockenere Standorte	GTI/OVP		Parkplatz, Vornutzung Intensivgrünland trockenere Standorte

¹Beschreibung der aktuellen Nutzung -Biotypen anhand der Veröffentlichung: Drachenfels, O. v. (Bearb.) (1994): Kartierschlüssel für Biotypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und § 28b NNatG geschützten Biotope. Hannover

Karte: Aktuelle Nutzung - Biotypen¹

Stand: Nov.1998

Zeichenerklärung

WZK -	1.21.2	Kiefernforst, struktur- und artenarme Ausprägung, Stangen- bis schwaches Baumholz
WZK + (1)	1.21.1	Kiefernforst, strukturreich, mit höherem Anteil an Birken und Eichen, mittleres Baumholz
WZK + (2)	1.21.1	Kiefernforst, strukturreich, mit höherem Anteil an Birken- und Ebereschennaturverjüngung
WJL	1.22	Laubwald-Jungbestand; Eiche, Buche
UW	1.25	Waldlichtungsflur
A	10.1	Acker
EBW	10.3.2	Weihnachtsbaum-Plantage

¹ Beschreibung der aktuellen Nutzung -Biotypen anhand der Veröffentlichung: Drachenfels, O. v. (Bearb.) (1994): Kartierschlüssel für Biotypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und § 28b NNatG geschützten Biotope. Hannover

2.3 - Bewertung des Plangebietes A und der angrenzenden Bereiche für die Naturschutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Arten und Lebensgemeinschaften

Zur Abschätzung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen sowie für die Ableitung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen einschließlich der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist es erforderlich, die einzelnen Schutzgüter des Naturschutzes zu bewerten. Die Bewertung erfolgt anhand der Veröffentlichung: BREUER, W. (1/94): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 14. Jg., Hannover.

Für jedes Schutzgut erfolgt die Bewertung anhand einer dreistufigen Bewertungsskala:

- Wertstufe 1 - Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 2 - Bereiche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3 - Bereiche mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

Das Plangebiet wird, bis auf die Straßenfläche und den Erlen-Forst, entsprechend der ursprünglichen Nutzung, als Intensivgrünland trockenerer Standorte bewertet.

Boden

(Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad)

Im gesamten Plangebiet ist der Boden durch kulturtechnische und bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen überprägt. Insbesondere durch die Nutzung als Intensivgrünland liegt eine Vorbelastung durch potentielle Stoffeinträge vor. Durch Entwässerungen ist das Bodenprofil des Erlen-Forstes sowie des Grünlandes gegenüber natürlichen Verhältnissen stark verändert.

Diese Planbereiche sind der Wertstufe 2 – Bereiche mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Boden – zuzurechnen.

Die Straßenfläche ist vollständig versiegelt. Sie ist der Wertstufe 3 – Bereiche mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden, zuzurechnen.

Wasser – Grundwasser

(Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad)

Durch die geringe Nutzung des Erlenlaubforst gehen von dieser Fläche keine Beeinträchtigungen des Grundwassers aus: = Wertstufe 1 – Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Grundwasser:

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Grünlandflächen liegt ein potentielles Stoffeintragsrisiko, insbesondere ein Nitrat auswaschungsrisiko vor: = Wertstufe 2 – Bereiche mit allgemeiner Bedeutung für das Grundwasser.

Durch die Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen im Straßenbereich kommt es zu einer starken Verringerung der Grundwasserneubildung. Es besteht hier eine große Beeinträchtigung gegenüber natürlichen Verhältnissen: = Wertstufe 3 – Bereiche mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.

Wasser – Fließgewässer

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Klima/Luft

(Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad)

Der gesamte Planbereich kann als wenig beeinträchtigt angesehen werden. Die Einstufung erfolgt daher insgesamt in Wertstufe 2 – Bereiche mit Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.

Landschaftsbild

(Bewertungskriterium: Naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit)

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt über den eigentlichen Planbereich hinaus, da die Wirkungen durch das Bebauungsvorhaben für einen größeren Landschaftsbildbereich erheblich sein können.

Das Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung weitestgehend überformt. Wobei die Grünlandnutzung, als eine für einen Niederungsbereich typische Nutzungsform, Anklänge an eine traditionelle Kulturlandschaft aufweist. Durch die Strukturierung des weiteren, nördlich und östlich des Plangebietes liegenden Raumes mit Bäumen, Buschgruppen, kleineren Waldflächen und der Grünlandnutzung, ist das Landschaftsbild harmonisch gegliedert. Der weitere Bereich ist durch die Rückfronten von landwirtschaftlichen Gebäuden und Siedlungsgebäuden gekennzeichnet. Durch die angrenzende Grünlandnutzung und geringe Überformung mit städtischen Zielformen besteht hier ein typisches, ländlich geprägtes Dorfbild. Das südlich an das Plangebiet angrenzende Betonwerk mit seinen ca. 20 m hohen Gebäuden, stellt jedoch für das Landschafts- und Ortsbild eine starke Zäsur und Beeinträchtigung dar.

Insgesamt weist das Plangebiet und der angrenzende Raum eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild auf: = Wertstufe 2 – Bereiche mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

Für die Naherholung weist der Planbereich nur eine geringe Bedeutung auf. Die aus diesem Bereich herausgehenden Wege ermöglichen nur eine eingeschränkte Erreichbarkeit der freien Landschaft, da die Wege keine durchgehenden Verbindungen herstellen, bzw. keine für die Naherholung wichtigen Bereiche erschließen.

Arten und Lebensgemeinschaften (Flora/Fauna)

(Bewertungskriterium: Naturnähe des Biotoptyps)

Die Straßenfläche innerhalb des Plangebietes A ist für Arten- und Lebensgemeinschaften ohne Bedeutung. Die ursprünglich als Grünland genutzten Flächen sind isoliert betrachtet durch ihre intensive Nutzung und dadurch bedingte Pflanzenarten- und Insektenarmut von geringer Bedeutung.

Demgegenüber hat der Erlenforst durch die standortgerechte Gehölzwahl, den Strukturreichtum und die geringen stofflichen Belastungen und Störungen eine hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften:

Straßenfläche	= Wertstufe 3	- Bereiche von geringer Bedeutung
Intensivgrünland	= Wertstufe 2	- Bereiche von allgemeiner Bedeutung
Erlenforst	= Wertstufe 1	- Bereiche mit besonderer Bedeutung

Die Planfläche ist jedoch in einem größeren räumlichen Zusammenhang zu sehen. Die Planfläche und das nordwestlich angrenzende Gebiet weisen trotz der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine große Strukturvielfalt auf und besitzen eine hohe Bedeutung für Brutvögel und insbesondere Weißstorch. Dies führt zu einer Aufwertung der einzeln betrachtet überwiegend bedingt naturfernen Biotoptypen.

2.4 - **Bewertung des Plangebietes B und der angrenzenden Bereiche für die Naturschutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Arten und Lebensgemeinschaften**

Für die Schutzgüter Boden und Wasser weist das Plangebiet B trotz der Nutzung als Wald nur eine allgemeine Bedeutung – Wertstufe 2 – aus. Bedingt durch die zum überwiegenden Teil nicht standortangepasste, unstrukturierte und einseitige Gehölzauswahl (Kiefer) und die damit einhergehende starke Bodenversauerung, ist die Bodenentwicklung und Grundwassersituation beeinträchtigt.

Für das Schutzgut Klima/Luft ist die Planfläche B und der umgebende Wald als Frischluftentstehungsgebiet und durch eine luftreinigende und klimaschützende Wirkung von Bedeutung.

Durch die Einförmigkeit und Intensität der waldbaulichen Nutzung ist die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit, die eine standortangepasste Waldnutzung hervorbringen könnte, weitgehend überformt. Das Plangebiet B und der umgebende Wald ist für das Schutzgut Landschaftsbild von geringer Bedeutung – Wertstufe 3.

Strukturarme Forste stellen bedingt naturnahe Biotoptypen dar. Für Arten und Lebensgemeinschaften sind sie von allgemeiner Bedeutung – Wertstufe 2.

2.5 - **Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes für das Plangebiet A**

Bis auf die Straßenfläche wird die gesamte, ursprünglich als Grünland genutzte, Planfläche A planungsrechtlich einer neuen Nutzung zugeführt. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes wird es zu einer ca. 85 % Versiegelung der Bodenfläche und zu großvolumigen, bis 20 m hohen Gebäuden kommen. Dadurch entstehen anlagebedingte Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturschutzes.

Für das Schutzgut Boden werden sich die Auswirkungen nur auf das Plangebiet beziehen. Hier werden, ebenso wie für das Schutzgut Grundwasser, die biologischen und physikalischen Austauschprozesse durch die Bodenüberbauungen fast vollständig unterbunden. Gegenüber natürlichen Verhältnissen

wird die Grundwasserneubildungsrate sinken. Gleichzeitig bedeutet dies eine Abflußverschärfung für die Vorfluter des Einzugsgebietes. Für das Schutzgut Wasser werden die Beeinträchtigungen über das Plangebiet A hinausgehen.

Das Klima kann durch die geplante Bebauung und die damit verbundenen Bodenversiegelungen negativ beeinflusst werden. Durch die Vermehrung wärmeerzeugender Oberflächen, durch ein eingeschränktes Evaporations- und Wasserspeichervermögen, eine Verringerung des Filter- und Adsorptionsvermögens der vorhandenen Vegetation und durch eine anthropogene Wärme- und Schadstoffemission kann sich ein typisches Stadtklima einstellen. Dabei kann es zu einer verringerten Strahlung, erhöhten Temperatur, verringerter Luftfeuchtigkeit und erhöhter Luftbelastung kommen.

Für Arten und Lebensgemeinschaften entstehen hauptsächlich durch die Verkleinerung der Habitatgröße Beeinträchtigungen für Wiesenvögel und insbesondere für den Weißstorch. Eine gewisse Vorbelastung besteht für das Plangebiet selbst, da es von zwei Seiten durch die vorhandene Bebauung eingeschlossen ist und so Störungen vor allem für die Fauna vorliegen. Die nun geplanten Bauten verschieben jedoch die Störungen weiter in die freie Landschaft. Durch die Beseitigung des Erlenforstes erfolgt eine direkte Vernichtung eines Biotoptyps, der für Arten und Lebensgemeinschaften von Bedeutung ist.

Das Landschaftsbild ist durch die vorhandenen Gebäude des Betonwerkes bereits beeinträchtigt. Die nun geplanten Gebäude verstärken die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch. Insbesondere die Beseitigung des Erlenforstes führt zu Beeinträchtigungen, da nun neue Sichtbeziehungen aus der noch relativ gut strukturierten Landschaft auf die vorhandenen und geplanten Gebäude bestehen. Für die Erholungsnutzung des Gebietes entstehen Beeinträchtigungen durch die Fernwirkung der Industrieanlagen.

2.6 - Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Das Plangebiet A dient der Erweiterung eines Betonwerkes und Bauunternehmens. Erweiterungsmöglichkeiten sind für diesen Betrieb aufgrund der angrenzenden Ortslage nur in die Richtung des jetzt vorliegenden Plangebietes möglich. Aufgrund der vorhandenen Betriebsgebäude und -anlagen ist eine Standortalternative, die zu einer Vermeidung der Beeinträchtigung insbesondere für Arten und Lebensgemeinschaften führen würde, nicht möglich. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild würde eine Bebauung alternativer Standorte zu ähnlichen Eingriffen führen.

Die bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind jedoch zu beschränken. Es sind daher Maßnahmen zu treffen, die zu einer Vermeidung von unnötigen Eingriffen führen oder die Eingriffe weitestgehend minimieren.

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden vor allem durch die neu entstehenden Bebauungen und Flächenversiegelungen beeinträchtigt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,8 kommt es zu einer sehr hohen Versiegelung innerhalb des Plangebietes. Diese hohe Versiegelungsmöglichkeit wird festgesetzt, um die industrielle Nutzung zu konzentrieren und somit auf ein möglichst kleines Gebiet zu beschränken.

Durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Bodenbefestigungen für die Flächen des ruhenden Verkehrs können Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushalts gemindert werden. Ebenso durch die Festsetzung eines

Regenwasserrückhaltebeckens. Hierdurch erfolgt ein verzögerter Wasserabfluß bei Starkregenereignissen, der zu einer Entlastung der Vorfluter des Gebietes führt und zu einer Minimierung der Folgen der Bodenversiegelung für die Grundwasserneubildung. Die Lage des Regenwasserrückhaltebeckens ist durch den Tiefpunkt des Geländes und durch die das Plangebiet querende Abwasserleitung bedingt. Eine Verlegung an einen anderen Standort würde die verbleibende Grundstücksstruktur derart beeinträchtigen, daß weitere Flächen zum Plangebiet zugezogen werden müßten. Die Eingriffsfolgen können jedoch durch die Festsetzung des Erhalts eines 5 m breiten Streifens des Erlenerforstes an der Nord- und Ostseite des Regenwasserrückhaltebeckens gemindert werden. Dies hat auch minimierende Wirkungen für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft können durch Festsetzungen im Bebauungsplan nur in geringem Umfang vermieden werden. Durch die festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen kann ein gewisser Vermeidungseffekt erzielt werden. Da diese Gebote sich auch auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild auswirken, ist ihre Festsetzung auch aus diesem Grunde geboten. Neben der Eingrünung des Plangebietes A trägt die höhenmäßige Staffelung der Bauwerke zu einer Minimierung der Eingriffsintensität bei. Es erfolgt daher eine Höhenbegrenzung der Bauwerke im nördlichen, an die freie Landschaft angrenzenden Bereich, auf 12 m.

Die Pflanzgebote sind mit heimischen Gehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auszuführen. Dies ist erforderlich, damit die Gehölzbestände sich positiv auf Arten und Lebensgemeinschaften auswirken und das Vegetationsbild sich harmonisch in die Landschaft einfügt.

2.7 - Ausgleichsmaßnahmen

Durch Bebauung und Bodenversiegelung entstehen auf ca. 2,40 ha Fläche dauerhafte Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser, die nicht weiter minimiert oder vermieden werden können, ohne die Bebauung selbst in Frage zu stellen. Ebenso entstehen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, und hier vor allem für Wiesenvögel und den Weißstorch, Habitatverluste von ca. 3,00 ha. Da diese Beeinträchtigungen nicht innerhalb des eigentlichen Plangebietes A ausgeglichen werden können, ist es erforderlich, dem Bebauungsplan den 8,21 ha großen Geltungsbereich B zuzuordnen.

Im Plangebiet B ist es möglich, die im Plangebiet A um eine Wertstufe erfolgenden Wertverluste des Naturhaushalts durch eine ökologische Verbesserung der Waldnutzung auszugleichen. Hierfür ist die Umwandlung der reinen Kiefernforste in standortangepaßte Laubholzwälder nötig. Durch die Festsetzung einer Auflichtung der dichten, lichtundurchlässigen Forstbereiche wird die Möglichkeit einer Unterpflanzung der Kiefern mit Laubholzarten geschaffen. Durch die Pflanzung von mindestens 5 verschiedenen heimischen Laubholzarten wird die Entwicklung zu einem strukturreichen Laub-Mischwald eingeleitet. Die Festsetzung der Waldpflege und –entwicklung nach den Grundsätzen des LÖWE-Programms (Langfristige ökologische Waldentwicklung in den Landesforsten, Hrsg.: Niedersächsische Landesregierung, 1992; Hannover) ist erforderlich, damit nach einigen Jahren naturnahe Waldflächen entstehen.

Auf einen Ausgleich für die im Plangebiet A verlorengehenden Werte für Arten und Lebensgemeinschaften, insbesondere für Wiesenvögel und den Weiß-

storch, wird zugunsten der Umwandlung des gesamten, 8,21 ha großen Flurstückes verzichtet. Die Waldflächen im Süd- und Ostheider Sandgebiet bestehen überwiegend aus naturfernen Kiefernforsten. Das Gebiet weist einen Mangel an naturnahen Wäldern auf. Durch die Umwandlung einer möglichst großen Kiefernforstfläche in einen naturnahen Wald kann ein in der Wirkung für Waldbiotope günstigerer Effekt erzielt werden.

Zum Ausgleich für die Beeinträchtigungen, die sich durch die Umwandlung des Erlen-Bestandes ergeben, wird die gesamte Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer natürlichen Pflanzenentwicklung entstehen die halbnatürlichen Biotoptypen feuchte und trockene Ruderalflur. Um für Arten und Lebensgemeinschaften optimale Verhältnisse zu schaffen, ist die Regelung der Pflegeintensität erforderlich. Durch die Beschränkung der Pflegezeit und Pflegefläche ist gewährleistet, daß die Pflanzenbestände zum Blühen und Fruchten gelangen und daß mindestens auf der Hälfte der Fläche Altgras und trockene Pflanzenstengel vorhanden sind.

Insbesondere für Insekten, eine Hauptnahrungsquelle für Wiesenvögel und den Weißstorch können so die Lebensbedingungen verbessert werden.

Außerhalb der Plangebiete A und B wird eine weitere Ausgleichsmaßnahme durchgeführt, die durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesichert wird. Da insbesondere für Wiesenvögel und den Weißstorch Habitatverluste eintreten, wird durch die Anlage eines Landschaftsteiches ein Ausgleich für durch die Bebauung entstehenden Nahrungsverluste geschaffen. Die Fläche liegt ca. 300 m nördlich des Plangebietes A (Gem. Radenbeck, Flur 1, Flurstück 75/3). Sie wird zur Zeit als Intensivgrünland genutzt. Auf der Fläche entsteht durch eine ca. 20 m x 20 m große Abgrabung ein Teich. Der Teich speist sich aus dem anfallenden Oberflächenwasser und aus Grundwasser.

Durch entsprechende Gestaltung mit unterschiedlichen Tiefen und Böschungsverhältnissen sowie Regelungen, die den Bestand und die Entwicklung des Teiches betreffen, wird sichergestellt, daß der Teich dauerhaft seine Biotopfunktion behält.

Folgende Regelungen werden vertraglich vereinbart:

- der Landschaftsteich ist als belebendes Element im Naturhaushalt unter Berücksichtigung seiner natürlichen Entwicklung dauerhaft zu erhalten.
- eine fischereiliche Nutzung sowie das Einbringen von Tieren und Pflanzen sind nicht gestattet,
- Teichböschungen und Uferbereiche dürfen nicht mit Verdrahtungen oder Besspannungen zur Abwehr von fischfressenden Vögeln (z. B. Graureiher) versehen werden,
- Teichböschungen, Uferbereiche und Flachwasserzonen dürfen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht verändert werden,
- die Verlandung des Gewässers stellt einen natürlichen Prozeß dar und ist zuzulassen; Entkräutungen, Entschlammungen o. ä. dürfen nur mit Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.

- die Entnahme von Wasser für Beregnungs- oder andere Zwecke ist nicht zulässig,
- Böschungen, Ufer- und Röhrichtbereiche dürfen nicht beweidet werden.

3.0 - Städtebauliche Werte

Zusammenstellung der Städtebaulichen Werte

3.1 - Flur 1 - Gemarkung Radenbeck

Flurstücke	105/13	Parkplatz	2.040 m ²
	100/00	Gewerbefläche	14.111 m ²
	99/00	Gewerbefläche	7.388 m ²
	90/5	Holzung – Regenrückhalteb.	1.669 m ²
	477/90	Gewerbefläche	6.265 m ²
	421/2	tlw. Verkehrsflächen	
		(196,0 x 9,0) + 2 (8,0 x 6,0) 0,50 =	<u>1.812 m²</u>

Gesamtfläche Brutto – „Plangebiet A“ 33.294,00 m²

3.2 - Flur 3 - Gemarkung Radenbeck

Flurstück 18/0 82.103 m²

Gesamtfläche Brutto „Plangebiet B“ 82.103 m²

zusätzlich angebotene Fläche zum Ausgleich:

Flur 1 - Gemarkung Radenbeck

Flurstück 75/3 tlw. 400 m²

3.3 - Ermittlung der einzelnen Nutzungsflächen für „Plangebiet A“

<u>Wallanlagen:</u>	235,0	x	11,50	=	2.702,50 m ²
	81,50	x	8,50	=	692,75 m ²
	170,60	x	3,00	=	511,80 m ²
	40,00	x	2,00	=	80,00 m ² = <u>3.987,00 m²</u>

Übertrag: 3.987,00 m²

Übertrag: 3987,00 m²

Regenwasserrückhaltebeckenzone:

Regenrückhaltebecken:

$$28,00 \times 15,00 = 420,00 \text{ m}^2$$

Randzonen:

$$32,00 \times 4,00$$

$$32,00 \times 6,00$$

$$28,00 \times 11,00$$

$$28,00 \times 6,00 = 796,00 \text{ m}^2 = 1.216,00 \text{ m}^2$$

Straßenflächen:

$$\text{aus Ziff. 1.)} = 1.812,00 \text{ m}^2$$

Verkehrsflächen:

$$\text{aus Ziff. 1.) } 2.049,00 - 80,00 \text{ m}^2 = 1.969,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Fläche für Versorgungsanlage} = \underline{\underline{30,00 \text{ m}^2}}$$

$$\underline{\underline{9.014,00 \text{ m}^2}}$$

Gewerbegebiet 1 und 2

$$\text{aus Ziff. 1.)} \quad 33.294,00 \text{ m}^2$$

$$\text{abzgl. Nutzflächen aus Ziff. 3.)} \quad \underline{\underline{9.014,00 \text{ m}^2}}$$

$$\underline{\underline{\text{Gewerbegebiet „Plangebiet A“ netto} \quad 24.280,00 \text{ m}^2}}$$

4.0 - Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

4.1 - Die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechts

Ausübungen des Allgemeinen Vorkaufsrechts sind nicht erforderlich, da im Plangeltungsbereich keine öffentlichen Flächen vorgesehen sind. Für die Grundstücke der Ausgleichsflächen, die festgesetzt wurden, entfällt die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechtes.

4.2 - Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

Durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

5.0 - Voraussichtlich entstehende Kosten für die Stadt Wittingen

5.1 - Durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehen für die Stadt Wittingen keine Kosten. Auf eine Kostenberechnung kann daher verzichtet werden.

6.0 - Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

6.1 - Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind von der Stadt Wittingen keine Maßnahmen durchzuführen.

7.0 - Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan

„Wittinger Straße – Ost“

in der Zeit vom 09. Juni 1999 bis 09. Juli 1999

öffentlich gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt.

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 1999
die Begründung zum Bebauungsplan „Wittinger Straße – Ost“, Ortschaft
Radenbeck, beschlossen.

Wittingen,

1999

Bürgermeister

Stadtdirektor