

1. Allgemeines

Planungsanlass

Im Geltungsbereich des seit dem 30.06.1986 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 „Strandbad“ sollen Flächen eines vor ca. 30 Jahren aufgegebenen Holz verarbeitenden Betriebes teilweise neu geordnet und einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Die als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Flächen passen jedoch nicht mit den angestrebten Nutzungsabsichten überein. Auch der ursprünglich zwischen eingeschränktem Gewerbegebiet und Dorfgebiet festgesetzte Lärmschutzwand, der aufgrund der Aufgabe der gewerblichen Nutzung nicht realisiert wurde, soll in die Neuordnung einfließen. Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in zweigeschossiger, offener Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m.

Um den o.g. Gesichtspunkten gerecht werden zu können, soll der Bebauungsplan Nr. 6 „Am Strandbad“ geändert werden. Die Stadt kommt somit ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach, auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist (Planungserfordernis - § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch - BauGB).

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung - erarbeitet. Er wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Das gewählte Verfahren ist aus folgenden Gründen zulässig:

- die Grundfläche des Geltungsbereiches beträgt 1.030,80 m² und liegt damit deutlich unter der maximal zulässigen Obergrenze von 20.000 m²;
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor, da das Vorhaben nicht in die in Anlage 1 – Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben – des UVP-Gesetzes fällt.

1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für den Planbereich „Gewerbegebiete - GE“ (§ 8 BauNVO) und dargestellt.

Für die im Bebauungsplan als eingeschränktes Dorfgebiet vorgesehenen Flächen ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung mit der „M-Darstellung“ für gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) anzupassen.

1.03 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Zur zeitnahen Schaffung von Baurechten in bestehenden Siedlungsbereichen hat der Gesetzgeber durch die Gesetzesnovelle vom 01.01.2007 den Gemeinden das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen an die Hand gegeben. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen angewendet werden, deren städtebauliche Zielsetzung in der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung besteht. Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche eine Größe von 20.000 m² nicht überschreitet bzw.
- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² groß sein kann, wenn auf Grundlage einer Vorprüfung des Einzelfalles zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Städtebauliche Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Strandbad“, 6. Änderung ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie eine Nachverdichtung durch die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten. Durch diese Nachverdichtung wird dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entsprochen, da eine weitere bauliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen reduziert werden kann.

Die Gesamtfläche des Plangebietes liegt mit 2.577 m² unter der für das beschleunigte Verfahren zulässigen Grundfläche von 20.000 m². Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Sowohl die Erforderlichkeit eines Ausgleichsnachweises im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz als auch die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

1.04 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.05 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) – zugrunde.

2. Planinhalte

2.01 Bauliche und sonstige Nutzung

Auf der Grundlage der angestrebten sowie der umgebenden vorhandenen Nutzung weist die Stadt Wittingen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Nutzungsart „Dorfgebiete“ (MD - § 5 BauNVO) aus. Unter Berücksichtigung der in den angrenzenden bebauten Bereichen bereits bestehenden Nutzungen nutzt die Stadt die Gliederungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung und schließt einzelne zulässige Nutzungen aus. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Plangebiet ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen (h max) festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Diese Festsetzungen orientieren sich im wesentlichen an der umgebenden bereits vorhandenen Bebauung.

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

2.02 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswasser soll über die in dem geplanten Privatweg zu verlegenden Kanalleitungen an das in der Gartenstraße vorhandene Schmutz- und Regenwassernetz erfolgen.

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Nutzer der Grundstücke haben die Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straßen, wo Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgabe der EAE-85/95 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt (s. Pkt. 1.03), somit wird auf den Umweltbericht gem. § 2 a BauGB verzichtet.

Da die in § 1 a Abs. 2 BauGB genannten umweltschützenden Belange in die Abwägung einzustellen sind, wird nachfolgend eine Beschreibung der relevanten umweltbezogenen Belange vorgenommen.

- **Schutzgebiete**

Im Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1994) sind für das Plangebiet keine Darstellungen für landschaftsbezogene Entwicklungsziele bzw. Schutzkriterien für Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope oder Vogelschutzgebiete enthalten.

- **Wasser**

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Schönewürde Trinkwasserschutzzone III B. Die Schutzzonenverordnung vom 31.08.2000 ist einzuhalten.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) in der z.Zt. geltenden Fassung (Ausgabe 2002) zu berücksichtigen.

Die Errichtung von gewerblichen Gebäuden ist gemäß o.a. Schutzzonenverordnung genehmigungspflichtig.

- **Landschaftseinheit / Boden**

Der Boden im Plangebiet weist lt. Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1994) podsolierte Böden auf, die einen kargen Pflanzenstandort abgeben.

- **Eingriff in Natur und Landschaft - Ausgleich**

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt im vorliegenden Fall (Bebauungsplan der Innenentwicklung) die Erforderlichkeit eines Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Für den Planbereich ist festzustellen, dass der für eine zukünftige Wohnbebauung vorgesehene Bereich derzeit teilweise unversiegelt ist und sich nach Betriebsaufgabe als Brachfläche darstellt, die in regelmäßigen Abständen gemäht wird. Durch die nunmehr geplanten Wohnungsbaumaßnahmen erfolgt zwar eine zusätzliche Teilversiegelung der Fläche; ansonsten stellen sich die angrenzenden, bereits baulich genutzten Grundstücke aufgrund ihrer Nutzungen komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst dar, so dass Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten eher unwahrscheinlich sind. Entsprechend der Gebietsstruktur ist mit herausragenden Fledermausvorkommen indes nicht zu rechnen. Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren führen aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Dem unmittelbaren Plangebiet kommt bezüglich der Fledermäuse insgesamt nur eine geringe Bedeutung zu. Bei landesweit ungefährdeten ubiquitären Arten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink oder Blaumeise sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Zudem wird durch diese Maßnahme der Innenentwicklung die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden und somit einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.

2.04 Lärmbelastung

Vorgesehen ist eine Maßnahme der Nachverdichtung durch eine Wohnnutzung mit maximal 3 Wohnhäusern, die angesichts des geringen Umfangs der Nachverdichtungsmaßnahme und der getroffenen Maßnahmen zur Höhenbegrenzung verhältnismäßig geringe zusätzliche Lärmimmissionen auf die vorhandene Situation mit sich bringt.

2.05 Kreisarchäologie

Der Stadt sind in dem Planbereich keine Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.06 Altlasten

Das Plangebiet war früher Bestandteil eines Sägewerkes, deren Betrieb allerdings vor rd. 40 Jahren aufgegeben wurde. Aufgabe des Betriebes war ausschließlich die reine Verarbeitung von geliefertem Holz, also nur Sägearbeiten. Eine Weiterverarbeitung mit Salzen o.ä. wurde nicht durchgeführt. Die nunmehr für eine Wohnnutzung vorgesehene Fläche diente als Rangierfläche von Lieferfahrzeugen.

Um jeden den Verdacht einer Altlast ausschließen zu können, wurden in Abstimmung mit der unteren Boden- und Immissionsschutzbehörde des Landkreises Gifhorn durch die Fa. GGU, Braunschweig, Bodenerkundungen vorgenommen.

Bei der ersten Erkundung wurden in einer Mischprobe erhöhte PAK-Werte gemessen, die eine weitere Beprobung erforderlich machten. Die bei der weitergehenden Erkundung ermittelten Gehalte liegen sehr deutlich unter dem ersten Messwert und unterschreiten den Vorsorgewert der BBodSchV und liegen damit innerhalb des Richtwertes der Zuordnungsklasse Z O gemäß LAGA TR Boden. Hieraus ist abzuleiten, dass der Messwert der Ersterkundung durch eine isoliert aufgetretene Verunreinigung hervorgerufen worden ist. Diese Verunreinigung kann beispielsweise aus einem Asphaltstück oder einem Teerpapperest bestanden

- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche eine Größe von 20.000 m² nicht überschreitet bzw.
- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² groß sein kann, wenn auf Grundlage einer Vorprüfung des Einzelfalles zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Städtebauliche Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Strandbad“, 6. Änderung ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie eine Nachverdichtung durch die Schaffung von Bauungsmöglichkeiten. Durch diese Nachverdichtung wird dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entsprochen, da eine weitere bauliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen reduziert werden kann.

Die Gesamtfläche des Plangebietes liegt mit 2.577 m² unter der für das beschleunigte Verfahren zulässigen Grundfläche von 20.000 m². Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Sowohl die Erforderlichkeit eines Ausgleichsnachweises im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz als auch die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

1.04 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.05 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) – zugrunde.

2. Planinhalte

2.01 Bauliche und sonstige Nutzung

Auf der Grundlage der angestrebten sowie der umgebenden vorhandenen Nutzung weist die Stadt Wittingen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Nutzungsart „Dorfgebiete“ (MD - § 5 BauNVO) aus. Unter Berücksichtigung der in den angrenzenden bebauten Bereichen bereits bestehenden Nutzungen nutzt die Stadt die Gliederungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung und schließt einzelne zulässige Nutzungen aus. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Plangebiet ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen (h max) festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Diese Festsetzungen orientieren sich im wesentlichen an der umgebenden bereits vorhandenen Bebauung.

haben. Die Untersuchungen zeigten, dass offenbar keine flächendeckende Bodenverunreinigung vorliegt. Nutzungseinschränkungen sind für das Grundstück daher nicht vorzunehmen. Das Untersuchungsergebnis wird durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet. Zusätzlich wird in die Planunterlage der Hinweis aufgenommen, dass bei späteren Aushubarbeiten offensichtlich teerverdächtige Bestandteile (Asphalt, Teerpappen, schwarz verfärbte Bereiche etc.) separiert und entsorgt werden sollen.

Durch die Maßnahmen wird sichergestellt, dass bei Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 BauGB) beachtet werden.

Nach Rücksprache mit der Boden- und Immissionsschutzbehörde fließen die Erkenntnisse in das Altlastenverzeichnis des Landkreises Gifhorn ein.

3. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Landkreis Gifhorn - vom 18.05.09

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Die Planfläche (ehem. Sägewerk) wird als Altstandort im Altlastenverzeichnis des Landkreises Gifhorn geführt. Nach Prüfung der Bauakten befand sich das Sägewerk aber nicht im Plangebiet, sondern westlich davon. Jedoch wurde die jetzige Planfläche tlw. aufgeschüttet, so dass nicht auszuschließen ist, dass Rückstände und Brandschutt aus dem ehem. Sägewerk verwendet wurden.

Anmerkung:

In Absprache mit der unteren Boden- und Immissionsschutzbehörde wurden durch die Fa. GGU, Braunschweig, Bodenerkundungen vorgenommen. Bei der ersten Erkundung wurden in einer Mischprobe erhöhte PAK-Werte gemessen, die eine weitere Beprobung erforderlich machten. Die bei der weitergehenden Erkundung ermittelten Gehalte liegen sehr deutlich unter dem ersten Messwert und unterschreiten den Vorsorgewert der BBodSchV und liegen damit innerhalb des Richtwertes der Zuordnungsklasse Z O gemäß LAGA TR Boden. Hieraus ist abzuleiten, dass der Messwert der Ersterkundung durch eine isoliert aufgetretene Verunreinigung hervorgerufen worden ist. Diese Verunreinigung kann beispielsweise aus einem Asphaltstück oder einem Teerpapperest bestanden haben. Die jetzigen Untersuchungen zeigen, dass offenbar keine flächendeckende Bodenverunreinigung vorliegt. Nutzungseinschränkungen sind für das Grundstück daher nicht vorzunehmen.

Das Untersuchungsergebnis wird durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet. Zusätzlich wird in die Planunterlage der Hinweis aufgenommen, dass bei späteren Aushubarbeiten offensichtlich teerverdächtige Bestandteile (Asphalt, Teerpappen, schwarz verfärbte Bereiche etc.) separiert und entsorgt werden sollen.

Durch die Maßnahmen wird sichergestellt, dass bei Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 BauGB) beachtet werden.

Nach Rücksprache mit der Boden- und Immissionsschutzbehörde fließen die Erkenntnisse in das Altlastenverzeichnis des Landkreises Gifhorn ein.

4. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluss des Planverfahrens nicht vor.

5. Kosten und Finanzierung

Da alle mit der Realisierung des Plangebietes im Zusammenhang stehenden Kosten von dem betroffenen Grundstückseigentümer getragen werden, ist die Einplanung von Haushaltsmitteln hierfür nicht erforderlich.

6. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2009 bis 22.05.2009 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 22.04.2010 durch den Rat der Stadt Wittingen beschlossen.

Wittingen, den 27.05.2010

Ridder
Bürgermeister

Siegel