

Stadt Wittingen
OT Suderwittingen
Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan *Suderwittingen-West*
Begründung

Satzung
§ 10 Abs. 1 BauGB

Wittingen, 20.12.2022

Planungsbüro Warnecke
Wendentorwall 19
38100 Braunschweig
T. 0531 / 12 19 240
mail@planungsbuero-warnecke.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	Seite	3
	1.1	Anlass der Planung	4
	1.2	Lage und Geltungsbereich	5
2	Vorgaben		6
3	Städtebauliche Planung		9
	3.1	Konzeption	9
	3.2	Mögliche Konfliktsituationen	11
	3.3	Flächenbilanz	13
	3.4	Nutzungsbeispiel	14
4	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Eingriffsregelung		15
	4.1	Allgemeine Angaben zum Plangebiet	15
	4.2	Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	16
	4.3	Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den geplanten Eingriff	20
	4.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	22
	4.5	Grünordnerische Festsetzungen (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen)	23
	4.6	Bilanzierung des Eingriffs	25
	4.7	Externe Kompensationsmaßnahme	27
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes		29
	5.1	Art der Baulichen Nutzung	29
	5.2	Maß der baulichen Nutzung	29
	5.3	Bauweise	31
	5.4	Baugrenze	32
	5.5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	32
	5.6	Private Grünflächen	33
	5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	33
	5.8	Textliche Festsetzungen	34
6	Hinweise		37
7	Empfehlungen		37
8	Ver- und Entsorgung		38
9	Maßnahmen zur Verwirklichung		40
10	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung		41
11	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten		46

Anlagen:

Umweltbericht

Bebauungsplan

1 Grundlagen

Nach § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch in der z.Z. geltenden Fassung) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) beinhaltet allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- die örtlichen Verkehrsflächen
- und ist in seiner Erschließung gesichert.

Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die umweltschützenden Belange sind entsprechend § 1a BauGB in die Abwägung eingestellt worden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist Bestandteil der vorliegenden Begründung. Der Umweltbericht wird als gesonderter Bestandteil der Begründung zu den folgenden Verfahrensschritten ergänzt.

Folgende Rechtsgrundlagen werden berücksichtigt:

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) - in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Juli 2022 (BGBl. I S. 1054)

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - vom 12. Dezember 2019 (BGBl. S. 2513), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) - in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 (Nds. GVBl. S. 451)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) - in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 388)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) - in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSIG) - in der Fassung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)

1.1 Anlass der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes *Suderwittingen-West* stellt eine bauliche Ergänzung im Südwesten des Ortsteiles Suderwittingen dar. Anlass für diese Planung ist das Bestreben der Stadt Wittingen, ergänzend zu den Entwicklungsflächen innerhalb der Kernstadt oder in Knesebeck als zweitgrößtem Ortsteil auch in Suderwittingen als einen der kleineren Ortsteile des Stadtgebietes eine städtebaulich verträgliche wohnbauliche Entwicklung anzubieten.

Das Dorf Suderwittingen (z.Z. ca. 150 Einwohner) stellt sich als einer der insgesamt 25 Ortsteile im Stadtgebiet Wittingen dar, die als großflächige Einheitsgemeinde den Nordosten des Landkreises Gifhorn bildet. Abgesehen von einer derzeit nicht verfügbaren Teilfläche im Geltungsbereich des seit 1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes *Gipsberg* im Nordosten des Ortes stehen in Suderwittingen seit vielen Jahren keine geeigneten Flächen für eine (wohnbauliche) Entwicklung zur Verfügung. Zum Einen weist der im Zusammenhang bebaute Ortskern eine relativ kompakte und stark verdichtete bauliche Struktur auf, wie sie für die Haufendörfer (und die Rundlinge) in der Region charakteristisch ist. Zum anderen stehen die dabei typischerweise als Grashöfe o.ä. ausgebildeten Freiflächen im Nahbereich der alten Hofstellen nicht für eine bauliche Ergänzung zur Verfügung, obwohl diese in überwiegender Anzahl keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr unterliegen. Die jüngsten baulichen Ergänzungen wurden vor etwa 20 Jahren im Rahmen von einzelnen wohnbaulichen Ergänzungen im Zuge des Ortsverbindungsweges geschaffen, der die zweizeilige Bebauung im Südwesten der Ortschaft erschließt. Hieran anschließend ist nunmehr eine begrenzte bauliche Ergänzung vorgesehen.

Das Interesse an Bauland am Standort resultiert dabei vor allem aus der Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung, in einem untergeordneten Maße aber auch aus der Nachfrage von potentiellen Neubürgern. Die im Ort vorhandenen sozio-kulturellen Einrichtungen (Schützenhaus, Feuerwehr, Spiel- und Sportplatz, Kapelle), das moderne Hofcafé sowie die umfassend gute Ausstattung des benachbarten, lediglich 3 km entfernten Mittelzentrums Wittingen insbesondere hinsichtlich der Daseinsgrundfunktionen Arbeit, Bildung, Gesundheit, Versorgung und Gemeinschaftsleben begründen den attraktiven Wohnstandort dabei wesentlich.

Insgesamt soll die Wohnbaufläche *Suderwittingen West* im Einklang mit den regionalplanerischen Zielvorgaben unter weitestgehender Einbeziehung der natürlichen und landschaftlichen Gegebenheiten des Plangebietes sowie unter Beachtung und Gewährleistung der vorhandenen, unmittelbar umgebenden Nutzungsansprüche entstehen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das 5.396 m² große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Suderwittingen und umfasst die Fläche des Flurstückes 12/14 sowie eine Teilfläche des nordwestlich angrenzenden Flurstückes 115.

Wie die südöstlich auf eine Länge von rd. 157 m angrenzenden Flächen stellt sich das 5.060 m² große Flurstück 12/14 derzeit als Grünland dar, das einer intensiven Bewirtschaftung durch die örtliche Landwirtschaft unterliegt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die vorhandene, zusammenhängend bebaute Ortslage an, wo sie auf einer Länge von rd. 49 m das Flurstück 12/13 tangiert. Dieses Grundstück weist eine Bebauung mit einem Wohnhaus auf und ist durch einen vielfältig bestandenen Hausgarten geprägt.

Im Südwesten wird das Plangebiet auf einer Länge von rd. 68 m durch die Grundstücksparzelle im Zuge eines Wirtschaftsweges flankiert, der in südlicher Richtung ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen erschließt. Dieser Weg mündet nördlicherseits in die zwischen Suderwittingen und Kakerbeck verlaufende Ortsverbindungsstraße ein, deren Parzelle (Flurstück 115) auf einer Länge von rd. 84 m anteilig in den Geltungsbereich des Plangebietes einbezogen ist. Die insgesamt 336 m² große Teilfläche umfasst dabei den durchschnittlich etwa 4 m breit ausgebildeten Seitenraum, der zwischen der asphaltierten Verkehrsfläche und dem hier angrenzenden Flurstück 12/14 liegt. Dieser als halbruderaler Gras- und Staudenflur ausgebildete Bereich weist einen Gehölzbestand mit drei Obstbäumen und einem Großstrauch auf.

Plangebiet mit Umfeld im Luftbild (ohne Maßstab; Quelle *geolife*)



Etwa 400 m weiter nördlich mündet der das Plangebiet tangierende Straßenraum in die Bundesstraße B 244 im Verlauf der Ortsdurchfahrt Suderwittingen. In diesem Abschnitt erschließt die innerörtliche Straße die weitgehend zweizeilig angelegte Siedlungsstruktur, die überwiegend aus ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen mit einem Gebäudebestand aus der ersten Hälfte des 20. Jh. sowie aus nachträglich ergänzten, neuzeitlichen Wohngebäuden besteht.

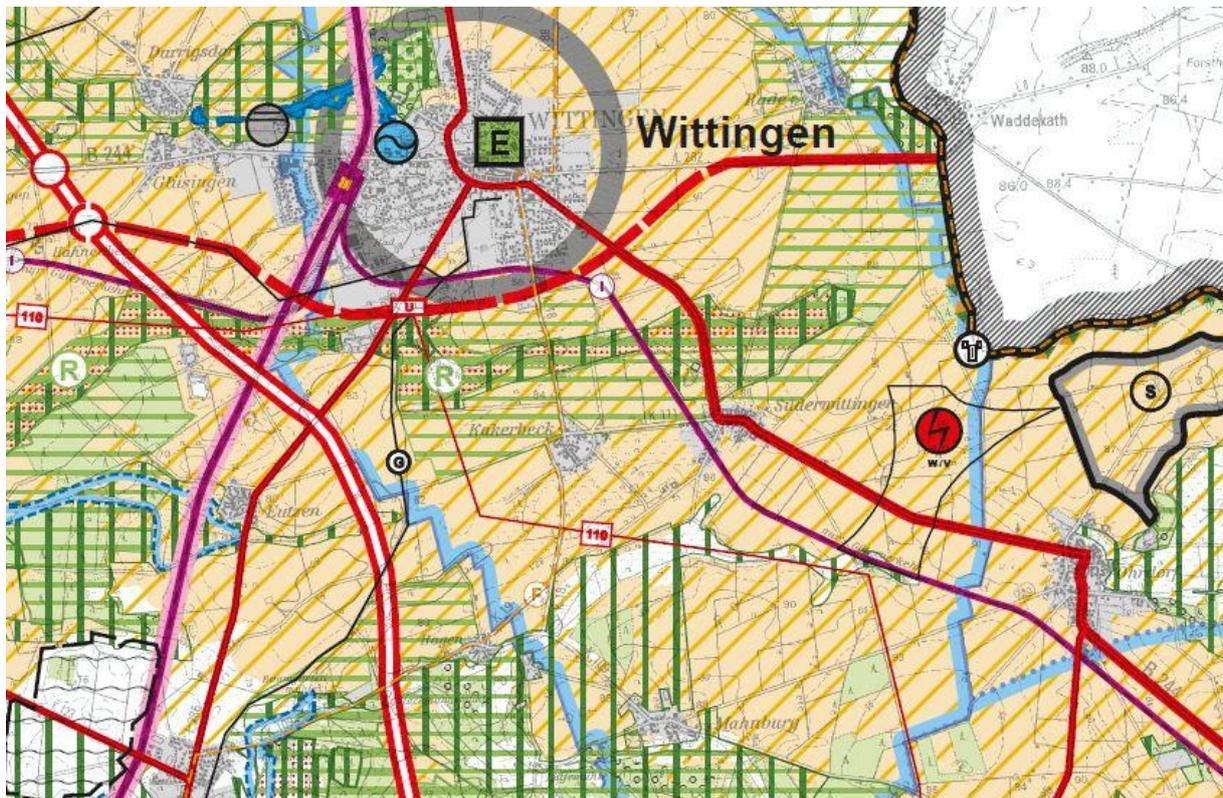
In Suderwittingen bestehen vier aktive landwirtschaftliche Betriebe, die teilweise auch eine (Milch-) Viehhaltung aufweisen. Die nächstgelegene Betriebsstätte befindet sich nordwestlich in einer Entfernung von ca. 60 m; hier wird ein Altgebäude als Kartoffellager genutzt. Eine Betriebsstätte eines Marktfruchtbetriebes liegt als Einzelhof südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 140 m. Der nächstgelegene viehhaltende Betrieb, innerhalb der zusammenhängenden Ortslage gelegen, befindet sich nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von 400 m.

2 Vorgaben

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP) 2008 für den Regionalverband Großraum Braunschweig ist der beplante Bereich - wie der gesamte Ort Suderwittingen - als Siedlungsbereich dargestellt. Auch wenn eine parzellenscharfe Abgrenzung von dieser Planungsebene nicht ableitbar ist, so bezieht sich diese Kennzeichnung deutlich auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung des RROP ist das Plangebiet bzw. Suderwittingen von zahlreichen Funktionsbereichen umgeben, die sich teilweise überlagern. Während das *Vorbehaltsgebiet* eine unverbindliche Gebietskategorie darstellt, verbinden sich mit der Darstellung als *Vorranggebiet* konkrete und verbindliche Maßgaben, die im Rahmen der Bauleitplanung aufzugreifen sind.

Ausschnitt aus dem RROP Großraum Braunschweig; 2008 (ohne Maßstab)



Rund um Suderwittingen schließen sich *Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotentials* an. Nordöstlich der Ortslage und nördlich der nach Kakerbeck führenden Kreisstraße K 111 sind die entsprechenden Flächen gleichzeitig als *Vorbehaltsgebiete für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft* gekennzeichnet.

Teilweise besteht dabei eine weitere Funktionszuweisung als *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft*; das etwa flächengleich dazu auch als *Vorbehaltsgebiet für ein von Aufforstung freizuhaltendes Gebiet* dargestellt ist.

Weiter nördlich ist Wittingen als *Mittelzentrum* mit der besonderen Entwicklungsaufgabe *Erholung* dargestellt. Der Hauptort übernimmt zentrale Versorgungsaufgaben für das gesamte Stadtgebiet und weist wichtige soziale und kulturelle Einrichtungen auf. Die Bedeutung der Kernstadt in den Bereichen Arbeit, Bildung, Kultur und Versorgung reicht dabei über das Stadtgebiet hinaus; so sind auch viele Orte der westlich angrenzenden Samtgemeinde Hankensbüttel auf das Mittelzentrum ausgerichtet.

Die Bundesstraße B 244 stellt für die Stadt Wittingen die wichtigste überregionale Verkehrsverbindung dar, die gem. RROP als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* ebenfalls durch Suderwittingen verläuft. Ausgehend vom als *Vorranggebiet* gekennzeichneten *Bahnhof* in Wittingen und dem dort als *Vorranggebiet Sonstige Eisenbahnstrecke mit regionaler Bedeutung* eingetragenen Streckenverlauf ergibt sich über Suderwittingen hinaus auch noch eine Darstellung als *Vorranggebiet Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe*. Der entsprechende Streckenverlauf in Richtung Rühren ist mittlerweile jedoch stillgelegt bzw. entwidmet worden.

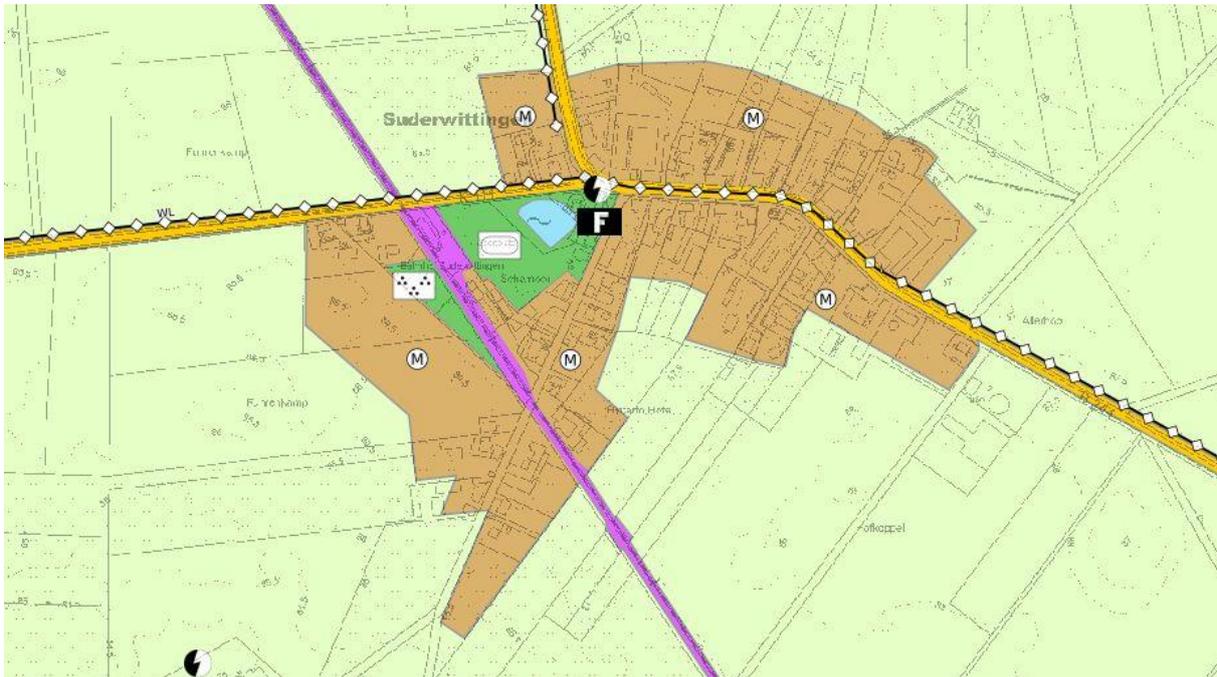
Als von unmittelbarer Relevanz für das Plangebiet sind im RROP große Teile des Stadtgebietes als *Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung* verzeichnet. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Wittingen und entsprechend des Antrages des Wasserverbandes Gifhorn in der zukünftigen *Trinkwasserschutzzone III B*. Daraus ergeben sich konkrete Maßgaben im Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden nicht verunreinigten Oberflächenwasser (vgl. Kap. 8 Ver- und Entsorgung sowie *Textliche Festsetzungen Nr. 5*).

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem **Flächennutzungsplan** zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet wurde 1976 erstellt; mittlerweile liegt die 31. Änderung rechtskräftig vor. Dabei wird das am südwestlichen Ortsrand von Suderwittingen gelegene Plangebiet ganz überwiegend als *gemischte Baufläche* (gem. § 1 BauNVO) dargestellt; ein kleiner Flächenanteil im Süden ist zudem als *Fläche für die Landwirtschaft* deklariert.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes war der gesamte Ort noch durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt, die vor wenigen Jahrzehnten auf allen Hofstellen aktiv betrieben wurde. Infolge des anhaltenden Strukturwandels in der Landwirtschaft hat sich diese Ausrichtung verändert, so dass nur noch auf wenigen Standorten eine landwirtschaftliche Nutzung gegeben ist. In den meisten Fällen überwiegt mittlerweile die Wohnfunktion; entsprechend wurden auch einige innerörtliche Freiflächen nachträglich durch Wohnbauten ergänzt.

Daneben sind die Sport- und Freizeitflächen des Ortes im Flächennutzungsplan als *öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Sportplatz* bzw. *Parkanlage* dargestellt. Zusätzlich ist der Ortsteich als *Wasserfläche* und der Standort der Feuerwehr als *Fläche für den Gemeinbedarf* gekennzeichnet. Nördlich des Plangebietes ist zudem auch hier noch die Eisenbahnstrecke dargestellt, die mittlerweile nicht mehr besteht.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittingen – Stand 31. Änderung (Quelle Regionalverband Großraum Braunschweig, ohne Maßstab)



Für das Plangebiet und seine nähere Umgebung als Betrachtungsbereich leiten sich aus dem **Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn** (1994) keine Entwicklungsziele ab. Innerhalb des Plangebietes befinden sich aus naturschutzrechtlicher Vorgabe keine nach dem *Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz* (NAGBNatSchG) geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan vorgeschlagenen Schutzgebiete und –objekte, keine FFH- und auch keine Vogelschutzgebiete. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich mit dem Naturschutzgebiet (§ 16 NAGBNatSchG) „Obere Ohre/Landwehr von Rade“ in einer Entfernung von über 2 km nordöstlich des Plangebietes. Bezüglich dieser Gebiete sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von **Altablagerungen** oder anderen Bodenverunreinigungen vor. Zudem sind im Plangebiet keine **Bodendenkmale** bekannt. Nach Recherche im *NIBIS-Kartenserver* liegen im Plangebiet keine Erlaubnisse, Bewilligungen oder ein Bergwerkseigentum gem. BBergG vor. Weiterhin bestehen gem. LBEG auch keine Salzabbaugerechtigkeiten. Einwirkungen durch Luftangriffe sind im Plangebiet nicht bekannt - insofern kann auf eine Luftbildauswertung im Rahmen dieses Bebauungsplanes verzichtet werden.

Das Plangebiet ist im Norden und Nordwesten von landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen umgeben. Deshalb ist im Bereich des neuen Baugebietes grundsätzlich von damit verbundenen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) auszugehen, die als ortsüblich zu tolerieren sind (vgl. Hinweise Nr. 1). Insgesamt werden sich im neuen Baugebiet die von der **Landwirtschaft** auf den benachbarten Flächen ausgehenden Emissionen nicht vollständig vermeiden lassen. Eine gewisse mögliche Beeinträchtigung durch Immissionen muss jeder Bewohner innerhalb des neuen Plangebietes dulden; denn ohne diese Gewährleistung wäre hier keinerlei Wohnbebauung durchführbar. Ein Aneinandergrenzen zweier nach der Art der baulichen Nutzung unterschiedlich ausgewiesener Gebiete setzt immer auch die Toleranz für die Belange des jeweils anderen Gebietes voraus.

3 Städtebauliche Planung

3.1 Konzeption

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Flächennutzung ist die Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebietes** (WA) gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Diese Festsetzung folgt zwar nicht unmittelbar der Darstellung im Flächennutzungsplan; allerdings ist die hier geplante wohnbauliche Nutzungsart auch innerhalb einer *gemischten Baufläche* zulässig.

Zudem stehen in der nahezu den gesamten Ort umfassenden Flächenkategorie der *gemischten Baufläche* weiterhin genügend Teilflächen zur Verfügung, um die weiteren in einer *gemischten Baufläche* oder in ihrer Konkretisierung als *Dorfgebiet* gem. § 5 BauNVO oder als *Mischgebiet* gem. § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen zu ermöglichen. Durch die Lage des Plangebietes am südwestlichen Ortsrand kann dabei eine planungsrechtliche Benachteiligung - z.B. hinsichtlich der unterschiedlichen Toleranz gegenüber Lärmimmissionen - von entsprechend angrenzenden Gebietstypen ausgeschlossen werden.

Innerhalb des *Allgemeinen Wohngebietes* sollen die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur z.T. ermöglicht werden, um die Wohnqualität im neuen Quartier so wenig wie möglich z.B. durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu beeinträchtigen. Aus gleichem Grunde werden der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1*).

Bei Grundstücksgrößen von ca. 900 – 920 m² leitet sich innerhalb des *Allgemeinen Wohngebietes* eine **Grundflächenzahl** von max. 0,3 als verträglich ab. Weiterhin bedingt die beabsichtigte kleinteilige Struktur die Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal je zwei pro Wohngebäude (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 4*).

Die Bebauung auf den insgesamt geplanten drei Grundstücken soll sich von der Dimension und von der Höhenentwicklung her am Bestand der nördlich anschließenden jüngeren Wohnbebauung orientieren. Mit Blick auf die Lage am Ortsrand wird dabei die **Höhenentwicklung** im neuen Baugebiet durch die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe, einer maximalen Traufhöhe und einer maximalen Sockelhöhe (gem. § 18 BauNVO) gezielt beschränkt. Die zulässige Firsthöhe von 9,0 m greift dabei die größten Höhen der vorhandenen Bebauung im anschließenden Siedlungsbereich von Suderwittingen auf.

Bei der vorgegebenen **eingeschossigen Bauweise** kann sich dabei für das ergänzend ausbaufähige Dachgeschoss im Rahmen der baurechtlichen Zulässigkeit ergänzend ein anteiliger Geschossausbau von bis unter 2/3 der Fläche vom Erdgeschoss ergeben. Als Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird dabei die geplante bzw. fertig ausgebaute Straßenoberfläche vor dem jeweiligen Grundstück festgesetzt (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2*).

Mit Blick auf das heterogene bauliche Bild auf den umgebenden Grundstücken leiten sich nur wenige konkrete Vorgaben zur **Gestaltung** im neuen Baugebiet ab (vgl. Kap. 11 *Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen*). Aufgrund der weithin gegebenen Einsehbarkeit wird der Gestaltung der Dachformen und der farblichen Gestaltung des Daches eine große Bedeutung zuteil. Als wesentlich wird bei den Hauptgebäuden die Vermeidung von Flachdachbauten und die Ausbildung von geneigten Dächern in den Farben rot, rotbraun und anthrazit erachtet, wodurch ein Angleich an die das Dorfbild bestimmende Dachlandschaft erzielt wird (vgl. *Örtliche Bauvorschrift § 2*). Die Vorgabe zum Fassadenmaterial schafft zudem eine Orientierung an der unmittelbar umgebenden Bebauung (vgl. *Örtliche Bauvorschrift § 3*).

Aufgrund ihrer prägenden Wirkung für den öffentlichen Raum werden zudem gestalterische Maßgaben für die straßenseitigen Einfriedungen entwickelt (vgl. *Örtliche Bauvorschrift § 4*). In diesem Zusammenhang werden Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die gem. § 14 BauNVO bzw. nach § 5 NBauO im Bereich der **Abstandsflächen** zwischen der Grundstücks- und der Baugrenze zulässig sind, gem. § 23 Abs. 5 BauNVO in den zum Straßenraum und zur umgebenden Ausgleichsfläche orientierten Abstandsflächen nicht zugelassen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 3*).

Die Anbindung des neuen Baugebietes an den öffentlichen **Verkehrsraum** ergibt sich ausgehend vom nordwestlich flankierenden Straßenraum, der Suderwittingen mit dem südwestlich gelegenen Einzelhof und weitergehend mit dem westlicherseits gelegenen Ortsteil Kakerbeck verbindet. Die etwa 3 m breite Asphaltbefestigung wird auf ihrer südlichen Seite von einer halbruderalen Gras- und Staudenflur flankiert, die mit drei Obstbäumen und einen Großstrauch bestanden ist. Da dieser Streifen durch die bauliche Nutzung im neu definierten Wohngebiet überprägt wird, erfolgt seine Einbeziehung in das Plangebiet. Als *Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün* erfolgt die zeichnerische Festsetzung, die durch die *Textlichen Festsetzungen Nr. 6* in ihrer Ausprägung bestimmt wird.

Ergänzend zu der wohnbaulich nutzbaren Fläche wird im Norden des Plangebietes eine 4 m **private Grünfläche** festgesetzt. Diese Teilfläche soll zukünftig dem nördlich angrenzenden Grundstück zugeordnet werden und die dort vorhandene Gartenfläche ergänzen, was die entsprechende Zweckbestimmung *Hausgarten* begründet (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 7*).

Weitere Vorgaben zur **Bepflanzung** auf den Grundstücken werden nicht entwickelt. Die individuelle Gestaltung der Gärten und der Wunsch zur Abgrenzung von den umgebenden Grundstücken wird zweifellos eine reizvolle, vielfältige Strukturierung erzielen. Die Verwendung von naturraumtypischen, standortgerechten Gehölzen und Pflanzen wird dabei ausdrücklich empfohlen (vgl. *Empfehlungen*), weil es sich dabei um die am besten an den Naturraum angepassten Pflanzen handelt, die gleichzeitig geeignete Lebensräume für die heimische Fauna bieten. Beide Aspekte sind bei fremdländischen Arten oftmals nicht gegeben. Gleichzeitig wird unter dem Aspekt der Klimafolgenanpassung aber auch auf Arten verwiesen, die sich als verträglich mit einerseits langer Trockenheit und andererseits starken Niederschlagsereignissen erwiesen haben (s. *GALK-Straßenbaumliste*).

Mit Verweis auf die Lage am Siedlungsrand ist den Übergängen zur umgebenden Kulturlandschaft große Wichtigkeit beizumessen. Durch die auf der Süd- und Ostseite vorgesehene Anlage einer **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**, die als extensive Grünfläche mit heimischen Obstgehölzen einen Teil der nach dem Naturschutzrecht notwendigen Kompensation gewährleistet, entsteht so ein angemessener Übergang in die umgebende Kulturlandschaft, der zudem für eine einheitliche Wahrnehmung des Baugebietes bzw. des neu geschaffenen Ortsrandes sorgen wird (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 8*).

Ein Baugrundgutachten liegt bisher nicht vor. Mit Blick auf die umgebend vorhandenen bebauten Grundstücke erweist sich aber das Bodensubstrat als für die Aufnahme des auf den versiegelten Flächen des Plangebietes anfallenden, nicht belasteten **Oberflächenwasser** geeignet; so dass die im Arbeitsblatt DWA-A 138 gestellten Anforderungen hinsichtlich Durchlässigkeit und Grundwasserflurabstand als erfüllt betrachtet werden.

Das gesamte Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Wittingen. Seitens des *Wasserverbandes Gifhorn* ist hierfür die Festsetzung einer **Trinkwasserschutzzone** und der Erlass einer *Schutzgebietsverordnung* beantragt. Vorgesehen ist dabei die Festsetzung einer *Trinkwasserschutzzone III B*, womit bestimmte Handlungen und Maßgaben nur noch beschränkt zulässig oder sogar untersagt werden. Bereits heute ist beim Straßenbau die *Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag)* in der geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Den zukünftigen privaten Grundstückseigentümern wird die Versickerung vom Niederschlagswasser der Dachflächen und der Terrassen über Sickerschächte, Mulden oder Rigolen vorgeschrieben. Dagegen ist das Oberflächenwasser der privaten Hofzufahrten und Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück großflächig über einen bewachsenen Seitenstreifen in den Grundwasserkörper abzuleiten (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 5*).

3.2 Mögliche Konfliktsituationen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebsstätten, so dass sich keine Ausweisung als *Dorfgebiet* (MD; gem. § 5 BauNVO) oder als *Dörfliches Wohngebiet* (MDW; gem. § 5a BauNVO) ergeben kann. Trotz der im Ort vorhandenen vier landwirtschaftlichen Betriebe erweist sich die landwirtschaftliche Prägung von Suderwittingen nicht als homogen; denn auch abgesehen von der nachträglich erfolgten Wohnbebauung weisen die meisten der ursprünglichen Hofstellen keine landwirtschaftliche Nutzung mehr auf. Hier überwiegt mittlerweile die Wohnfunktion, die sich somit als wesentlich prägender Bestandteil der örtlichen Nutzungsstruktur darstellt.

Im Kap. 3.1 Konzeption wird bereits erläutert, dass in diesem Falle die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* mit der Darstellung des gesamten Ortes als *gemischte Baufläche* im Flächennutzungsplan als konform zu betrachten ist. So stellt sich die Wohnfunktion auch für eine *gemischte Baufläche* bzw. auch für ein *Dorfgebiet* als eine der charakteristischen Nutzungsarten dar. Weiter handelt es sich bei dem Plangebiet um eine verhältnismäßig kleinflächige Siedlungserweiterung am Ortsrand, so dass innerhalb der Ortslage oder auch an anderen Ortsrändern genügend Raum für eine ergänzende Entwicklung von anderen für ein *Dorfgebiet* oder auch für ein *Mischgebiet* typischen Nutzungsformen zur Verfügung steht.

Durch die Lage des Plangebietes werden zudem die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten nicht weiter eingeschränkt, als es durch die sie umgebende, vorhandene Wohnbebauung bereits der Fall ist. Dieser Aspekt bedarf in der Begründung einer näheren Betrachtung; mit Blick auf entsprechende Erfahrungswerte kann im Austausch mit einem versierten Gutachterbüro jedoch auf ein Fachgutachten zur Untersuchung der Verträglichkeit der von den Betriebsstätten ausgehenden Lärmemissionen verzichtet werden.

Grundsätzlich kann das Plangebiet durch Staub, Lärm und Gerüche infolge der Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen beeinträchtigt werden. Diese in einzelnen Fällen auch in den Ruhezeiten bzw. Nachtstunden auftretenden Emissionen stellen sich als ortsübliche Beeinträchtigungen dar. Insgesamt werden sich im neuen Baugebiet die von der Landwirtschaft auf der benachbarten Fläche ausgehenden Emissionen nicht vollständig vermeiden lassen. Eine gewisse mögliche Beeinträchtigung durch Immissionen muss jeder Bewohner innerhalb des neuen Plangebietes dulden; denn ohne diese Gewährleistung wäre hier keinerlei Wohnbebauung durchführbar. Ein

Aneinandergrenzen zweier nach der Art der baulichen Nutzung unterschiedlich ausgewiesener Gebiete setzt immer auch die Toleranz für die Belange des jeweils anderen Gebietes voraus. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Anforderung mit dem Hinweis Nr. 1.

Zudem ist das Plangebiet von drei landwirtschaftliche Betriebsstätten umgeben, deren Beeinträchtigungen im Rahmen der Begründung einer näheren Betrachtung bedürfen. Im Südwesten liegt eine Getreide- und Maschinenscheune mit einer Grundfläche von rd. 50 x 20 m etwa 140 m vom Baugebiet entfernt. Die vor etwa 10 Jahren in Metallsandwichbauweise errichtete Scheune weist eine integrierte Belüftung auf. Dabei ist die Verträglichkeit mit der westlich bestehenden Wohnfunktion in rd. 90 m Entfernung gewährleistet. Aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet ist auch unter Berücksichtigung von entsprechenden Fahrzeugbewegungen und selbst bei einzelnen Tätigkeiten bzw. Nutzungen in der Nacht sichergestellt, dass hier der Immissionsrichtwert für ein *Allgemeines Wohngebiet* eingehalten wird.

Weiterhin besteht ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb nordöstlich des Plangebietes, der u.a. eine Viehhaltung mit über 100 Milchkühen betreibt. Aufgrund der großen Entfernung von mindestens 400 m (Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze) ist allerdings im Plangebiet von keinen nennenswerten Lärm- und Geruchsimmissionen auszugehen. Umgekehrt wird die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes durch das neue Baugebiet nicht weiter beeinträchtigt; die aufgrund der Lage innerhalb der umgebenden Dorfstruktur durch die umgebende (Wohn-) Bebauung bereits eingeschränkt ist.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von rd. 60 m eine ältere Maschinenhalle in massiver Ziegelbauweise (Grundfläche ca. 20 x 12 m), die nachträglich zur Lagerung von Kartoffeln ausgebaut (gedämmt) wurde. Die Halle ist an einen örtlichen ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet; auf der Hofanlage wird ansonsten keine Landwirtschaft mehr betrieben. Im Herbst wird das Gebäude etwa zur Hälfte als Kartoffellager genutzt; die andere Gebäudehälfte dient zum Sortieren bzw. zum Be- und Entladen. Im Gebäude befindet sich ein Ventilator, aber keine integriert eingebaute Lüftungsanlage. Nach Einlagerung der Kartoffeln wird eine mobile Lüftungsanlage im Gebäude aufgestellt und zeitweise betrieben. Um den erforderlichen Luftzustrom zu gewährleisten, wird das nach Osten (zum Hof) ausgerichtete Scheunentor geöffnet. Nach Angaben der Anwohner erfolgt die alternierende Belüftung etwa für die Dauer eines Monats.

Durch die betriebliche Bewirtschaftung (Lüftungsaggregat, aber auch Fahrzeuge) kommt es im Umfeld dieser Hofstelle zu Immissionen in Form von Staub und Lärm. Im mindestens rd. 60 m entfernt liegenden Baugebiet werden sich dabei geringere Beeinträchtigungen ergeben als bei der vorhandenen Wohnbebauung, die sich auf den Grundstücken Nr. 43 und Nr. 49 östlich gegenüber der Hofstelle in einer Entfernung von ca. 50 m zur Lagerhalle befindet. Die (Ruhe-)Ansprüche der bestehenden Wohnnutzung sind hier durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits einzuhalten. Einer demgegenüber verminderten Beeinträchtigung im Plangebiet ist neben der größeren Entfernung weiterhin zu Gute zu halten, dass es gegenüber der nordwestlich gelegenen Emissionsquelle nur selten im Windschatten liegt und dass die Toröffnung der Halle nach Osten (auf die Hoffläche) ausgerichtet ist, so dass die freie Schallausbreitung durch die vorgelagerten Gebäude abgemindert wird.

Unter Berücksichtigung des Abstandes von mindestens 60 m, der teilweise gegebenen Abschirmung durch Bestandsgebäude und des bereits einzuhaltenden Immissionsschutzes gegenüber den vorhandenen, noch näher am Betriebsstandort liegenden Wohnnutzungen lassen sich für das Plangebiet

keine Überschreitungen der für den gewerblichen Anlagenlärm gem. der *TA Lärm* einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte ausmachen.

3.3 Flächenbilanz

	gesamt	versiegelt	unversiegelt
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3; max. 0,45*)	2.725 m ²	1.226 m ²	1.499 m ²
Private Grünfläche	215 m ²		215 m ²
Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün	336 m ²	60 m ²	276 m ²
Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft: <i>Kompensationsfläche 1</i>	2.120 m ²		2.120 m ²
<u>Plangebiet gesamt:</u>	<u>5.396 m²</u>	<u>1.286 m²</u>	<u>4.109 m²</u>

* GRZ = Grundflächenzahl; der zweite Wert entspricht dem max. zulässigen Versiegelungsfaktor incl. Nebenanlagen, Zufahrten etc.

4 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Eingriffsregelung

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß des § 1a (2) BauGB sowie der §§ 13 ff BNatSchG Eingriffe soweit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Bei nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen durch den Eingriff ist ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz zu erbringen oder, soweit dies nicht möglich ist, ein Ersatz durch Geld zu leisten. Hierfür ist nach § 11 BNatSchG im Grünordnungsplan auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes darzustellen. Die grünordnerischen Belange sind nach § 1a (3) und § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu regeln.

Die Bebauung im Baugebiet *Suderwittingen West* am südwestlichen Ortsrand von Suderwittingen stellt aufgrund der damit zwangsläufig verbundenen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Grundfläche, die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Demzufolge ist die Eingriffsregelung durchzuführen. Gemäß des EAG-Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) vom 20. Juli 2004 ist zudem eine Umweltprüfung durchzuführen (s. Teil II, der zum Verfahren gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB vorgelegt wird).

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung folgt den Kriterien der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013). Als Grundlage wurde in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum, dem Plangebiet, eine Bestandserhebung und –bewertung von Natur und Landschaft vorgenommen. In Anwendung der Eingriffsregelung gemäß der §§ 13 - 17 BNatSchG werden die Faktoren des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in Text und Karte erfasst sowie die durch das Bauvorhaben zu erwartenden beeinträchtigenden Wirkungen auf Natur und Landschaft ermittelt und beurteilt. Nachfolgend werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffsfolgen sowie für unvermeidbare Beeinträchtigungen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, welche innerhalb des Plangebietes vorgesehen werden, benannt.

4.1 Allgemeine Angaben zum Plangebiet

Festlegung des Untersuchungsraumes

Für die Bestandserhebung und Bewertung wurde, je nach dem zu untersuchenden Schutzgut, über das eigentliche Bebauungsplangebiet hinaus auch eine Betrachtung der angrenzenden Bereiche vorgenommen, um Aussagen zur Betroffenheit der einzelnen, möglicherweise empfindlichen Schutzgüter treffen zu können.

Naturräumliche Situation

Das Plangebiet liegt im Bereich der naturräumlichen Region *Boldecker Land* im Naturraum *Wittinger Flottsandgebiet*. Die Einheit wird geprägt durch eine schwach wellige Ebene mit einer etwa 1 m mächtigen Überdeckung mit Flottlehm und Sandlöß. Die darauf gebildeten Braunerden weisen eine höhere Wertigkeit als die umliegenden Gebiete auf und werden dem entsprechend überwiegend ackerbaulich genutzt. Lediglich in den die Einheit untergliedernden Bachniederungen finden sich kleinere Waldbestände, ansonsten erfolgt hier überwiegend Grünlandnutzung. Die potenziell natürliche Vegetation des Naturraums wird gebildet durch *Trockenen Eichen-Buchenwald*, teilweise mit Übergängen zum *Birken-Eichenwald* und zum *Fluttergras-Buchenwald*, auf vergleyten Böden mit Übergängen zum *Eichen-Hainbuchenwald*.

4.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Bestandserhebung und –bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erfolgt anhand der unter § 1 BNatSchG genannten Schutzgüter des Naturhaushaltes Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/ Luft und des Landschaftsbildes. Zur Bewertung der Biotoptypen, welche die Grundlage zur Bewertung von Natur und Landschaft bilden, dient eine Einteilung in 6 Wertfaktoren:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Die Bewertung der weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Kriterium ist dabei ein besonderer Schutzbedarf. Liegt kein besonderer Schutzbedarf vor, werden diese Schutzgüter über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps miterfasst.

Schutzgut Boden

Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich im überwiegenden, westlichen Bereich um tiefen Pseudogley und im östlichen Bereich um *Mittlere Bänderparabraunerde*. Eine Grundwasserbeeinflussung liegt nicht vor (Bodenkarte 1 : 50.000, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, NIBIS Kartenserver). Die natürliche Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird als „mittel“ eingestuft (NIBIS Kartenserver, Bewertung in 7 Stufen: äußerst gering/sehr gering/gering/mittel/hoch/sehr hoch/äußerst hoch). Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche, derzeit als Grünland, ist davon auszugehen, dass das natürliche Bodenprofil gestört und der Naturboden anthropogen überprägt ist. Dennoch können die Böden als unversiegelte Flächen ihre ökologischen Funktionen wie Filter-, Lebensraum- und Ertragsfunktion, grundsätzlich noch erfüllen.

Bewertung:

Das Gebiet ist nicht als *Suchraum für schutzwürdige Böden* eingetragen, schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht betroffen. Es besteht somit kein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut.

Schutzgut Oberflächengewässer und Grundwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildung nach Methode *mGROWA* für 1981-2010 liegt im Plangebiet bei Stufe 4: 150 bis 200 mm / Jahr. Nach dem *NIBIS Kartenserver* vom Geodatenzentrum Hannover (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) besteht für das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Deckschichten ein mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes (TWGG), Schutzzone III B = weitere Schutzzone, untergliedert in A und B, wobei es sich um eine hydrogeologische Abgrenzung eines Wasserrechts im Verfahren handelt. Überschwemmungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Bewertung:

Durch die vorhandenen Deckschichten ist bei der vorliegenden und geplanten Nutzung der Flächen

insgesamt von einer eher geringen Beeinträchtigung der Grundwassersituation auszugehen. Beeinträchtigungen des Trinkwassergewinnungsgebietes können durch entsprechende Maßgaben vermieden werden. Es besteht somit kein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut.

Schutzgut Luft/ Klima

Suderwittingen liegt großklimatisch im Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima, wobei Westwinde überwiegen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,6°C, die mittlere Temperatur im Winter bei 3,2°C (Jahresmitteltemperatur für den Zeitraum 1961-1990). Die mittleren Jahresniederschläge betragen 660 mm. Waldbestände, die für die Region wichtige klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen, sind von der Planung nicht betroffen.

Bewertung:

Dem Plangebiet kommt als unversiegelte, als Grünland genutzte Fläche mit dauerhafter Vegetationsbedeckung, jedoch ohne Gehölzbestand ein eher untergeordneter Wert als Frischluftentstehungsgebiet zu. Eine besondere Funktion der Fläche als Luftaustauschbahn ist ebenfalls nicht gegeben. Für das Schutzgut Luft/ Klima ergibt sich somit kein besonderer Schutzbedarf.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet und sein Umfeld in südlicher, östlicher und westlicher Richtung werden weitgehend von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Während das Plangebiet selbst fast gänzlich als Grünland intensiv bewirtschaftet wird, stellen sich die umgebenden Flächen als Ackerflächen dar. Der Anteil an strukturbildenden Gehölzbeständen ist sehr gering; bei den Gehölzen am westlichen Rand des Plangebietes handelt es sich im Wesentlichen um jüngere Obstgehölze mit verhältnismäßig stark zurückgeschnittener Krone. Weiträumiger wirkende, raumprägende Gehölzbestände sind im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Nördlich des Plangebietes schließt die Ortslage von Suderwittingen mit intensiv genutzten Ziergärten bzw. einer alten Hofstelle an, ca. 150 m südwestlich befindet sich eine weitere landwirtschaftliche Hofstelle.

Bewertung:

Entsprechend der eigenen Bestandsaufnahme wird das Untersuchungsgebiet auch nach dem *Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (1994)* mit den weiteren umgebenden Freiflächen als *Bereich geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit* eingestuft. Wertbestimmend ist dabei die Ausprägung als gegliederte, überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Kulturlandschaft mit sehr geringem Waldanteil. Ein besonderer Schutzbedarf kommt dem Gebiet insgesamt nicht zu.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften - Biotoptypen

Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche wurde im Mai 2021 eine Biotoptypenkartierung, basierend auf dem *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen* (v. Drachenfels, 2020), vorgenommen. Die Bewertung der Biotoptypen (Wertfaktoren) erfolgt nach den Einstufungen des *Niedersächsischen Städtetagsmodells*.

Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotoptypen sind im Plangebiet und im Umfeld nicht vorhanden. *Rote Liste* – Pflanzenarten oder Pflanzenarten, die dem gesetzlichen Schutz gem. § 44 BNatSchG unterliegen, wurden im Zuge der Kartierung ebenfalls nicht festgestellt.

-  Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)
-  Intensivgrünland trockener Mineralböden(GIT)
-  Einzelbaum (HBE) StU 75-100 cm Obst
-  Einzelstrauch (BE) Hasel
-  Geltungsbereich

Angrenzende Biotoptypen

-  Intensivgrünland trockener Mineralböden
-  Basenarmer Lehacker
-  Locker bebautes Einzelhausgebiet
-  Straße
-  Ländlich geprägtes Dorfgebiet / Gehöft
-  Neuzeitlicher Ziergarten

Stadt Wittingen, OT Suderwittingen
Bebauungsplan Suderwittingen West

-Bestandsplan Biotoptypen-
 (Stand: Mai 2021)

Quelle: LGLN



Die Biotoptypen im Bebauungsplangebiet gliedern sich wie folgt auf:

Tabelle Bestand - Biotoptypen

lfd. Nr.	Fläche in m ²	Kronenfläche in m ²	Biotoptypen	Kürzel	Wertfaktor lt. Modell WE/m ²	angesetzt WE/m ²	Bemerkungen / bewertungsrelev. Eigenschaften	Besonderer Schutzbedarf
	1	2	3	4	5	6	8	9
1	5.060,00		Intensivgrünland trockener Mineralböden	GIT	2	2		
2	336,00		Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	3	3		
3		37,80	Einzelbäume (Obst) StU 75-100, Kronendurchmesser 4 m, Fläche 12,6m ² , 3 Bäume	HBE	2	2	1)	
4		12,60	Einzelstrauch (Hasel)	BE	3	3	1)	
	5.396,00		Gesamtfläche Änderungsbereich					

1) Einzelfallbetrachtung bei Baum- und Strauchbeständen

Das Plangebiet von 5.396 m² wird demnach fast vollständig bereits im Ausgangszustand als Grünland intensiv genutzt. Am westlichen Rand des Plangebietes befinden sich hingegen mit *halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte* Biotoptypen höherer Wertigkeit. Darüber hinaus befinden sich hier einzelne Obstgehölze (3 Bäume) mit Stammumfängen von 75-100 cm und einem Kronendurchmesser von ca. 4 m, die jedoch im Kronenbereich bedingt durch den Standort (Straßenseitenraum, Hochspannungsleitung) einen relativ starken Rückschnitt aufweisen, sowie ein Einzelstrauch.

Dem entsprechend sind die im Plangebiet vorgefundenen Biotoptypen hinsichtlich ihrer Naturnähe für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften im überwiegenden Teil von geringer Bedeutung (Wertfaktor 2 = 5.060 m²), während im Westen Biotoptypen mittlerer Wertigkeit (Wertfaktor 3 = 336 m²) vorherrschen.

Angrenzende Biotoptypen:

An das Plangebiet angrenzend befinden sich auf der westlichen Seite anschließend an die Straße Ackerflächen. Im Osten befinden sich weitere intensiv genutzte Grünlandflächen, im Norden schließt sich die bebaute Ortslage mit Einzelhäusern und Ziegärten bzw. das Dorfgebiet an. Die angrenzenden Biotope sind somit überwiegend den Wertfaktoren von 1 bis 2 zuzuordnen. Beeinträchtigungen sind hier nicht zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften – Fauna

Bei den im Plangebiet und seinem wesentlichen Umfeld vorherrschenden Strukturen handelt es sich ausschließlich um Flächen, die einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen ohne naturnahe Biotopausstattung mit entsprechenden Vorbelastungen. Prägende Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Durch die nördlich unmittelbar angrenzende Wohnbebauung und der westlich anschließenden Straße ist in dem kleinflächigen Erweiterungsgebiet mit einer Tiefe von nur 25 - 42 m zudem von einem hohen anthropogenen Störungspotenzial auszugehen. Von einer wesentlichen Bedeutung des Plangebietes für Brutvögel bzw. als Nahrungshabitat oder anderen Bereichen mit besonderer faunistischer Bedeutung ist im Plangebiet dem entsprechend nicht auszugehen. Spezielle faunistische Funktionsbeziehungen liegen ebenfalls nicht vor. Durch das Plangebiet erfolgt lediglich eine

Erweiterung um 3 Grundstücke mit einer Verlagerung der Baugebietsgrenze um nur ca. 80 m Richtung Süden. Der Ausstattung des Plangebietes entsprechende Flächen sind im weiteren Umfeld in großem Umfang vorhanden, so dass der kleinflächige Verlust keine erhebliche Beeinträchtigung bedeutet. Der Ausstattung des Plangebietes entsprechende Flächen sind im weiteren Umfeld ausreichend vorhanden, so dass der kleinflächige Verlust keine erhebliche Beeinträchtigung bedeutet. Auf spezielle faunistische Erhebungen wurde daher in diesem Fall in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde verzichtet. Baubedingte Störungen der Vogelwelt können durch Vorgaben zur Baufeldfreimachung vermieden werden. Etwaige anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen über den Biotopwert mit ausgeglichen.

Besonderer Artenschutz

Bezüglich des Artenschutzes sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Demzufolge ist verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; (...)
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, (...)
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die betroffenen Arten sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) sowie die europäischen Vogelarten.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / § 24, Pflanzenarten oder Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie liegen im Plangebiet NAGBNatSchG nicht vor. Ebenso sind keine Lebensraumbereiche mit erheblicher Bedeutung für streng geschützte Vogelarten betroffen. Durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (Beginn der Erschließungs-/Bauarbeiten vor oder nach der Brut- und Aufzuchtzeit) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) vermieden werden. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG von den Verbotsbeständen wird daher nicht erforderlich.

4.3 Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den geplanten Eingriff

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 5.396 m², davon entfallen 2.725 m² auf das dörfliche Wohngebiet. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes können hiervon bei Ausnutzung der maximal zulässigen Überdeckung der Grundfläche mit baulichen Anlagen maximal 1.226 m² Fläche versiegelt werden. Durch die Erschließung des Baugebietes mit Zufahrten von der vorhandenen Straße aus wird eine Grundfläche von insgesamt 60 m² versiegelt. Demzufolge ergibt sich bei Umsetzung der Planungen eine neu versiegelte Fläche von insgesamt maximal 1.286 m². Zu berücksichtigen ist jedoch,

dass es sich hierbei um die größtmögliche Versiegelung handelt, d. h. vom ökologisch ungünstigsten Fall ausgegangen wird. Da in der Regel die maximal zulässige bauliche Nutzung nicht vollständig ausgenutzt wird, ist real mit einer geringeren Flächenversiegelung bzw. im Bereich des Fahrweges nur mit einer Teilversiegelung zu rechnen.

Auf einer Fläche von insgesamt 1.990 m² erfolgt dagegen entsprechend den *Textlichen Festsetzungen* des Bebauungsplanes ein Umbau oder eine Ergänzung der Vegetation durch Anlage von Hausgärten (1.499 m² + 215 m²) bzw. durch Erhalt bzw. Umbau der Vegetation infolge Intensivierung der Nutzung im Straßenseitenraum (276 m²). Die hier vorhandenen Gehölze sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.

Im Umfang von insgesamt 2.120 m² werden auf der östlichen und südlichen Seite des Plangebietes *Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* festgesetzt. Hier erfolgt eine Aufwertung der z.Zt. als Intensivgrünland ausgebildeten Fläche.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft folgt schutzgutbezogen auf alle Schutzgüter des BNatSchG. Die geplanten *Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen* (s. Kap. 4.5) und die innerhalb des Bebauungsplangebietes im östlichen Teilbereich vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden bei der Eingriffsbewertung bereits berücksichtigt.

Schutzgut Boden

Auf den für Neuversiegelung vorgesehenen Flächen werden wichtige Bodenfunktionen wie Kapillarität und Bodenleben dauerhaft zerstört. Darüber hinaus ist infolge von Bodenauftrag und -abtrag eine Veränderung des Bodenprofils zu erwarten. Hierdurch ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt, die im Allgemeinen über den errechneten Flächenwert ausgeglichen werden, da von der Planung keine besonders schutzwürdigen Böden betroffen sind.

Schutzgut Wasser

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur flächenhaften Versickerung des Oberflächenwassers von den für Gebäude bzw. Wege versiegelten Flächen über den belebten Bodenkörper können erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung im bzw. durch das geplante Baugebiet vermieden werden (s. Kap. 4.1).

Schutzgut Klima / Luft

Infolge der geplanten erweiterten Flächenversiegelung kann durch Temperaturanstieg und Verringerung der Verdunstung / Luftfeuchtigkeit eine leicht negative Beeinflussung des Kleinklimas bewirkt werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind jedoch nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Aus Sicht des Landschaftsbildes werden auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen keine prägenden Strukturen überplant oder beeinträchtigt, so dass im Zuge der Umsetzung der Planung mit den getroffenen Festsetzungen keine erhebliche Beeinträchtigung / Abwertung des Landschaftsbildes gegeben ist. Es erfolgt lediglich eine gewisse, insgesamt verträgliche Verlagerung des Siedlungsrandes in Richtung Süden. Durch die auf der südlichen und östlichen Seite des Plangebietsrandes vorgesehenen Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt eine Abrundung des Ortsrandes und eine Strukturaneicherung, durch die u. a. eine Aufwertung des Landschaftsbildes

resultiert.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Biotoptypen

Die bei Umsetzung der Planungen entstehende neu versiegelte Fläche von max. 1.286 m² wird für das Schutzgut *Arten und Lebensgemeinschaften* auf Dauer vernichtet. Hierdurch ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Betroffen von den Planungen sind fast ausschließlich Biotopstrukturen von geringer Bedeutung (Wertfaktor 2) und nur zu einem sehr geringen Anteil halbruderale Gras- und Staudenflure von mittlerer Bedeutung (Wertfaktor 3).

Ausgenommen der versiegelten Flächen verbleibt innerhalb des Plangebietes durch Hausgärten auf min. 1.714 m² Fläche und im Bereich der Straßenseitenräume auf 276 m² Fläche, für welche mit einem Wertfaktor von 1 = „sehr geringe Bedeutung“ oder 2 = „geringe Bedeutung“ ebenfalls ein gewisser Biotopwert anzusetzen ist. Ebenso werden die Einzelgehölze im Straßenseitenraum durch die *Textlichen Festsetzungen Nr. 6* in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün* erhalten. Der Wert der Flächen für das Schutzgut bleibt hier durch die getroffenen Festsetzungen also in Teilen bestehen. Im östlichen und südlichen Randbereich des Plangebiets kann auf der *Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft* durch die geplanten Entwicklungen für das Schutzgut *Arten und Lebensgemeinschaften* eine Aufwertung um 1 Wertstufe erfolgen.

Fauna

Aufgrund seiner Vorbelastungen in Verbindung mit der intensiven Nutzung ist nicht von einer erheblichen Bedeutung des Plangebietes für die Tierwelt auszugehen. Erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen für Brutvögel sind durch zeitliche Beschränkungen zur Baufeldfreimachung zu vermeiden. Der anlagebedingte Verlust des wenig bedeutsamen Lebensraumes Intensivgrünland ohne prägende Gehölzbestände durch Flächenversiegelung und Hausgärten kann durch die getroffenen geeigneten Kompensationsmaßnahmen (Pflege und Entwicklung der Flächen des südlichen und östlichen Teilbereiches, externe Kompensationsfläche) vermieden werden.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Nach § 13 und § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Es besteht somit ein Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen. Mit diesem Ziel werden im Rahmen des Bauvorhabens folgende, im Bebauungsplan textlich festgesetzte Ausführungsbestimmungen getroffen:

- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung der überbaubaren Fläche auf max. 1.226 m² bzw. max. 45 % zur Vermeidung der Kulissenbildung.
- Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 9,0 m über Geländeoberfläche unter Anpassung an den vorhandenen Gebäudebestand.
- Geringe Verschiebung der Grenze der bebauten Ortslage in Richtung Süden.
- Erhalt der Einzelgehölze im Straßenseitenraum oder gleichwertiger Ersatz als Lebensraum, zur Eingrünung und zur Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

- Baufeldfreimachung deutlich vor oder nach der Brutzeit, d.h. zwischen Anfang September und Ende Februar zum Schutz der Vögel.
- Deutliche Abgrenzung der östlichen und südlichen Bebauungsgrenze gegenüber den Flächen für Natur und Landschaft durch die Festsetzung, dass hier keine Zugänge durch die privaten Grundstücke angelegt werden dürfen zum Schutz vor intensiver anthropogener Nutzung wie z.B. Grünschnittentsorgung.
- Abgrenzung der *Fläche für Natur und Landschaft* an der östlichen Grenze gegenüber dem anschließenden Intensivgrünland durch die Festsetzung, dass hier unter Beachtung des Schwengelrechtes im Abstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze zur Markierung Eichenspaltpfähle zu errichten sind, die untereinander einen Abstand von ca. 20 m aufweisen.
- Entwicklung von Extensivgrünland und Anpflanzung von Obstgehölzen am östlichen und südlichen Rand des Baugebietes (*Fläche für Natur und Landschaft*) zur Kompensation des baulichen Eingriffes in die Fläche.
- Anlage einer weiteren externen Kompensationsfläche.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen)

Sofern Beeinträchtigungen nicht vermeidbar sind, ist der Verursacher nach § 15 (2) BNatSchG verpflichtet, die entstehenden Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Die Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen werden in den *Textlichen Festsetzungen* unter Nummer 3 getroffen.

Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich und der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter des *Naturhaushaltes* und des *Landschaftsbildes* durch den Eingriff (Flächenversiegelung und Bebauung) und sind somit fester Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 1a BauGB). Die Festsetzungen sorgen für den Erhalt einer angemessenen Einbindung in die Landschaft und dienen dem Ausgleich für die erforderliche Flächenbeanspruchung und den Eingriff in die Schutzgüter des Naturhaushaltes. Da die festgesetzten Maßnahmen für die *Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft* innerhalb privater Flächen liegen, sind sie durch den Vorhabensträger anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

Am westlichen Rand des Plangebietes wird die weitgehende Erhaltung eines ca. 84 m langen Streifens als halbruderales Gras- und Staudenflur vorgegeben. Dabei sind auch die vier vorhandenen Gehölze zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Mit den *Textlichen Festsetzungen Nr. 6* wird außerdem vorgegeben, dass die privaten Baugrundstücke zukünftig lediglich eine befestigte Zufahrt mit einer max. Breite von 5 m aufweisen dürfen.

Durchführung der Baufeldräumung

Die Räumung des Baufeldes darf nur deutlich vor oder nach der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel erfolgen, d. h. bis Ende Februar und ab Anfang September. Darüber hinaus sind bei Baumfällungen im Vorfeld Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorzunehmen. Diese Festsetzung erfolgt zum

Schutz der Vögel. Beeinträchtigungen der Vogelwelt durch Umsetzung des Bebauungsplanes werden auf diese Weise vermieden. Die Regelung ergibt sich aus den *Textlichen Festsetzungen Nr. 9*.

Private Grünfläche

Die *private Grünfläche* im Norden des Plangebietes, derzeit als Intensivgrünland genutzt, ist als unversiegelte und unbebaute Fläche zu erhalten bzw. als Gartenfläche zu nutzen. Die Regelung ergibt sich aus den *Textlichen Festsetzungen Nr. 7*.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Am südlichen und östlichen Rand des Bebauungsplangebietes wird durch die *Textlichen Festsetzungen Nr. 8* eine *Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzt. Diese insgesamt 2.120 m² umfassende Fläche ist bislang als Intensivgrünland ausgebildet; sie ist zukünftig unter extensiver Pflege als Extensivgrünland mit Obstgehölzen zu entwickeln. Die insgesamt 16 Obstbäume sind im Abstand von jeweils ca. 10-15 m auf der gesamten Fläche verteilt anzupflanzen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich regionaltypische Obstsorten als Hochstämme, Stammumfang min. 10-12 cm, der folgenden Liste zu verwenden:

Apfelsorten:

Aderslebener Kalvill, Altländer Pfannkuchen, Baumanns Renette, Biesterfelder Renette, Bittenfelder Sämling, Bohnapfel, Boikenapfel, Boskopp, Braddicks Sondergleichen, Champagner-Renette, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Deutscher Goldpeppig, Dülmener Rosenapfel, Enkhuiser Agatapfel, Gays Renette, Gelber Edelapfel, Goldapfel von Kew, Goldgülderling, Goldparmäne, Goldrenette v. Blenheim, Goldrenette v. Hildesheim, Grahams Jubiläumsapfel, Graue Französische Renette, Graue Herbstrenette, Gravensteiner, Harberts Renette, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Karmeliter Renette, Kasseler Renette, Klarapfel, Königlicher Kurzstiel, Krügers (Celler Dickstiel), Landsberger Renette, Nienburger süße Herbstrenette, Ontario, Orleans Renette, Osnabrücker Renette, Parkers grauer Pepping, Prinz Albrecht von Preußen, Prinzenapfel, Purpurroter Cousinot, Riesenboiken, Roter Bellefleur, Roter Eiserafel, Rote Sternrenette, Roter Trierer Weinapfel, Schieblers Taubenapfel, Schöner v. Nordhausen, Uelzener Kalvill, Uelzener Rambur, Weißer Wintertaffetapfel, Wilkenburger Währapfel, Winterglockenapfel, Winterrambur, Zwiebel Borsdorfer

Birnensorten:

Baronsbirne, Berckmanns Butterbirne, Citronenbirne, Colmans-Herbstbutterbirne, Doppelte Philippsbirne, Esperens Herrenbirne, Forellenbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Hannoversche Jakobsbirne, Herrenhäuser Christbirne, Hofratsbirne, Köstliche v. Charneux, Kuhfuß (Speckbirne), Leipziger Rettichbirne, Neue Poiteau, Nordhäuser Winterforelle, Pastorenbirne (Frauenschenkel), Petersbirne, Prinzessin Marianne, Rote Bergamotte, Rote Dechantsbirne, Volkmarser, Woltmanns Eierbirne

Steinobstsorten:

Bernhard Nette, Bütters Rote Knorpelkirsche, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Doppelte Glas-kirsche, Große Prinzessin, Große Schwarze Knorpelkirsche, Heldelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe, Kronprinz von Hannover, Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Borsumer, Graf Altmanns Renek-lode, Große Grüne Reneklode, Hauszwetsche, Nancymirabelle, Italienische Zwetsche, Ontario-Pflaume, Oullins Reneklode, Königin Viktoria, Wangenheims Frühzwetsche

Umsetzungsfristen und Erhalt der Fläche im festgesetzten Zustand

Für die *Fläche für zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* wird festgesetzt, dass sie spätestens in der zweiten auf den Baubeginn folgenden Pflanz-/ Vegetationsperiode zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. Durch diese Frist wird eine zu große zeitliche Spanne zwischen Realisierung der Bebauung und dem Erreichen der Ausgleichswirkung der Kompensationsflächen verhindert. Zur langfristigen Sicherung der Maßnahmenflächen werden darüber hinaus die zur Entwicklung erforderlichen Pflegearbeiten und ein dauerhafter Erhalt bzw. Ersatz bei Abgang in Bezug auf die Gehölze festgelegt. Die Regelung zu den Umsetzungsfristen und zum Erhalt der Flächen erfolgt in den *Textlichen Festsetzungen Nr. 8*.

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung sowie dem Ausgleich von Beeinträchtigungen infolge der Flächenversiegelung und Bebauung für die beeinträchtigten Schutzgüter des Naturhaushaltes. Mögliche Beeinträchtigungen der Flächen für Natur und Landschaft infolge intensiver Nutzung durch die Anlieger (z.B. Ablagerung von Gartenabfällen) werden durch das Verbot eines Zugangs von den privaten Grundstücken aus auf die Flächen geregelt.

4.6 Bilanzierung des Eingriffs

Im Zuge der Entwicklung des *Allgemeinen Wohngebietes* können auf insgesamt 2.725 m² Nettobauland insgesamt maximal 1.226 m² versiegelt werden. Weitere 60 m² versiegelte Fläche entstehen durch die geplanten Zuwegungen im Straßenseitenraum. Damit ergibt sich im Plangebiet durch die Realisierung der geplanten Bebauung durch Neuversiegelung ein Verlust von insgesamt max. 1.286 m² Fläche, welche als Lebensraum dauerhaft verloren geht bzw. bei Teilversiegelung stark eingeschränkt wird. Auf einer Fläche von 1.990 m² bleibt ein gewisser Wert der Flächen erhalten; hier erfolgt eine Reduzierung um eine Wertstufe (privater Garten = neuzeitlicher Ziergarten). Gemäß den *Textlichen Festsetzungen* werden jedoch im Gegenzug innerhalb der 2.120 m² umfassenden festgesetzten *Fläche zur Entwicklung von Flächen für Natur und Landschaft* Maßnahmen zur Aufwertung getroffen.

Die erheblich beeinträchtigten Werte und Funktionen der einzelnen Schutzgüter werden gemäß der *Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages* über die flächenbezogenen Wertfaktoren der Biotoptypen ausgeglichen, da im Plangebiet kein besonderer Schutzbedarf besteht.

Die gemäß der o.g. Maßgaben durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets werden direkt in die Bilanzierung mit einbezogen. Es ergibt sich für das Bebauungsplangebiet durch die Anwendung der Eingriffsregelung folgende rechnerische Bilanzierung der Flächenwerte vor dem Eingriff, d. h. der Erschließung des Baugebietes (Ist-Zustand), und nach dem Eingriff (Planung / Ausgleich):

Tabellen - Rechnerische Bilanz

BESTAND - Ermittlung Eingriffsflächenwert									
lfd. Nr.	Fläche in m ²	Kronenfläche in m ²	Biotoptypen	Kürzel	Wertfaktor lt. Modell WE/m ²	angesetzt WE/m ²	Flächenwert WE	Bemerkungen / bewertungsrelev. Eigenschaften	Besonderer Schutzbedarf
	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Stadt Wittingen - OT Suderwittingen - Bebauungsplan *Suderwittingen-West*
Satzung Begründung - § 10 Abs. 1 BauGB

1	5.060,00		Intensivgrünland trockener Mineralböden	GIT	2	2	10.120,00		
2	336,00		Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	3	3	1.008,00		
3		37,80	Einzelbäume (Obst) StU 75-100, Kronendurchmesser 4 m, Fläche 12,6 m ² , 3 Bäume	HBE	2	2	75,60	Einzelfallbetrachtung bei Baum- und Strauchbeständen	
4		12,60	Einzelstrauch	BE	3	3	37,80	Einzelfallbetrachtung bei Baum- und Strauchbeständen	
Eingriffsflächenwert - BESTAND:							11.241,40		
	5.396,00		Gesamtfläche Änderungsbereich						

PLANUNG - Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche									
lfd. Nr.	Fläche in m ²	Kronenfläche in m ²	Biotoptypen	Kürzel	Wertfaktor lt. Modell WE/m ²	angesetzt WE/m ²	Flächenwert WE	Bemerkungen / bewertungsrelevante Eigenschaften	
	1	2	3	4	5	6	7	8	
1	1.226,00		Versiegelung MDW, Nettobauland = 2.725 m ² , GRZ 0,30 + 50 %	X	0	0	0,00		
2	1.499,00		Ziergarten / Hausgarten (MDW = 2.725 m ² , davon 1.226 m ² versiegelte Fläche)	PHZ	1	1	1.499,00		
3	215,00		Festsetzung Privater Garten (Hausgarten)	PHZ	1	1	215,00		
4	60,00		Versiegelte Fläche / Zufahrten zu Grundstücken	X	0	0	0,00		
5	276,00		Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (Scher- und Trittrasen)	UHM (GR)	3 (1-2)	2	552,00	Abwertung aufgrund zu erwartender intensiverer Unterhaltung	
6		12,60	Einzelstrauch (Hasel)	BE	3	3	37,80	aus Bestand - Erhaltung, ggf. gleichwertiger Ersatz nach Einzelfallbetrachtung	
7		37,80	Einzelbäume (Obst)	HFB	2	2	75,60	aus Bestand - Erhaltung, ggf. gleichwertiger Ersatz nach Einzelfallbetrachtung	
Kompensationsflächen									
8		160,00	Einzelbaum Neuanpflanzungen Planstraße B, 16 Stück, je Baum 10 m ²	HBA	2	2	320,00		
9	2.120,00		Sonstiges Extensivgrünland	GE	3	3	6.360,00		
Eingriffsflächenwert - PLANUNG:							9.059,40		
	5.396,00		Gesamtfläche Änderungsbereich						

RECHNERISCHE BILANZ	Flächenwert WE
Eingriffsflächenwert - PLANUNG:	9.059,40
- Eingriffsflächenwert - BESTAND:	11.241,40
DEFIZIT / ÜBERSCHUSS	-2.182,00

Ein Vergleich der Flächenwerte von Bestand und Planung / Ausgleich und Ersatz zeigt, dass im Plangebiet ein **Kompensationsdefizit von 2.182 Flächenwerten** (Werteinheiten = WE) entsteht. Die zu

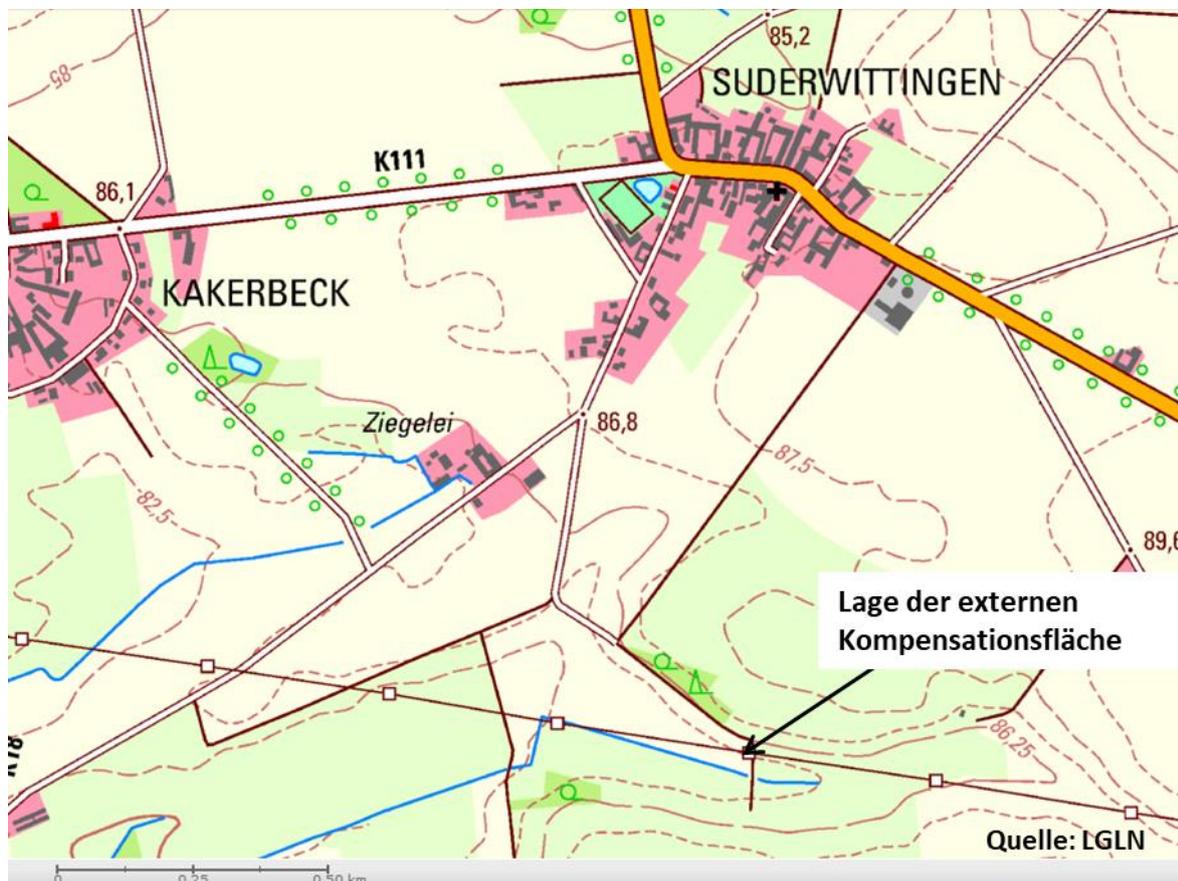
erwartenden Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt infolge der Umsetzung des Bebauungsplans können durch die vollständige Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht ausgeglichen werden. Weitergehende externe Ausgleichsmaßnahmen werden somit erforderlich.

4.7 Externe Kompensationsmaßnahme

Eine Kompensation des Defizits von rund 2.182 Werteinheiten ist nur über eine ergänzende ökologische Aufwertung anderer Flächen zu gewährleisten. Gemäß § 15 BNatSchG sind die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wieder herzustellen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise herzustellen (Ersatzmaßnahmen).

Für den so erforderlichen Ausgleich des Defizites steht eine Fläche (s. Übersicht zur Lage) zur Verfügung. Die Fläche befindet sich in einer Entfernung von rd. 650 m südöstlich des Plangebietes in der Gemarkung Suderwittingen, Flur 3 auf den Flurstücken 80 (11.76 m²) und 81 (877 m²), im Niederungsbereich des *Hagener Baches*, genannt *Moorwiesen*. Sie liegt innerhalb eines Areals, welcher als *wertvoller Bereich für Brutvögel* erfasst ist, wobei keine spezielle Bewertungseinstufung vorliegt (Interaktive Umweltkarte, NLWKN). Bei dem anstehenden Boden handelt es sich im überwiegenden, südlichen Teil um sehr tiefen Gley mit einem mittleren Grundwasserhochstand von 3,5 dm u. GOF und einem mittleren Grundwassertiefstand von 13,5 dm u. GOF. Im kleineren nördlichen Bereich befindet sich *Mittlere Bänderparabraunerde* (Bodenkarte 1 : 50.000, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, NIBIS Kartenserver).

Übersicht zur Lage der externen Kompensationsfläche



Westlich und östlich angrenzend an den Feldweg schließen weitere Grünländer an, nördlich und südlich befinden sich ackerbaulich genutzte Flächen und Einzelgehölze. Die geplante Kompensationsfläche wird unterteilt durch den Hagener Bach. Die insgesamt 2.053 m² umfassenden Flurstücke werden, wie auch die angrenzenden Schläge, derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Erschließungsträgerin. Die Eigentümerin verpflichtet sich zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Fläche durch Eintragung einer Reallast im Grundbuch. Die Fläche soll zukünftig in eine extensive Nutzung mit dem Ziel der Entwicklung von für den Naturhaushalt wertvollem Extensivgrünland überführt werden. Der Lebensraumverlust von Intensivgrünland durch Überbauung / Nutzung als Hausgarten wird somit funktional ausgeglichen.

Maßnahmenbeschreibung und Hinweise zur Pflege der Kompensationsfläche:

Die Fläche ist als extensives Grünland zu bewirtschaften nach den nachfolgenden Maßgaben: Die Fläche ist spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Beginn des Bauvorhabens herzurichten und dauerhaft zu erhalten (s. *Hinweise Nr. 3*). Durch diese Frist wird eine zu große zeitliche Spanne zwischen Realisierung der Bebauung und dem Erreichen der Ausgleichswirkung der Kompensationsfläche verhindert. An der westlichen Grenze gegenüber dem anschließenden Intensivgrünland ist eine Abgrenzung der Fläche durch Markierung mit Eichenspaltpfählen im Abstand von ca. 20 m unter Beachtung des sog. *Schwengelrechts* vorzunehmen.

Pflegehinweise:

- Zweimalige Mahd pro Jahr, 1. Schnitt ab dem 01.07. jeden Jahres.
- keine maschinelle Bodenbearbeitung vom 01. März bis zur ersten Nutzung
- kein Pflegeumbruch / Grünlanderneuerung
- keine Nachsaat mit gebietsfremdem Saatgut
- keine Einebnung und keine Planierung
- kein Einsatz von mineralischen oder organischen Düngern
- kein Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln
- Abräumen des Mähgutes innerhalb von 7 Tagen

Bilanz externe Kompensationsfläche

	Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Wertpunkte
Bestand	Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2.053 m ²	2	-4.106
Planung	Extensivgrünland	2.053 m ²	3	+6.159
Aufwertung				+2.053

Das im Bebauungsplangebiet entstehende Defizit kann durch die externe Kompensationsfläche auf den Flurstücken 80 und 81 in der Gemarkung Suderwittingen, Flur 3 somit weitestgehend ausgeglichen werden. Es verbleibt lediglich ein geringes Defizit von 129 WE, welches in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Gifhorn als tolerabel einzustufen ist und keiner weiteren Kompensation bedarf.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird auf einer Fläche von 2.725 m² ein *Allgemeines Wohngebiet* ausgewiesen, um auf einer Anzahl von 3 Grundstücken entsprechend der Nachfrage eine bauliche Ergänzung vornehmen zu können.

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Im Unterschied zu einem *Reinen Wohngebiet* (gem. § 3 BauNVO) können hier Bereiche entstehen, die zwar vorwiegend dem Wohnen dienen, in welchen jedoch auch andere mit einer Wohnnutzung vereinbare und vertragliche Nutzungen untergebracht werden können. Dabei handelt es sich um die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, ferner um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in *Allgemeinen Wohngebieten* generell zulässig sind.

Mit der Zulassung auch anderer Nutzungen soll eine gewisse mit der Wohnnutzung vertragliche Nutzungsmischung ermöglicht werden. Dadurch können allgemeine städtebauliche Ziele wie kurze innerörtliche Erreichbarkeit, Sicherung der Grundversorgung und Schaffung von Arbeitsplätzen im näheren Wohnumfeld zumindest teilweise erreicht werden. Dabei werden insbesondere Entwicklungsmöglichkeiten auch in mittel- bis langfristiger Sicht geschaffen. Da ein Bebauungsplan grundsätzlich zeitlich unbegrenzt gilt, muss er auch Raum für Entwicklungen schaffen, die möglicherweise in einigen Jahren noch aktueller werden als heute (Zunahme der Telearbeit, Zunahme von Teilzeitarbeitsplätzen, Zunahme der älteren Bevölkerung etc.).

Damit sind neben dem Wohnen auch andere Nutzungen zulässig, so dass der Wohncharakter nicht dieselbe hohe Priorität genießt wie beim *Reinen Wohngebiet*. Störungen von außen sind in gewissem Maß zu dulden. Um jedoch die Wohnqualität der vorgesehenen Grundstücke und auf den bestehenden benachbarten Grundstücken möglichst nicht zu beeinträchtigen und auch ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig und werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen; vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1*).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Die danach zu berücksichtigen baulichen Anlagen umfassen die Baukörper der Hauptnutzung und die Terrassenflächen (sog. *Grundflächenzahl 1*).

Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl 1 (GRZ 1) für das *Allgemeine Wohngebiet* mit 0,3 festgesetzt. Damit liegt die Grundflächenzahl unter der empfohlenen Obergrenze von 0,4 (gem. § 17 Abs. 1 BauNVO) und bringt lediglich eine begrenzte bauliche Dichte mit sich. Dabei berücksichtigt die mögliche Verdichtung den Wunsch der Bauwilligen nach einem Wohnhaus mit relativ kleinen, individuell zu gestaltenden Frei- bzw. Gartenflächen.

Grundsätzlich soll eine lockere, durchgrünte Bebauung geschaffen werden, um einen harmonischen Übergang vom Ortsrand in die freie Landschaft sicherzustellen. Außerdem werden die vorhandenen baulichen Dichtewerte aufgegriffen, die z.B. auf den wohnbaulich genutzten Grundstücken nördlicherseits ausgebildet sind. Die genannte Festsetzung begründet sich auch in der Vermeidung und Minimierung des Eingriffes für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild im Plangebiet (§ 1a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche aber z.B. durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Die Stadt Wittingen ist der Auffassung, dass mit dieser Festsetzung eine angemessene Bebauung und Erschließung der Grundstücke möglich ist; denn mit Blick auf die überwiegend zu erwartende bzw. nachgefragte Einzelhausbebauung ist keine übermäßige Versiegelung der Grundflächen anzunehmen.

Geschosszahl

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat und dessen Deckenunterseite im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberkante liegt.

Hinsichtlich der Geschosszahl wird im Baugebiet Höchstgrenze die Zahl von einem Vollgeschosses festgesetzt, so dass sich die neuen Gebäude - im Zusammenhang mit der maximalen Firsthöhe - an der vorhandenen Bebauung orientieren und sich gleichzeitig angemessen in die umliegende Landschaft einfügen können. In Verbindung mit der zulässigen Höhenentwicklung ermöglicht diese Geschosszahl einerseits die Errichtung eingeschossiger Wohngebäude mit flacher Dachneigung, die sich insbesondere aus energetischer Sicht, aber auch aus gestalterischen Gründen, als zeitgemäß erweisen.

Andererseits sind auch eingeschossige Gebäude mit der Ausbildung von einem sogenannten *Staffelgeschoss* bzw. einem ausgebauten Dachgeschoss unter Beachtung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der Maßgaben gemäß § 2 Abs. 6 und 7 NBauO möglich.

Höhen baulicher Anlagen

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden die maximale Firsthöhe, die maximale Traufhöhe und die maximale Sockelhöhe für die neuen baulichen Anlagen festgesetzt, um die Einpassung in die örtlichen Baustrukturen zu gewährleisten bzw. zu starke Abweichungen in den Proportionen voneinander zu vermeiden. Außerdem soll unter Berücksichtigung der Ortsrandlage eine höhenmäßig verträgliche Bebauung erreicht werden. Dieses wirkt sich positiv auf ein homogen wahrnehmbares Ortsbild aus. Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung wird dabei die Oberfläche des erschließenden, fertig ausgebauten Straßenraumes bestimmt.

Die **Firsthöhe** wird als lotrechtes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem höchsten Punkt des geplanten bzw. des fertig ausgebauten erschließenden Straßenraumes in der Mitte des jeweiligen Grundstückes gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Orientiert an der vorhandenen Bebauung auf den

umgebenden Grundstücken wird eine Firsthöhe von 9,0 m festgelegt (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2*).

Durch die Festlegung der maximalen **Traufhöhe** wird die Höhe der traufseitigen Wandflächen beschränkt, die sich im Plangebiet an den max. Gebäudehöhen des benachbarten alten Dorfes orientieren soll. Die Traufhöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem Durchstoßpunkt der äußeren Außenwand durch die Dacheindeckung und dem höchsten Punkt des fertig ausgebauten erschließenden Straßenraumes in der Mitte des jeweiligen Grundstückes gem. § 18 Abs.1 BauNVO ermittelt. Die Traufhöhe wird auf max. 5,0 m beschränkt. Somit wird die neuen Bebauung bzw. der neue Ortsrand vor allem durch seine Umpflanzung und durch seine Dachlandschaft wahrgenommen werden (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2*).

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird zudem die maximale **Sockelhöhe** der baulichen Anlagen festgesetzt, um ebenfalls die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. ein unangemessen hoch aus dem Gelände entwickeltes Kellergeschoss (Souterrain) zu vermeiden. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt der fertig ausgebauten erschließenden Straßenoberfläche in der Mitte des jeweiligen Grundstück beträgt max. 0,5 m (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2*).

5.3 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Anordnung der Gebäude in Bezug zu ihren Nachbargrundstücken. Eine *offene Bauweise* wird entsprechend dem § 5 NBauO durch den einzuhaltenden seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken definiert. Für das *Allgemeine Wohngebiet* wird diese Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauGB festgesetzt, womit der Anordnung der Gebäude auf den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken entsprochen wird. Eine *geschlossene Bauweise* würde dagegen zu einer nicht erwünschten städtebaulichen Verdichtung des Baugebietes führen.

Nachfragebedingt wird sich im Baugebiet vor allem eine Einzel- oder auch eine Doppelhausbebauung ergeben, die auch dem seitens der Gemeinde vorgesehenen Zuschnitt der Grundstücksparzellen entspricht. Gem. § 22 Abs. 2 BauGB wird eine entsprechende zeichnerische Festsetzung getroffen.

Um dörflich angemessene Größen zu schaffen und die Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zu begrenzen, wird bei einer Einzelhausbebauung die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt; bei einer Doppelhausbebauung wird die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte auf eine beschränkt (vgl. *Textliche Festsetzungen 4*).

Dadurch wird dem geplanten Zuschnitt der Grundstücke und dem gewünschten aufgelockerten Baubild innerhalb des Geltungsbereiches entsprochen. Somit wird u.a. sichergestellt, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Bereich dieses Baufeldes ausgeschlossen wird und damit eine qualitativ einheitliche Entwicklung bzw. Gestaltung in diesem Siedlungsbereich von Suderwittingen gewährleistet ist. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte und der zusätzlichen Verkehrsmengen bei.

5.4 Baugrenze

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird einerseits auf allen Grundstücken im *Allgemeinen Wohngebiet* ein Mindestabstand der Hauptbaukörper zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu den umliegenden Grundstücken gewährleistet.

Die Baugrenzen sind im Wesentlichen großzügig und zusammenhängend gefasst. Damit werden die Spielräume hinsichtlich der Anordnung der künftigen Bebauung geschaffen. Mit Bezug auf die nördlicherseits bestehenden Wohnbauten beträgt der Abstand zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche hierbei 5 m und bietet Raum für eine angemessene (Grün- bzw. Garten-) Gestaltung der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum. Im restlichen Verlauf ist die Baugrenze auf das aus städtebaulichen Gründen erforderliche Mindestmaß von 3 m beschränkt: Durch die im Osten und im Süden vorgelagerte Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist hier eine angemessene Ausbildung des Ortsrandes bzw. Einbindung in die umgebende Kulturlandschaft gegeben. Nördlicherseits schließt sich dagegen die Gartenanlage auf dem benachbarten Grundstück an, die innerhalb des Plangebiets um 4 m erweitert wird.

Um eine gestalterische Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes im Zuge des Straßenverlaufes durch Nebenanlagen bzw. Gartenhäuser etc. und ein allzu kleinteiliges, stark heterogenes Ortsbild zu vermeiden, werden hier Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach § 5 der NBauO in den sog. *Abstandsflächen* (zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze) grundsätzlich zulässig wären, in den unmittelbar an die *Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün* grenzenden Abstandsflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht erlaubt. Ausgenommen sind dabei die Einfriedung sowie die Zuwegungen. Diese Festsetzung erfolgt auch mit Blick auf die Gewährleistung eines freien, unverbauten Überganges in die sich westlicherseits des Straßenverlaufes anschließenden Kulturlandschaft.

Mit Blick auf den ruhenden Verkehr ergibt sich hierdurch zudem der Effekt, dass auf der entstehenden Abstandsfläche eines jeden Grundstücks ein zweiter Personenkraftwagen ohne Störung der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden kann, so dass die Nachfrage nach Stellplätzen im öffentlichen Raum verringert wird

In gleicher Weise ergibt sich ein Verbot der Überbauung der Abstandsflächen, die unmittelbar an die östlich und südlich bestehende Kompensationsfläche angrenzen. Um die Entwicklung der Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht zu beeinträchtigen, ist auch hier die Überbauung – mit Ausnahme der Einfriedungen - untersagt (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 3*).

5.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung des Plangebietes erfolgt über den nordwestlich des Plangebietes verlaufenden kommunalen Straßenraum, der Suderwittingen über die südwestlich gelegene Einzelhofstelle mit der westlich gelegenen Ortschaft Kakerbeck verbindet.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst einen etwa 4 m breiten Seitenstreifen dieses Straßenraumes, der sich westlich der privaten Baugrundstücke bis zur Kante der asphaltierten Fahrbahn dieser Ortsverbindungsstraße erstreckt. Dieser Streifen ist derzeit als halbruderale Gras- und Staudenflur ausgebildet und weist einen Bestand mit drei Obstbäumen und einem größeren Feldgehölz auf. Des

Weiteren nimmt der innerhalb des Plangebietes liegende südliche Straßenseitenraum eine oberirdisch verlaufende Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom GmbH auf.

Der Seitenbereich dient als Ausweichstreifen für den Begegnungsfall zweier Fahrzeuge; zudem stellt er die Versickerung des auf der befestigten Verkehrsfläche anfallenden Oberflächenwassers sicher. Zukünftig ist über diesen Seitenstreifen die verkehrliche und die leitungsgebundene Erschließung der einzelnen Baugrundstücke vorgesehen. Um die erforderliche Versickerungsfläche im Straßenverlauf nicht übermäßig einzuschränken, ergibt sich dabei die Maßgabe, dass pro Grundstück lediglich eine befestigte Zufahrt in einer maximalen Breite von 5 m zulässig ist. Ansonsten sind die ruderales Grünfläche wie auch der Baumbestand zu erhalten bzw. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Auch ist die oberirdische verlaufende Telekommunikationslinie zu bewahren (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 6*).

Unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungen stellt sich durch die beabsichtigte Siedlungserweiterung die Aufgabe, die derzeit auf Höhe der vorhandenen Bebauung bestehende Ortstafel im Verlauf der Ortsverbindungsstraße ca. 80 m weiter südwestlich zu versetzen. Damit wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit des Fahrzeugverkehrs auch im Bereich der ergänzten Bebauung zukünftig auf 50 km/h reglementiert, wodurch auch hier die Verkehrssicherheit, aber auch die Wohnqualität in angemessener Weise gewährleistet werden. Für das Versetzen der Ortstafel ist die wesentliche Voraussetzung zur erforderlichen verkehrsbehördlichen Anordnung durch die Untere Straßenverkehrsbehörde gegeben, wenn die im Plangebiet liegenden Wohngrundstücke bebaut sind und dabei jeweils eine direkte Zufahrt zur betreffenden Straße aufweisen. Sofern sich hier später z.B. durch parkende Fahrzeuge Behinderungen ergeben sollten, könnte diesen verkehrsrechtlich z.B. durch eine ergänzende Beschilderung begegnet werden.

5.6 Private Grünflächen

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, auf einem Streifen von 4 m Breite, wird die derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünfläche zukünftig als *Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten* festgesetzt. Mit Ausnahme der Einfriedung wird eine (Teil-)Versiegelung auf der insgesamt 215 m² großen Fläche ausgeschlossen. Diese Festsetzung ergibt sich aus der erklärten Absicht des Eigentümers vom nördlich angrenzenden Flurstück 12/13, die Fläche des wohnbaulich genutzten Grundstückes erweitern zu wollen. Eine konkrete Vorgabe zur Auswahl der zukünftigen Bepflanzung erfolgt an dieser Stelle nicht, allerdings wird hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem Naturraum und der Bedeutung für die heimische Fauna auf die standorttypischen Gehölze verwiesen, die unter den Empfehlungen aufgelistet sind (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 7*).

5.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes ist eine insgesamt 2120 m² große Fläche für *Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* festgesetzt. Südöstlich bildet sie auf gesamter Länge des Baugebietes einen rd. 155 m langen Randstreifen zur angrenzenden offenen Kulturlandschaft aus. Im Südwesten bildet die Fläche einen rd. 65 m langen Verlauf zu dem hier verlaufenden Wirtschaftsweg aus.

Abweichend von der bisherigen intensiven Nutzung soll die im Plangebiet liegende Ausgleichsfläche zukünftig einer extensiven Bewirtschaftung unterliegen. Deshalb wird ein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln untersagt; gleichfalls sind eine Einebnung oder ein Umbruch der Fläche nicht mehr möglich. Eine extensive Schafhaltung auf der Fläche zulässig, weil sie sich ökologisch als verträglich erweist und das Landschaftsbild bereichert. Um die Funktion als Bruthabitat zu gewährleisten, darf eine mechanische Bearbeitung auf der Fläche nicht zwischen dem 01.03. und dem ersten Mahdzeitpunkt erfolgen. Dieser darf entsprechend nicht vor dem 01.07. eines Jahres erfolgen; eine weitere Mahd darf anschließend folgen. Um die Ansiedlung von Tieren im Mahdgut zu vermeiden, muss sein Abtransport innerhalb von sieben Tagen erfolgen.

Mit der Absicht, möglichst vielfältige Lebensräume anzubieten, aber auch mit Blick auf die Ausbildung eines angemessenen ausgebildeten Ortsrandes ist auf der Fläche außerdem die Anpflanzung von unterschiedlichen Obstarten vorgesehen. Unter der Maßgabe einer maximalen Anpassung an den naturräumlichen Standort bzw. die heimische Fauna wird dabei auch auf charakteristische alte Sorten zurückgegriffen. Insgesamt dient diese Festsetzung der Vermeidung sowie dem Ausgleich von Beeinträchtigungen infolge der Flächenversiegelung und Bebauung für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.

Um anthropogene Beeinträchtigungen gering zu halten, wird ein direkter Zugang von den angrenzenden privaten Grundstücken auf die Ausgleichsfläche untersagt. Gegenüber den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen und zum Schutz gegenüber den mit ihrer Bewirtschaftung in Verbindung stehenden Beeinträchtigungen ergibt sich zudem die Maßgabe, die Fläche zu dieser Seite mit Eichenspaltpfählen zu sichern (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 8*).

Nach Anlage der *Fläche zur Entwicklung von Natur- und Landschaft* im Südosten des Plangebietes ergibt sich für die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf der benachbarten landwirtschaftlichen Fläche die allgemein übliche Maßgabe zur Einhaltung eines Abstandsmaßes von mindestens 2 m (Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden (Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) 16/02/02). Zudem ergibt sich aus der *Düngeverordnung* (DüV) gem. § 5 (Besondere Vorgaben für die Verwendung von stickstoff- oder phosphathaltigen Düngemitteln, Bodenhilfsstoffen, Kultursubstraten und Pflanzenhilfsmitteln) Absatz 2 Nr. 2 gegenüber schützenswerten Flächen ein Abstandsmaß von 1 m, sofern die Streubreite der Arbeitsbreite entspricht oder die Geräte über eine Grenzstreueinrichtung verfügen.

5.8 Textliche Festsetzungen

Baugebiete

1 Im *Allgemeinen Wohngebiet* sind die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2 Die *Firsthöhe* als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt darf max. 9 m betragen. Die *Traufhöhe* – oberer Bemessungspunkt ist der Durchstoßpunkt der äußeren Außenwand durch die Dachdeckung – darf im Baugebiet max. 5,0 m betragen. Die *Sockelhöhe* als

lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf im gesamten Baugebiet max. 0,5 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der fertig ausgebauten erschließenden Straßenoberfläche in der Mitte der dem erschließenden Straßenraum zugewandten Gebäudeseite.

3 Zum erschließenden Straßenraum sowie im Verlauf zur östlich und südlich angrenzenden *Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* ist zwischen der anliegenden Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze als Abstandsfläche eine Bebauung gem. § 14 BauNVO und gem. § 5 NBauO nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Einfriedungen.

4 Bei einer *Einzelhausbebauung* ist die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt; bei einer *Doppelhausbebauung* ist die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte auf eine beschränkt.

5 Den zukünftigen privaten Grundstückseigentümern wird die Versickerung vom Niederschlagswasser der Dachflächen und der Terrassen über Sickerschächte, Mulden oder Rigolen vorgeschrieben. Das Oberflächenwasser der privaten Hofzufahrten und Stellplätze ist auf dem jeweiligen privaten Grundstück großflächig über einen bewachsenen Seitenstreifen in den Grundwasserkörper abzuleiten.

6 In der *Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün* sind die bestehenden vier Gehölze zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die oberirdisch bestehende Telekommunikationslinie ist zu bewahren. Die ausgehend vom Straßenraum erschlossenen Grundstücke dürfen jeweils lediglich eine befestigte Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5,0 m aufweisen. Die dazwischenliegende *halbruderale Gras- und Staudenflur* ist zu erhalten.

7 Auf der als *private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten* ausgewiesenen Fläche wird die Anlage einer Gartenfläche festgesetzt. Eine Überbauung bzw. Versiegelung der Fläche ist mit Ausnahme der Einfriedung nicht zulässig. Die Wahl der Bepflanzung sollte sich an den aufgeführten Artenlisten unter *Empfehlungen* orientieren.

8 Die Fläche für *Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist als Dauergrünland zu nutzen; dabei ist eine extensive Schafhaltung erlaubt. Ein Pflegeumbruch sowie eine Einebnung oder eine Planierung dürfen dabei nicht erfolgen. Die Mahd ist zweimal im Jahr vorzunehmen und darf frühestens ab dem 01.07. jeden Jahres erfolgen; das Mähgut ist innerhalb von 7 Tagen nach der Mahd von der Fläche zu entfernen. Eine maschinelle Bodenbearbeitung in der Zeit vom 01.03. bis zur ersten Nutzung eines Jahres ist nicht zulässig. Bei einer Nachsaat muss gebietseigenes Saatgut (sog. *Regiosaatgut*) verwendet werden. Auf den Flächen ist der Einsatz von Dünger und Pestiziden nicht zulässig.

Auf der Fläche sind insgesamt 16 regionaltypische Obstbäume der nachfolgenden Artenlisten zu pflanzen. Die Pflanzabstände haben 10 - 15 m zu betragen. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Zu verwenden sind mindestens folgende Pflanzqualitäten: Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 10-12 cm. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen, gegen Wildverbiss zu schützen und zu verankern.

Gegenüber einer Befahrung oder einer Bewirtschaftung ausgehend von den benachbarten Ackerflächen ist die Fläche durch die Errichtung von Eichenspaltpfählen zu sichern. Diese dürfen untereinander

den Abstand von 20 m nicht überschreiten; gegenüber dem Grenzverlauf ergibt sich nach dem *Schwengelrecht* ein Abstand von mind. 0,5 cm.

Die genannten Maßnahmen sind spätestens innerhalb der folgenden Pflanzperiode (Oktober – März) nach Baubeginn durch den Erschließungsträger vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Das Abstellen von Maschinen und Geräten sowie die Lagerung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsdüngern (Heu, Stroh, Mist, Silage, Zuckerrüben u. a.) sowie von sonstigen Stoffen (Baumaterialien, Erden u.a.) ist nicht gestattet. Die anliegenden Grundstücke dürfen keinen Zugang aufweisen.

Apfelsorten:

Aderslebener Kalvill, Altländer Pfannkuchen, Baumanns Renette, Biesterfelder Renette, Bittenfelder Sämling, Bohnapfel, Boikenapfel, Boskopp, Braddicks Sondergleichen, Champagner-Renette, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Deutscher Goldpeppig, Dülmener Rosenapfel, Enkhuiser Agatapfel, Gays Renette, Gelber Edelapfel, Goldapfel von Kew, Goldgülderling, Goldparmäne, Goldrenette v. Blenheim, Goldrenette v. Hildesheim, Grahams Jubiläumsapfel, Graue Französische Renette, Graue Herbstrenette, Gravensteiner, Harberts Renette, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Karmeliter Renette, Kasseler Renette, Klarapfel, Königlicher Kurzstiel, Krügers (Celler Dickstiel), Landsberger Renette, Nienburger süße Herbstrenette, Ontario, Orleans Renette, Osnabrücker Renette, Parkers grauer Pepping, Prinz Albrecht von Preußen, Prinzenapfel, Purpurroter Cousinot, Riesenboiken, Roter Bellefleur, Roter Eiserafel, Rote Sternrenette, Roter Trierer Weinapfel, Schieblers Taubenapfel, Schöner v. Nordhausen, Uelzener Kalvill, Uelzener Rambur, Weißer Wintertaffetapfel, Wilkenburger Währapfel, Winterglockenapfel, Winterrambur, Zwiebel Borsdorfer

Birnensorten:

Baronsbirne, Berckmanns Butterbirne, Citronenbirne, Colmans-Herbstbutterbirne, Doppelte Philippsbirne, Esperens Herrenbirne, Forellenbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Hannoversche Jakobsbirne, Herrenhäuser Christbirne, Hofratsbirne, Köstliche v. Charneux, Kuhfuß (Speckbirne), Leipziger Rettichbirne, Neue Poiteau, Nordhäuser Winterforelle, Pastorenbirne (Frauenschenkel), Petersbirne, Prinzessin Marianne, Rote Bergamotte, Rote Dechantsbirne, Volkmarser, Woltmanns Eierbirne

Steinobstsorten:

Bernhard Nette, Bütters Rote Knorpelkirsche, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Doppelte Glas-kirsche, Große Prinzessin, Große Schwarze Knorpelkirsche, Heldelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe, Kronprinz von Hannover, Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Borsumer, Graf Altmanns Renek-lode, Große Grüne Reneklode, Hauszwetsche, Nancymirabelle, Italienische Zwetsche, Ontario-Pflaume, Oullins Reneklode, Königin Viktoria, Wangenheims Frühzwetsche

9 Die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebietes müssen außerhalb der Brutzeit (März-August) erfolgen oder innerhalb dieses Zeitraums begonnen haben. Eine Rodung von Gehölzen darf anschließend nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

6 Hinweise

- 1 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen und auf den umgebenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind zu tolerieren.
- 2 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- 3 Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden ergänzend durch die Anlage einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen, die in der Gemarkung Suderwittingen, Flur 3, auf den Flurstücken 80 und 81 erfolgt und grundbuchlich gesichert wird. Die Maßgaben zur Entwicklung dieser Fläche sind in der Begründung in Kapitel 5.7 benannt.

7 Empfehlungen

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Aus phytosanitärer Sicht für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m):

Sandbirke (*Betula pendula*), Buche (*Fagus sylvatica*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Artenliste 2 (Bäume 2. und 3. Ordnung, 5/7 bis 20 m):

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*), Salweide (*Salix caprea*), Eberesche/ Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Wildapfel/ Holzapfel (*Malus silvestris*).

Artenliste 3 (Sträucher, 1,5 bis 7 m):

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Ingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Ohrweide (*Salix aurita*), Salweide (*Salix caprea*).

Artenliste 4:

Obstbäume regionaltypischer alter Sorten, hochstämmig = Stammhöhe 1,80 m (Apfel, Kirsche, Birne, Pflaume) und Walnuss (*Juglans regia*).

8 Ver- und Entsorgung

Wärmeversorgung

Der Anschluss des Wittinger Stadtgebietes an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht über den Träger *LSW Wolfsburg* und kann für das Plangebiet über den nördlich flankierenden kommunalen Straßenraum bzw. die zeichnerisch festgesetzte *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* herangeführt werden. Von hier aus können Hausanschlüsse für die neu zu bebauenden Grundstücke erfolgen. Unabhängig davon besteht auf den Grundstücken die Möglichkeit, die Wärmeversorgung autark bzw. regenerativ über die Medien Boden oder Luft sowie die solare Energie zu gewährleisten.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt ebenfalls über die *LSW Wolfsburg*. Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und erfolgt für die Grundstücke im Plangebiet über die *Verkehrsfläche* besonderer Zweckbestimmung ausgehend von der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Ortsverbindungsstraße.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den *Wasserverband Gifhorn*. Die Anschlussmöglichkeit für das Plangebiet erfolgt ausgehend von der Trinkwasserleitung im Zuge des flankierenden Straßenraumes.

Telekommunikation

Im nordwestlichen Planbereich, im südlichen Straßenseitenraum und damit innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verläuft eine Telekommunikationslinie der Telekom Deutschland GmbH, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet bleiben muss.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich. Sollte ein Anschluss der Telekom für ein neu zu errichtendes Gebäude gewünscht werden, kann die Realisierung über unseren Bauherren-Service www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon 0800 33 01903 erfragt werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung durch den *Wasserverband Gifhorn* wird im Plangebiet durch die Trinkwasserleitung im Verlauf des nordwestlich flankierenden Straßenraumes gewährleistet.

Gemäß den geltenden Vorschriften (DVGW-Arbeitsblatt W 405) muss dabei eine Löschwassermenge von 48 m³ / h über die Dauer von 2 Stunden im Löschbereich gewährleistet werden. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten-netz) 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 Stadtbrandmeister festzulegen.

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*).

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vom Wasserverband Gifhorn betriebene Schmutzwasserkanalisation, die in das zentrale Kläranlage in Wittingen überleitet. Das auf den neuen Baugrundstücken anfallende häusliche Schmutzwasser muss über privat betriebene Schmutzwasserpumpwerke der im Straßenraum vorhandenen Abwasserleitung zu geführt werden. Die öffentliche Druckentwässerungsanschlussleitung endet einen Meter hinter der Grundstücksgrenze. Den genauen Übergabepunkt wird der Verband im Zuge der Planung festlegen.

Oberflächenwasserbeseitigung

Aus wirtschaftlichen Erwägungen, aber auch um eine zusätzliche Belastung der bestehenden örtlichen Mischwasserkanalisation und ihrer Vorflut zu vermeiden, wird für das gesamte im Plangebiet anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser eine Ableitung auf den jeweiligen privaten Grundstücken vorgeschrieben. Für die Auslegung der dezentralen Versickerungseinrichtungen sollten die Baugrundeigentümer ein entsprechendes Baugrundgutachten durchführen, damit gesicherte Annahmen für die Bestimmung der Versickerungsleistung vorliegen.

Dabei ist die Lage im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Wittingen zu beachten. Seitens des Wasserverbandes Gifhorn ist hierfür die Festsetzung einer *Trinkwasserschutzzone* und der Erlass einer *Schutzgebietsverordnung* beantragt. Vorgesehen ist dabei die Festsetzung einer *Trinkwasserschutzzone III B*, womit bestimmte Handlungen und Maßgaben nur noch beschränkt zulässig oder sogar untersagt werden. Bereits heute ist beim Straßenbau die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) in der geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Dabei muss das im Bereich der privaten Zuwegungen oder Stellplätze anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück flächenhaft über einen bewachsenen Seitenstreifen in den Grundwasserkörper eingebracht werden, weil für Verkehrswege die Anlage von baulichen Versickerungseinrichtungen (Mulden, Rigolen) mit punktuellen Einleitungen innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes nicht zulässig ist.

Neben der angeführten diffusen Ableitung kann dagegen das auf den Dachflächen oder auf den Terrassen anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen privaten Grundstück auch über Sickerschächte, Mulden oder Rigolen gezielt versickert werden (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 5*). Hinweise für die Herstellung von Versickerungsanlagen sind entsprechend der DWA-A 138 einzuhalten.

Grundsätzlich weisen das Plangebiet und die südöstlich benachbarte Grünfläche eine leichte Geländeneigung in südwestlicher Richtung auf. Aufgrund der nur in einem verhältnismäßig geringen Maße zulässigen Überbaubarkeit der Grundstücke, der nicht zulässigen Überbaubarkeit der Abstandsflächen (zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze) und wegen der zwischen den zukünftigen Baugrundstücken und der weiterhin bewirtschafteten Grünfläche in einer Breite von 10 m festgesetzten *Fläche zum*

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kann ein flächenhafter Oberflächenwassereintrag auf die östlich benachbarte Grünlandfläche ausgeschlossen werden.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Gifhorn. An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes bis spätestens 6.00 Uhr im befestigten Seitenbereich des erschließenden öffentlichen Straßenraumes aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückgeholt werden.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Erschließung

Mit Ausnahme der *Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung* befinden sich sämtliche Flurstücke im Plangebiet in privatem Eigentum und werden über den öffentlichen Straßenraum bzw. den Ortsverbindungsweg im Zuge des Flurstücks 115 erschlossen. Für die Stadt Wittingen ergibt sich dadurch kein baulicher Handlungsansatz und damit auch kein Kostenansatz.

Bauvorhaben

Hinsichtlich der Kellerabdichtung sind bei erdberührenden Teilen und Bauwerken mit erhöhtem Sickerwasseranfall zu rechnen. Daher ist die technische Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten nach DIN 18195-T6 (Abdichtungen für aufstauendes Sickerwasser) auszuführen. (Die Abdichtung muss eine geschlossene Wanne bilden!) Bei zusätzlichem Einbau von Kellerdrainagen ist das Einleiten von Grund- bzw. Drainagewasser in die Abwasseranlage grundsätzlich (gemäß der AEB § 7 Abs. 3b) nicht erlaubt.

Sollen im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Schlacke) aufgebracht werden, so ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Dies gilt auch für die eventuelle Verwendung des Abbruchmaterials der vorhandenen Bebauung.

Für den Baugrund dürfen grundsätzlich Materialien verwendet werden, die der Zuordnungsklasse 0 (ZO) der Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20; Technische Regel Boden, Stand 05.11.2004) entsprechen. Die Verwendung von Recyclingmaterial kann in Abhängigkeit von vorhandenem Schichten- und Grundwasser zulässig sein.

Gegenüber der *Unteren Wasser- und der Bodenschutzbehörde* ist daher durch entsprechende Analysen nachzuweisen, dass das Material selbst und die Eluatkonzentrationen aus diesem Material die zulässigen Grenzwerte einhalten. Bezüglich der qualitativen Anforderungen im Zusammenhang mit der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist außerdem § 12 der „Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung“ (BBodSchV) zu beachten.

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer

ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Der Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731).

Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht *28 Bodenschutz beim Bauen* des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Fahrzeuge, die den Baustellenbereich verlassen, sind vor Erreichen des öffentlichen Verkehrsraumes dahingehend zu prüfen, dass weder Beleuchtungseinrichtungen oder Kennzeichen verdeckt oder verschmutzt noch Verschmutzungen der Fahrbahn durch Anhaftungen an der Bereifung oder dem Fahrzeug zu befürchten sind. Geeignete Reinigungsmöglichkeiten bzw. -einrichtungen sind an der Baustelle vorzuhalten und bei Bedarf zu nutzen. Bei Einrichtung der Baustelle, Materiallagerung und Abstellen der Fahrzeuge ist, insbesondere bei Dunkelheit oder schlechten Sichtverhältnissen, die Verkehrssicherungspflicht zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Verhinderung von Sachbeschädigung oder Diebstahl werden empfohlen.

10 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Rechtsgrundlagen, Sinn und Zweck

Die Gemeinden können durch die Festlegung Örtlicher Bauvorschriften für Teile ihres Gemeindegebietes bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten bewirken. Als Rechtsgrundlage dient hierfür der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Nach § 84 Abs. 4 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend. Unbedingt zu beachten ist das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs, das Verhältnismäßigkeitsprinzip, die Kunstfreiheitsgarantie nach Art 5 Abs. 3 GG und das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Danach gelten Gestaltungsvorschriften nur dann, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen, die Interessen der Eigentümer angemessen berücksichtigen, dem Bauherrn und Entwurfsverfasser einen nennenswerten Spielraum für die eigene individuelle Gestaltung überlassen und nicht zu völliger Gleichförmigkeit führen.

Begründung der Örtlichen Bauvorschrift

Die Qualität von Wohnquartieren resultiert grundsätzlich aus einer angemessenen Homogenität in Gestaltungsfragen. Dem entgegen ist eine wachsende Vielfalt von Angeboten im Bausektor festzustellen, die den privaten Bauherren nahezu jede individuelle Gestaltungsidee ermöglichen. Hinzu kommen

Anforderungen, die aus ökologischer Sicht heutzutage an Gebäude gestellt werden, was z.B. die Nutzung der Solarenergie angeht. Dies wirkt sich auch auf die Dachneigung und Gebäudestellung aus.

Deshalb und mit Blick auf die Lage des neuen Baugebietes in einem eher heterogen geprägten baulichen Umfeld leitet sich für die geplante Bebauung im Wohngebiet lediglich ein relativ grober gestalterischer Rahmen ab, der extreme Abweichungen bei den einzelnen Gestaltungselementen ausschließen soll, jedoch gleichzeitig eine individuelle Gestaltung der Gebäude ermöglicht.

Die geplante ergänzende Wohnbebauung im Planungsgebiet soll sich harmonisch in das bestehende Erscheinungsbild einfügen. Die Umgebung ist vor allem durch die in den vergangenen 20 Jahren ergänzend entstandene Wohnbebauung geprägt, die ganz überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit einem steilen, oftmals ausgebauten Dachgeschoss besteht.

Die Harmonie des Ortsbildes begründet sich insbesondere auf die weitgehend einheitliche Höhe benachbarter Hauptgebäude gleichen Entstehungszeitraumes. Kein Gebäude soll höhenmäßig wie gestalterisch „ausbrechen“ oder ortsbildprägende Bereiche in ihrer Ansicht abschwächen. Die Ausbildung von höheren, über die übrige Bebauung herausragenden Bauten ist nur Gebäuden mit besonderer Bedeutung im Altdorf vorbehalten. Andernfalls werden durch die Bebauung falsche Akzente im Ortsbild und in seiner landschaftlichen Ausprägung gesetzt. Entsprechende Vorgaben zur Höhenentwicklung sind in den *Textlichen Festsetzungen Nr. 2* verankert.

Die Größe und Form der Dächer nach althergebrachter Tradition tragen in erheblichem Maße zur Harmonie der Erscheinung bei. Für die ausgewogene Gesamterscheinung des Ortes ist seine Dachlandschaft von besonderer Bedeutung. Dabei sind sowohl für das alte Dorf wie auch für die jüngeren baulichen Ergänzungen in Suderwittingen das steile Satteldach sowie das steile Walm- bzw. Krüppelwalmdach charakteristisch, die somit auch der Dachstruktur im Plangebiet zu Grunde gelegt werden. In abgewandelter Form wird außerdem die Dachform des Pultdaches mit gegenläufig angeordneten Teilflächen zugelassen. Damit verbindet sich die Forderung nach einer Mindestdachneigung, um die Dachflächen wahrnehmbar an der im Umfeld vorhandenen Dachlandschaft zu orientieren.

Aus diesem Grunde sollten mit geneigten Dächern konzipierte Neubauten als Hauptgebäude im Bereich des Baugebietes eine Dachneigung von 25° nicht unterschreiten. Kleine Anbauten (Vordächer, Terrassenüberdachungen etc.) fallen nicht unter diese Vorgabe; Nebengebäude (Gartenhäuser, Remisen etc.) sowie Garagen, Carports können zudem als untergeordnet wahrnehmbare Gebäude mit einem begrünten Flachdach ausgestattet werden.

Weiterhin sollte darauf geachtet werden, dass eventuelle Dachgauben im Verhältnis zur Dachfläche nicht zu groß werden. Ein ausgewogenes Verhältnis ist eher mit weniger als der Verwendung der maximal möglichen halben Länge der Dachfläche zu erreichen. Besonders bei Walmdächern, die nicht über den Giebel belichtet werden können, geraten die Gauben leicht zu groß. Das Dach verliert seine bergende Funktion.

Als typisch für die Region war die Dacheindeckung der traditionellen Bebauung des alten Ortskernes seit Mitte des 19. Jh. ganz überwiegend durch den Einsatz von naturroten Tonziegeln geprägt. Durch das vielfach unreflektierte Aufgreifen andersartiger Eindeckungen wurde diese einheitliche Prägung bei etwa ab Mitte des 20. Jh. vorgenommenen Erneuerungsmaßnahmen oder baulichen Ergänzungen verändert. Wie in den anderen neu entstandenen jüngeren Siedlungsgebieten am Ortsrand wurden im

zunehmenden Maße auch im baulichen Umfeld flachere Dachneigungen verbunden mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen verwendet.

Bis auf den Schornstein sind alle Teile des Daches im Helligkeitswert der Dachdeckung gehalten. Die Deckungsmaterialien sollten kleinformatig sein; zudem sollten sie auf der Dachfläche eine Struktur durch Schattenwurf bewirken. Bisher sind glänzende Eindeckungsmaterialien (Engoben oder glasierte Ziegel) im Ortskern nur in Einzelfällen verwendet worden. Die Dachlandschaft des Dorfes wird bis heute durch naturbelassene oder matt eingefärbte Materialien geprägt. Um auch diesen Aspekt der einheitlichen Gesamtwirkung aufrechtzuerhalten, ist die Verwendung von glänzenden Materialien nicht zulässig.

Ein Dachziegel ist dann als glänzend zu bezeichnen, wenn er mit einer Glasur oder einer Glanzengobe behandelt wurde. Diese Behandlung erfolgt, wenn der Dachziegel einen anderen Farbton als den natürlichen erhalten soll oder eine andere Oberflächenbeschichtung gewünscht ist. Damit verbinden sich allerdings Effekte, die nicht im Einklang mit der Erhaltung der traditionell geprägten Dachlandschaft stehen: So erweckt ein mit glänzend engobierten Dachziegeln gedecktes Dach stets den Eindruck eines *nassen* Daches, das aufgrund seiner Beschichtungen zudem zu ortsuntypischen Reflexionen führt und dadurch Irritationen beim Betrachter auslösen kann. In Fällen, in denen die Definition einer als glänzend empfundenen Oberfläche nicht zweifelsfrei möglich ist, muss ggfs. eine Vorlage bei der Bauaufsicht des Landkreises erfolgen, wo dann über die Zulässigkeit entschieden wird. Das wäre auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Das aktuelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) gibt vor, dass bei neuen Wohnbauten der Bedarf für Wärme- und Kälteenergie anteilig zu 15 % durch erneuerbare Energien gedeckt werden muss. Zudem erfordert der Klimaschutz eine zunehmende Stromgewinnung aus erneuerbaren Energien. Entsprechend sind im neuen Baugebiet Solarkollektoren sowie Photovoltaik-Anlagen zulässig. Um dabei die gestalterisch prägende Dachstruktur zu wahren, sollen entsprechend auf der Dacheindeckung installierte Anlage einen Abstand von mind. 50 cm zu den Rändern der Dachfläche aufweisen.

Natürliche Baustoffe fügen sich in die Landschaft ein und schaffen einen Zusammenklang der Gebäude. Holz, Mauerwerk und Naturstein nehmen mit der Zeit eine natürliche Patina an und veredeln sich mit zunehmendem Alter. Zusammen mit den Putzfassaden stellen sie die ortstypischen Fassadenansichten dar, die deshalb auch im Plangebiet aufgegriffen werden sollen. Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen, würden dem Sinn und Zweck der Örtlichen Bauvorschrift widersprechen und sind daher unzulässig. Zudem erweist sich die Blockbohlenbauweise nicht als ortstypisch und wird demzufolge ausgeschlossen.

Für die Gestaltung des Gebäudeumfeldes sollte gelten, dass die Gärten keine Verstecke sind. Ländliche Ortsbilder brauchen einsehbare Grundstücke, deren Gesamtbild Landschaftscharakter hat. So ist es bereits ausreichend, wenn einzelne Gartenbereiche durch Anpflanzungen vor Einblicken geschützt sind. Überhohe Zäune und Hecken schaffen abweisende Grundstücke. Die zur Verwendung kommenden Einfriedungen sollten sich in Form, Material und Farbe selbstverständlich in die Umgebung einfügen und nicht zu hoch sein.

Abgesehen vom gestalterischen Aspekt ergibt sich die Forderung nach einer höhenmäßigen Beschränkung zu den Straßenseiten auch unter den Gesichtspunkten einer in gewisser Weise wünschenswerten sozialen Kontrolle sowie einem damit verbundenen Sicherheitsgefühl. Sofern z.B. eine Hundehaltung

auf dem Grundstück eine höhere Einfriedung erforderlich macht, kann diese grundstücksseitig hinter einer entsprechend hohen Abpflanzung erfolgen. Einfriedungen aus Nadelgehölzen sind dabei nicht zulässig, weil sie weder standortgerecht noch heimisch sind und durch ihr landschaftsuntypisches Erscheinungsbild das Ortsbild stören. Auch im Übergang zu den umgebenden Freiflächen im Norden und im Osten des Baugebietes ergibt sich die Forderung nach einer höhenmäßigen Beschränkung der Einfriedungen und nach einer transparenten Bauweise, um den Übergang bzw. die Wahrnehmung aus der Landschaft nicht in einer baulich massiv wirkenden Weise auszubilden.

Grundsätzlich sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Insofern verbietet sich somit die Anlage von geschotterten oder mit Steinen ausgefüllten Flächen, die derzeit als sog. *Schottergärten* insbesondere in vorstädtischen Siedlungen dem Zeitgeschmack zu entsprechen scheinen. Im ländlichen Raum und speziell in Suderwittingen erweisen sich derartig angelegte Gartenflächen aus gestalterischer Sicht aber noch immer als untypisch. Zudem steht das Anlegen von steinernen Gartenflächen im Widerspruch zu den aktuellen gesellschaftspolitischen Zielsetzungen: Mit Blick auf die abnehmende Biodiversität und dem fortschreitenden Klimawandel ist eine Verringerung der Vegetationsfläche bzw. eine übermäßige Versiegelung und ein damit verbundenes Aufheizen der Siedlungsbereiche zu vermeiden.

Die konkreten Regelungen betreffen nur die markantesten der vorgenannten Merkmale. Alle anderen sind zur Interpretation freigegeben, sofern dadurch nicht das Ortsbild verunstaltet wird. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift damit weitreichende Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen.

Konkrete Regelungen:

§ 1 Gesetzesgrundlage und Geltungsbereich

Die Gesetzesgrundlage für die Örtliche Bauvorschrift ist der § 84 Abs. 3 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB. Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Suderwittingen-West* der Stadt Wittingen.

§ 2 Gestaltung des Daches

1. Dächer über den Gebäuden der Hauptnutzung sind mit Neigungen zwischen 25° und 50° (Altgrad) zulässig. Wintergärten und Eingangsüberdachungen sind ausgenommen. Nebengebäude (gem. § 14 BauNVO), Garagen und Carports sind auch als begrünte Flachdächer erlaubt.
2. Als Dachform sind das Sattel-, das Walm- und das Krüppelwalmdach in gleichsinniger Neigung zulässig; zudem sind gegenläufig geneigte Pultdächer erlaubt. Das Flächenverhältnis der Pultdächer darf das Verhältnis von mindestens 1:2 nicht unterschreiten. Die Pultdächer dürfen einen max. Höhenversatz von 1,5 m aufweisen.
3. Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche zulässig.
4. Für Dacheindeckungen der Dächer von Hauptgebäuden sind nur rote und rotbraune sowie anthrazitfarbene Farbtöne im Rahmen der RAL-Farben 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015 und deren Zwischentönen zulässig. Glänzend engobierte (mit einer keramischen Überzugsmasse versehene) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.

5. Anlagen für die Nutzung der Solarenergie sind zulässig und von den Regelungen über die Farbe der Dächer ausgenommen. Bei aufgeständerter Bauweise ist ein Abstand von mind. 0,5 m zu den Dachrändern einzuhalten.

§ 3 Gestaltung der Außenwände

Als Materialien der Außenwandflächen sind Faserzementplatten, Schieferersatz-, Kunststoff- und Metallverkleidungen sowie die Blockbohlenbauweise aus Holz nicht zulässig.

§ 4 Gestaltung des Gebäudeumfeldes

1. Die Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig nur zulässig als lebende Hecken, Natursteinmauern, Ziegelsteinmauern, Holzzäunen mit senkrechten Latten oder Metallzäunen mit senkrechter Stabung. Die Verwendung von Kunststoffbahnen als Sichtschutz ist dabei unzulässig. Bauliche Einfriedungen dürfen die Höhe von 1,25 m straßenseitig bezogen auf das Niveau des erschließenden Straßenraumes nicht überschreiten.

2. Gegenüber der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden und im Osten des Plangebietes ist eine dauerhafte Einfriedung vorzusehen, die aus einem Maschendrahtzaun oder einem Stabmattenzaun (ohne Sichtschutzstreifen) mit einer max. Höhe von 1,5 m besteht. Durchgänge, Pforten oder Tore sind im Verlauf dieser Einfriedung nicht zulässig.

3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht von Zuwegungen, Stellplätzen, Garagen bzw. Carports oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen z.B. mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlage geschotterter Gartenflächen und von Kunstrasenflächen ist nicht zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Nach dem § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer der zuwiderhandelt, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter §§ 2 bis 4 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes *Suderwittingen-West*, Stadt Wittingen, entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.

11 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gefasst vom Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen am 08.10.2020 und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 26.03.2022.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 04.04.2022 – 29.04.2022. Der Auslegungsbeschluss für die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 29.09.2022. Im Zeitraum vom 02.11.2022 bis zum 02.12.2022 erfolgten die entsprechenden Beteiligungen.

Der Abwägungsbeschluss gem. den §§ 3 und 4 BauGB erfolgte seitens des Verwaltungsausschusses am 30.03.2023. Am gleichen Tage hat der Rat der Stadt Wittingen den Bebauungsplan *Suderwittingen-West* gem. § 10 BauGB beschlossen. Mit seiner Bekanntmachung am 31.07.2023 im Amtsblatt Nr. 8/2023 des Landkreises Gifhorn ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wittingen, den 11.07.2023

gez. Ritter

Bürgermeister

Siegel