

URSCHRIFT

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "HINTER DEM HOFE I"
ZUGLEICH 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 1 "VOR DEM BAHNHOF"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

ORTSCHAFT ZASENBECK DER STADT WITTINGEN
LANDKREIS GIFHORN

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.1 LAGE UND FUNKTION IM RAUM
- 1.2 RECHTSGRUNDLAGE
- 1.3 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES "HINTER DEM HOFE I"
MIT GLEICHZEITIGER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "VOR DEM BAHNHOF"
- 1.4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES
- 1.5 LAGE IM RAUM – STANDORTBESCHREIBUNG
- 1.6 BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES
- 1.7 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER LEISTUNGSFÄHIGKEIT
DES NATURHAUSHALTS UND DES LANDSCHAFTSBILDES
- 1.8 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG VON EINGRIFFEN
- 1.9 AUSGLEICHSMABNAHMEN
- 1.10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR
- 1.11 SOZIALE EINRICHTUNGEN
- 1.12 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MABNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE
GRUNDLAGE BILDEN SOLL
- 1.13 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN
- 1.14 STÄDTEBAULICHE WERTE
- 1.15 BEGRÜNDUNG ZUR FESTSETZUNG VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
- 1.16 ZUSAMMENFASSUNG DES SCHALLTECHNISCHEN GUTACHTENS
- 1.17 VERFAHRENSVERMERKE

1.1 LAGE UND FUNKTION IM RAUM

Die Stadt Wittingen ist nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen von 1994 Mittelzentrum und dem ländlichen Raum zugeordnet. Danach sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die dem ländlichen Raum eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besondere Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen.

Die hohe Bedeutung des ländlichen Raumes für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Diese Vorgaben aus den LROP wurden als verbindliche Festlegungen in das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB) übernommen.

Darüber hinaus ist die Stadt Wittingen Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Standort mit der Entwicklungsaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.

Außerdem liegen die Ortschaften Wittingen, Rade, Suderwittingen, Mahnburg, Vorhop sowie südliche Teilbereiche der Ortschaft Knesebeck in Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung.

1.2 RECHTSGRUNDLAGE

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Vor dem Bahnhof" bilden die Urpläne des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen bzw. des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Vor dem Bahnhof" die Rechtsgrundlage.

Aufgrund des auf dem Grundstück Schneflinger Straße Nr. 15 ansässigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes mit Viehhaltung, wird für den gesamten Plangeltungsbereich ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO festgesetzt.

Für das festgesetzte Dorfgebiet südlich des Plangeltungsbereichs "Vor dem Bahnhof" wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB der Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen geändert.

1.3 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES "HINTER DEM HOFE I" ZUGLEICH 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "VOR DEM BAHNHOF"

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt weitere Baugrundstücke in der Ortschaft Zasenbeck bereit zu stellen, auf denen Gebäude errichtet werden können die der Nutzungsart des § 5 Abs 2 Ziffer 1 bis 6 der BauNVO entsprechen. Dies entspricht auch Nutzungsstruktur des Ortes Zasenbeck.

Darüber hinaus wird zugleich der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Vor dem Bahnhof" für das Teilgebiet südlich der Hindenburgstrasse geändert, mit dem Ziel und Zweck, die seinerzeit geplante Nutzung der bestehenden Nutzung anzupassen. Hier werden nur die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 8 und 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 (4) ausgeschlossen.

1.4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES BZW. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

1.4.1 Art der baulichen Nutzung

Bedingt durch den auf dem Grundstück Schneflinger Weg Nr. 15 ansässigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbbetrieb mit Viehhaltung, wird für den gesamten Plangeltungsbereich ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Es werden lediglich ausgeschlossen:

(Gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO)

Ziffer 8 Gartenbaubetriebe,

Ziffer 9 Tankstellen.

1.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das MD-Gebiet wird die Vollgeschoßzahl mit zweigeschossig höchstzulässig festgesetzt.

Die nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets festzusetzende Grundflächenzahl wird für den gesamten Plangeltungsbereich mit 0,3 festgesetzt.

Um eine weitere Versiegelung über die festgesetzte Grundflächenzahl hinaus auszuschließen wird festgesetzt, dass die Ausnahme nach § 19 Abs. 4 Ziffer 3 Satz 3 BauNVO nicht zulässig ist.

1.4.3 Bauweise, Baugrenzen

Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird für den gesamten Plangeltungsbereich die "offene Bauweise" festgesetzt, die auf das Einzel- und Doppelhaus eingeschränkt wird, mit dem Ziel, daß das dem Siedlungsbild bestimmende Einzelhaus auch in diesem Gebiet fortgesetzt wird.

Die überbaubaren Flächen werden lediglich durch Baugrenzen eingegrenzt, da eine zu starke städtebauliche Bindung nicht gewollt wird.

Um den Straßenraum sowie die zum Außenbereich angrenzenden Grundstücksflächen nicht optisch einzuengen wird festgesetzt, daß untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO einen Abstand von 3,00m zum angrenzenden Außenbereich einhalten müssen.

Zulässig sind untergeordnete Nebenanlagen, wie Müllboxen, Stellplätze und Grundstückseinzäunungen.

1.4.4 Verkehrsflächen

Für die Erschließung der geplanten Wohnbaugrundstücke erforderlichen Straßen und Wege erfolgt die Festsetzung "öffentliche Verkehrsfläche" nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in den Breiten zwischen 3,50 m und 6,48 m.

1.4.5 Untergeordnete Nebenanlagen

Um eine Bebauung von Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht zuzulassen, wird unter der textlichen Festsetzung Nr. 3 festgesetzt, daß in 3,00 m Breite parallel zum östlich angrenzenden Außenbereich nur Stellplätze, Müllboxen und Grundstückseinzäunungen zulässig sind, um eine massive Bebauung von Nebenanlagen zum Außenbereich hin auszuschließen.

1.4.6 Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite

Um den Charakter der offenen Bauweise zu unterstreichen und einen zu kleinen und zu schmalen Grundstückszuschnitt auszuschließen, wird eine Mindestgrundstücksgröße mit 700 m² und eine Mindestgrundstücksbreite mit 20 m festgesetzt.

1.4.7 Passive Schallschutzmaßnahmen

Durch die im Osten verlaufende B 244 mit einem Verkehrsaufkommen von 2380 Kfz/24^o lt. Verkehrszählung 1995, ist ein Teilbereich des Plangebietes in einem Streifen von 90 m parallel zur B 244 des Plangebietes durch Verkehrslärm vorbelastet.

Nach dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten des TÜV Nord, das im Anhang ausschnittsweise wiedergegeben wird, werden die zulässigen Orientierungswerte von 45 dB(A) im WA-Gebiet des nachts um 0,4 dB(A) überschritten. Entsprechend dieses höherliegenden Nachtwertes erfolgt für diesen Korridor die Festsetzung "Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes" gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.

In diesem Bereich ist vorsorglich passiver Schallschutz für zum dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehenen Räumen auf der Basis der DIN 4109 vorzusehen.

1.4.8 Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

Für das zur freien Strecke der B 244 gelegene MD-Gebiet ist nach § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes die Festsetzung einer 20 m breiten Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt worden, in der keine Bauanlagen, außer Zäune und Teppichklopfstangen, errichtet werden dürfen.

1.4.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zur Regulierung des Oberflächenabflusses ist vorgesehen, westlich der Planstraße (A) ein Regenrückhaltebecken einzurichten.

Entsprechend der hydraulischen Berechnung wird eine Fläche von rd. 1.600 m² für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

1.4.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Bedingt der geringen Überdeckung des zu bebauenden Schmutz- und Regenwasserkanals müssen tiefer gelegene Baugrundstücksflächen im südöstlichen Bereich des Plangeltungsbereichs um 40 cm aufgeschüttet werden. Entsprechend dieser erforderlichen Maßnahme erfolgt die Festsetzung "Flächen für Aufschüttung" nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB.

1.4.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nach der unter Abschnitt 1.7 vorgenommenen Ermittlung und Bewertung über den Eingriff in den Naturhaushalt wird ein geringer bis mittlerer Eingriff für das Plangebiet festgestellt. Zur Kompensierung dieses Eingriffs werden Anpflanzungsfestsetzungen unter Punkt 7 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a wie folgt festgesetzt:

- a) Innerhalb der Planstraße A ist je angefangene 250 m² Verkehrsfläche 1 Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine mindestens 5 m² große Vegetationsfläche herzustellen. Die zu pflanzenden Bäume müssen als Hochstamm eine Mindeststärke von 10 bis 12 cm Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe, aufweisen (H, 2xv, StU 10-12).
- b) Entlang der Planstraßen A und B sind auf dem jeweils angrenzenden Baugrundstück zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Baugrenze zwei Bäume II. Ordnung oder ein Baum I. Ordnung pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen als Hochstamm eine Mindeststärke von 10 bis 12 cm Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe, aufweisen (H, 2xv, StU 10-12).
- c) Innerhalb der Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist pro Baugrundstück mindestens die Hälfte der festgesetzten Fläche mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Pro 50 m² Gehölzfläche sind mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung und 25 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- d) Auf den privaten Baugrundstücken, die neu bebaut werden, ist zusätzlich zu der unter Punkt b aufgeführten Festsetzung je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.5 Lage im Raum - Standortbeschreibung

1.5.1 Naturräumliche Gliederung, Geologie, Boden

Die Ortschaft Zasenbeck liegt im Übergangsbereich der beiden Landschaftseinheiten Ohre-Tal und Ostheider Sandgebiet. Dieser Landschaftsbereich ist geprägt durch die von Talsanden angefüllte Schmelzwasserrinne des Ohre-Tales. Hier haben sich Niedermoorböden und Gleye entwickelt, auf denen Dauergrünlandnutzung mit eingestreuten kleineren Wald- und Buschparzellen vorherrscht. Das Süd- und Ostheider Sandgebiet ist durch glazifluviale Ablagerungen der Saale-Kaltzeit geprägt, auf denen sich Podsol-Braunerden und Parabraunerden entwickelt haben. Charakteristisch für das Süd- und Ostheider Sandgebiet sind die hauptsächlich aus Kiefernforsten bestehenden großen Wälder und weiträumigen Ackerflächen. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist gering¹. Der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet A und im Umfeld der Ortschaft Zasenbeck ist Pseudogley (örtlich Pseudogley-Parabraunerde) der sich aus lehmigen Sanden entwickelt hat. Die Bodenfruchtbarkeit ist mittel².

1.5.2 Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im langjährigen Mittel bei unter 100 mm/a. Die Gefährdung des Grundwassers im oberen Hauptgrundwasserstockwerk ist aufgrund der Beschaffenheit und Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckung als mittel zu bezeichnen³.

Fließgewässer und Stillgewässer sind im Plangebiet A nicht vorhanden. Das Plangebiet A liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

1.5.3 Klima/Luft

Das Klima ist bei vorherrschenden Westwinden maritim geprägt. Für den Landkreis Gifhorn ergeben sich für den Klimabezirk Lüneburger Heide folgende Klimadaten:

Durchschnittliche Lufttemperatur im Monatsmittel	
im Januar	-0,5° bis 0,5° C
im Juli	16,0° bis 17,0° C
Mittlere Jahresschwankung der Lufttemperatur	16,5° bis 17,5° C
Mittlere Dauer eines Tagesmittels der Lufttemperatur	
von mindestens 5° C	210 bis 225 Tage
von mindestens 10° C	145 bis 160 Tage
Mittlere Zahl der Tage mit Schneedecke	35 bis 45
Nebeltage pro Jahr	50
Mittlere Jahressumme der Niederschläge	600 bis 700 mm

(Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994)

¹Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1994)

²Nieders. Landesamt für Bodenforschung (1971): Bodentübersichtskarte des Landkreises Gifhorn und des Umlandes Wolfsburg, Maßstab 1 : 100.000

³Nieders. Landesamt für Bodenforschung (1979): Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1 : 200.000; Blatt CC 3926 Braunschweig; Grundwasser - Grundlagen

1.5.4 Potentiell natürliche Vegetation

Ohne Eingriffe des Menschen würden sich unter den vorherrschenden Boden- und Klimabedingungen auf der gesamten Fläche der Ortschaft Zasenbeck Laubwälder einstellen. Je nach Bodentyp und Feuchteverhältnissen wären dies die folgenden Vegetationseinheiten (Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994):

- Trockener Eichen-Buchenwald (Fago-Quercetum typicum)
- Flattergras-Buchenwald (Milio-Fagetum)
- Birken-Eichenwald (Betulo-Quercetum)
- Geißblatt-Eichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum periclymenetosum)
- Waldziest-Eichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum stachyetosum).

1.5.5 Landschaftsbild

Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft haben vor allem für die allgemeine Erholungsvorsorge, insoweit sich diese auf das Natur- und Landschaftserleben bezieht, Bedeutung. Der Raum um die Ortschaft Zasenbeck weist aufgrund der überwiegend intensiven ackerbaulichen Nutzung, des Fehlens gliedernder Landschaftselemente und des niedrigen Waldanteils nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

1.6 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

1.6.1 Lage und aktuelle Nutzung

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Hinter dem Hofe 1“ liegt am südlichen Rand der Ortslage von Zasenbeck. Nördlich und westlich ist es von vorhandener Einfamilienhausbebauung umgeben. Südlich und östlich grenzen Ackerflächen an. Östlich, an den Plangeltungsbereich „Vor dem Bahnhof“ angrenzend, verläuft die Bundesstraße 244.

Das Plangebiet A des Bebauungsplanes „Hinter dem Hofe 1“ besteht im nördlichen Teil aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Vor dem Bahnhof“. Dieser Bereich ist bereits überwiegend bebaut. Die noch nicht bebauten Grundstücke werden als Acker genutzt. Im Bebauungsplan „Vor dem Bahnhof“ ist dieser Bereich als Dorfgebiet mit zweigeschossiger Bebauung, einer Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 0,6 festgesetzt. Der bisher nicht überplante Teil des Bebauungsplanes wird vollständig als Acker genutzt.

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

Der für eine Kompensationsmaßnahme festgesetzte Plangeltungsbereich B liegt ca. 9,5 Km nordwestlich von Zasenbeck in der Niederung des Scharfenbrücker Baches. Er wird zur Zeit als Acker genutzt und ist Teil der Flurstücke 24 und 25, Flur 5, Gemarkung Wittingen. Die Flächengröße beträgt ca. 2.200 m². Östlich, südlich und westlich grenzen Ackerflächen an. Nördlich wird der Plangeltungsbereich B von zwei in anderen Bebauungsplänen festgesetzten Kompensationsflächen begrenzt (Bebauungsplan Nr. 5: Bullenberg – 2. Änderung, OT Knesebeck und Bebauungsplan Nr. 8: Am Jönsbeck – 1. Änderung, OT Knesebeck).

1.6.2 **Bewertung des Bebauungsplangebietes und angrenzender Bereiche für die Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild und Flora/Fauna**

Zur Abschätzung der vorhabensbedingten Beeinträchtigungen sowie für die Ableitung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen einschließlich der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist es erforderlich, die einzelnen Schutzgüter des Naturschutzes zu bewerten. Die Bewertung erfolgt anhand der Veröffentlichung: BREUER, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 14. Jg., Hannover.

Danach wird jedes Schutzgut einer von drei möglichen Wertstufen zugeordnet:

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

Boden (Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad)

Im gesamten Plangebiet ist der Boden durch kulturtechnische und bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen überprägt. Insbesondere durch die Nutzung als Acker liegt eine Vorbelastung vor, die durch eine wiederkehrende Bodenbearbeitung und mögliche Stoffeinträge gegeben ist. Zusätzlich ist der nördliche Teil des Plangebietes teilweise bebaut.

Das gesamte Plangebiet ist der Wertstufe 2 zuzurechnen - Bereiche mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Wasser - Grundwasser (Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad)

Bedingt durch die auf den Ackerflächen betriebene intensive landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes liegt ein potentielles Stoffeintragsrisiko, insbesondere ein hohes Nitratauswaschungsrisiko, vor. Durch die Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen im bebauten Bereich des Plangebietes kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Es liegt eine beeinträchtigte Grundwassersituation vor, die zu einer Einstufung in die Wertstufe 2 führt - von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser (Grundwasser).

Wasser - Oberflächenwasser

Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Luft (Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad)

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

Landschaftsbild (Bewertungskriterium: Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart)

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

Das Plangebietes ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und die vorhandene Bebauung weitestgehend überformt. Naturraumtypische Elemente fehlen. Die südliche Ortsansicht ist zur Zeit durch die unterschiedlich alten Baustrukturen und unterschiedlich intensiv begrüntem Hausgärten geprägt. Für die Naherholung hat der Planbereich keine Bedeutung, da keine für die Erholung geeigneten Elemente wie Wege, Aussichten etc. vorhanden sind.

Insgesamt weist das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild auf und ist der Wertstufe 2 zuzuordnen.

Nach Süden grenzen ungegliederte Ackerflächen an das Plangebiet an. Sie weisen ebenfalls nur eine allgemeine bis geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

Arten und Lebensgemeinschaften (Flora/Fauna) (Bewertungskriterium: Naturnähe des Biotoptyps)

Der als Acker genutzte Teil des Plangebietes stellt einen naturfernen Biotoptyp dar, der für Arten und Lebensgemeinschaften nur eine geringe Bedeutung aufweist und der Wertstufe 3 - von geringer Bedeutung - zuzuordnen ist. Die Gärten der bereits bebauten Grundstücke weisen überwiegend einen starken Ziercharakter auf, bzw. sind wenig strukturiert. Somit sind auch diese Bereiche der Wertstufe 3 - von geringer Bedeutung - zuzuordnen.

Die an das Plangebiet südlich angrenzenden Flächen stellen wenig strukturierte, intensiv genutzte Ackerbereiche dar, die nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen. Die restlichen angrenzenden Bereiche sind als Siedlungsbiotope zu bezeichnen.

1.7 Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes

1.7.1 Ermittlung des bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich betroffenen Bereiches

Das nördliche Plangebiet (ca. 1,40 ha) ist Teil des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vor dem Bahnhof“. Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Hinter dem Hofe 1“ ergeben sich hier folgende Änderungen:

- Änderung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3
- Festsetzung einer von Bebauung frei zu haltenden Fläche von ca. 0,07 ha an der Bundesstraße 244.

Neue Eingriffe in den Naturhaushalt ergeben sich dadurch nicht. Die Eingriffsintensität des ursprünglichen Bebauungsplanes wird verringert.

Der südliche, ca. 2,60 ha große Teil des Plangebietes wird z. Z. vollständig als Acker genutzt. Hier wird sich die bisherige Flächennutzung ändern.

Auswirkungen auf angrenzende Bereiche sind nicht zu erwarten.

1.7.2 Boden, Wasser, Klima/Luft

Durch Überbauung und Flächenversiegelung, Verdichtung und Überlagerung wird es durch die neu geplanten Bauvorhaben zu Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser kommen.

Folgende Flächen werden in ihrer bisherigen Nutzung verändert bzw. können bei der Umsetzung des Bebauungsplanes neu überbaut werden:

Art der baulichen Nutzung	Größe	Mögliche Überbauung
Dorfgebiet mit GRZ 0,3 und Einschränkung der weiteren Bebauung ca.	2,26 ha	0,68 ha
Verkehrsflächen (Straßen) ca.	0,18 ha	0,18 ha
Regenwasserrückhaltebecken ca.	0,16 ha	-
Gesamt	2,60 ha	0,86 ha

Daneben kann es zu weiteren Flächenversiegelungen auf den Wohnbauflächen (Wege, Terrassen usw.) kommen.

Durch die Versiegelungsrate von ca. 33 % entstehen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser. Gegenüber natürlichen Verhältnissen kann die Grundwasserneubildungsrate sinken. Gleichzeitig bedeutet dies eine Abflussverschärfung für die Vorfluter des Einzugsgebietes.

Das Klima kann durch die geplante Bebauung und die damit verbundenen Bodenversiegelungen negativ beeinflusst werden. Durch die Vermehrung wärmeerzeugender Oberflächen, durch ein eingeschränktes Evaporations- und Wasserspeichervermögen, eine Verringerung des Filter- und Adsorptionsvermögens der vorhandenen Vegetation und durch eine anthropogene Wärme- und Schadstoffemission kann sich ein typisches Stadtklima einstellen. Dabei kann es zu einer verringerten Strahlung, erhöhten Temperatur, verringerten Luftfeuchtigkeit und erhöhten Luftbelastung kommen. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft können jedoch durch Begrünungen ausgeglichen werden.

1.7.3 Arten und Lebensgemeinschaften

Das von Veränderungen betroffene Plangebiet weist eine intensive Ackernutzung auf. Dieser Bereich ist selbst für an agrarische Lebensräume angepasste Pflanzen und Tiere nur bedingt von Bedeutung. Die neu entstehenden Hausgärten werden bei einem entsprechenden Struktur- und Artenreichtum die durch die Bebauung eintretenden Beeinträchtigungen weitestgehend ausgleichen können.

1.7.4 Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Das Bebauungsplangebiet grenzt nur mit seiner Südseite an die freie Landschaft an. Durch die geringe Strukturvielfalt ist hier der angrenzende Landschaftsbereich in seiner Eigenart und Schönheit beeinträchtigt. Durch die Bebauungsvorhaben können bei einer entsprechenden Begrünung der am Rand gelegenen Baugrundstücke ähnliche Landschaftsbildstrukturen entstehen, wie sie schon jetzt am Ortsrand vorhanden sind.

Für die Erholungsnutzung entstehen durch die Bebauungsvorhaben keine Beeinträchtigungen. Die Erreichbarkeit der freien Landschaft bleibt erhalten, da keine Wegeverbindungen unterbrochen werden.

1.8 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Nachdem die vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten in der Ortschaft Zasenbeck weitestgehend ausgeschöpft sind und weiterer Bedarf an Wohnbebauung besteht, ist es erforderlich neue Flächen zur Befriedigung des Wohnbedarfs auszuweisen.

Durch die Inanspruchnahme von Flächen, die für die Schutzgüter des Naturschutzes überwiegend nur eine geringe Bedeutung aufweisen, können Eingriffe, die durch Bebauung von wertvolleren Flächen entstehen würden, vermieden werden. Eine Bebauung anderer Flächen an den Rändern der Ortslage von Zasenbeck würde zu ähnlichen oder höheren Eingriffen in den Naturhaushalt führen.

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

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden vor allem durch die neu entstehenden Bebauungen und Flächenversiegelungen beeinträchtigt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,3 und Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit, wird die Überbaubarkeit auf ein Maß begrenzt, bei dem auch weiterhin die Grundfunktionen des Boden- und Wasserhaushalts für die unversiegelten Flächen gewährleistet sind.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft können durch die Festsetzung von Pflanzgeboten weitgehend vermieden werden. Dazu ist es erforderlich, dass klimawirksame Anpflanzungen im Plangebiet durchgeführt werden. Dies wird erreicht durch flächige Gehölzpflanzungen (Pflanzgebote Punkt c) und das Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich der Planstraßen und auf den Baugrundstücken (Pflanzgebote Punkt a, b, und d).

Für das Landschaftsbild können Beeinträchtigungen durch die Festsetzung des Pflanzgebotes (Pkt. c) vermieden werden.

Durch die Berechnung ergibt sich eine Wertverschiebung zu einem Verlust von ca. 0,35 Wert-
einheiten. Dieser Wert ist durch weitere Kompensationsmaßnahmen auszugleichen, die im
Plangeltungsbereich B festgesetzt sind.

Tabelle: Gegenüberstellung Ist-Zustand und Festsetzungen im Geltungsbereiches B

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche ha	Wert- faktor	Flächen- wert	Biotoptyp	Fläche ha	Wert- faktor	Flächen- wert
Acker	0,22	1	0,22	Extensiv-Grünland	0,22	3	0,66
Gesamtfläche		0,22		Gesamtfläche		0,22	
Flächenwert Ist-Zustand Geltungsbereich B			0,22	Flächenwert Festsetzungen Geltungsbe- reich B			0,66

Flächenwert Festsetzungen Geltungsbereich B	0,66
- Flächenwert Ist-Zustand Geltungsbereich B	0,22
> 0 Flächenwert für Ausgleich erbracht	0,44
< 0 zusätzlich zu leistender Flächenwert	

Im Plangeltungsbereich entsteht durch die Festsetzung einer Fläche und Maßnahme zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine ökologische Aufwertung
von ca. 0,44 Werteinheiten. Das im Plangeltungsbereich A bestehende Defizit von ca. 0,35
Werteinheiten ist damit ausgeglichen.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen und die weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan ist ge-
währleistet, dass nach Durchführung der Bebauungen die Schutzgüter des Naturschutzes nicht
wesentlich beeinträchtigt sind und es nicht zu geringeren Wertstufen für einzelne Schutzgüter
kommt.

1.10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

1.10.1 Verkehrliche Erschließung

Die im nördlichen Plangeltungsbereich verlaufende Hindenburgstraße bildet die Haupterschließungsstraße, an dieser die Planstraße A, als Einhang anbindet.

1.10.2 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Für die gesamte Ortschaft besteht eine Mischwasserkanalisation, die das anfallende Schmutz- sowie das Oberflächenwasser der nördlich des Ortes gelegenen Klärteichanlage zugeführt wird. Innerhalb der Straßen (A) und (B) werden die Kanäle für die Beseitigung des Oberflächenwassers und des Schmutzwassers getrennt verlegt, die dann beide an den bestehenden Mischwasserkanal in der Hindenburgstrasse angeschlossen werden.

Zur Entlastung des Mischwasserkanals sowie des Klärteiches ist vorgesehen, innerhalb des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken zu bauen. Entsprechend dieser geplanten Baumaßnahme erfolgt die Festsetzung "Wasserflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses" nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB.

1.10.3 Wasserversorgung

Der Wasserverband Gifhorn stellt für das gesamte Plangebiet die Trink- und Löschwasserversorgung sicher.

1.10.4 Stromversorgung

Durch die Landelektrizität Fallersleben GmbH ist die Stromversorgung der geplanten 31 Einfamilienhäuser in Erweiterung des Niederspannungserdkabels über die östlich des Schneflinger Weges bestehende Trafostation sichergestellt.

1.10.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung im Stadtgebiet Wittingen wird bei ausreichendem Anschlußinteresse durch den Versorger sichergestellt.

1.10.6 Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn.

Die Planstraße A wird in ihrer Fahrbahnbreite so ausgebaut, daß ein reibungsloses Befahren von Schwerlastfahrzeugen gegeben ist.

Die Nutzer der Grundstücke, die über die Planstraße B ohne Wendemöglichkeit erschlossen werden und nicht von Schwerlastfahrzeugen angefahren werden können, haben ihre Müllgefäße an der Planstraße A bereitzustellen, die von den Müllfahrzeugen angefahren werden.

1.11 SOZIALE EINRICHTUNGEN

Für spielende Kleinkinder besteht bereits westlich des Schneflinger Weges ein ausreichend großer Spielplatz.

1.12 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDEN SOLL

Umlegung

Die Umlegung ist erforderlich, wenn eine Neuordnung bzw. Inanspruchnahme der Grundstücke durch vertragliche Regelung nicht erreicht werden kann, um insbesondere eine gleichmäßige Belastung der Eigentümer zu gewährleisten, die in unterschiedlichem Umfang Flächen für öffentliche Zwecke abgeben müssen.

Enteignung

Sofern eine vertragliche Regelung nicht möglich ist oder eine Umlegung nicht erfolgt, kann eine Enteignung erforderlich werden.

1.13 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und voraussichtlich entstehenden Folgemaßnahmen sind überschlägig DM 200.000,00 ermittelt worden. Hierfür sind DM 20.000,00 für die kommunalen Folgelasten angesetzt, die vorwiegend für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erforderlich sind. Die Finanzierung dieser Kosten ist durch die Aufnahme im Finanzplan 1999-2003 unter der Rubrik - Vermögen der Stadt Wittingen gesichert.

2. Kostenberechnung im einzelnen:

2.1. Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BauGB) für

a) den Erwerb, die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	DM	15.000,00
b) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und Bewässerung	DM	1.800.000,00
c) Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge -		
Gesamtkosten	DM	1.815.000,00
Erschließungsbeiträge	DM	<u>1.633.500,00</u>
Gemeindeanteil 10 %	DM	181.500,00

2.2. Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BauGB)

a) Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BauGB) -		
Gesamtkosten	DM	1.032.000,00
Abgaben lt. Satzung	DM	<u>722.400,00</u>
Gemeindeanteil	DM	---
b) Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs.4 BauGB) Gesamtkosten	DM	10.000,00
Abgaben lt. Satzung	DM	<u>---</u>
Gemeindeanteil	DM	---

2.3 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen
(Unterhaltung d. Erschließungsanlagen) DM 20.000,00

2.4 Zusammenstellung der Gemeinde verbleibender
Kosten aus 2.1 c) DM 181.500,00
aus 2.3 DM 20.000,00
DM 201.500,00
=====

1.14 STÄDTEBAULICHE WERTE

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 3,903 ha
- b) Davon Flächen für das Regenrückhalte-
becken von 0,200 ha
- c) Davon Verkehrsflächen

BEZEICHNUNG	QUERSCHNITT m	LÄNGE	ECKABRDG. U. DGL. m ²	FLÄCHEN m ²	
Planstraße A	6,48	334,00	120,00	2.284,00	
Planstraße B	3,50	40,00	20,00	160,00	
Straßenflächen				2.444,00	
Erschließungsflächen insgesamt: (15,9 % des Bruttobaugebietes)				2.444,00	0,244 ha

c) Nettobauland beträgt mithin 3.459 ha
davon sind bereits bebaut 0,480 ha
für die Bebauung noch zur Verfügung
stehendes Bauland 2,979 ha

d) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind	5	Wohnhäuser mit	5 WE
geplant sind	29	Einfamilienhäuser mit	<u>29 WE</u>
		insgesamt	34 WE

34 WE x 2,0 Pers. = 68 Personen
Besiedlungsdichte = 19 Personen je ha Nettobauland

e) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich

im MD-Gebiet mit 2-geschossiger
Bebauung mit einer GRZ von 0,3 = 10.377 m²

1.15 BEGRÜNDUNG ZUR FESTSETZUNG VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes "Hinter dem Hofe I".

2. Rechtsgrundlage

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können die Gemeinden und Städte durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeinde- bzw. Stadtgebietes besondere Anforderungen gemäß § 56 NBauO festsetzen.

3. Anlaß, Ziele und Zwecke der Gestaltungsvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird das Ziel verfolgt, für die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung einen Rahmen zu geben.

Da der Charakter dieses Siedlungsgebietes überwiegend durch die vorhandenen Satteldächer bestimmt wird, soll mit einem Mindestmaß an Festsetzungen an die gestalterische Grundidee festgehalten werden.

Ein Verzicht auf die Aufstellung dieser örtlichen Bauvorschrift würde zur Folge haben, daß die in diesem Baugebiet vorhandene, ablesbare gestalterische Ordnung durch Neubaumaßnahmen willkürlich in eine Zahl unterschiedlicher Einzelbauwerke zerfällt, die die gewachsene Ordnung zerstören und die sich gegenseitig beeinträchtigen und entwerten könnten.

4. Inhalt der örtlichen Bauvorschrift

Prägendes Element der Dachform in der Ortschaft Knesebeck ist das Satteldach. Zur Erhaltung dieser Dachform werden als Gestaltungselement die Dachform, die Dachneigung, die Dachgauben, das Dachmaterial, die Traufhöhe und die Firsthöhe erfaßt.

Als Dachform wird das Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach gewählt.

Die Dächer von Garagen können auch als Flachdach ausgebildet werden.

Die Dachneigung ist mit 25° bis 45° (Altgrad) festgesetzt.

Die Dachgauben werden zugelassen, weil sie gestalterisches Element zur Gliederung und Akzentierung großer Dachflächen sein können. Die Vorschriften, hinsichtlich des Umfangs und der maßlichen Begrenzungen zielen darauf ab, daß die Dachflächen in ihrer regelmäßigen geometrischen Fläche noch erhalten bleiben.

Als Dachmaterial werden, um eine Einheit der Dachlandschaft zu erzielen, Dachpfannen, Dachziegeln und Dachschildeln vorgeschrieben, so wie sie auch in den benachbarten Baugebieten vorhanden sind. Damit ist eine gemeinsame Maßstäblichkeit für die Dachlandschaft des gesamten Baugebietes sichergestellt.

Glasiertes Dachmaterial wird ausgeschlossen, um einen zu starken Kontrast in der Dachlandschaft zu vermeiden.

Die Begrenzung der Firsthöhe soll dazu dienen, daß eine Angleichung der Höhen der Gebäude mit gleicher Geschoszahl erreicht wird. Es soll damit verhindert werden, daß einzelne Gebäude über die allgemeine Höhe der Nachbargebäude hinauswachsen und damit eine gestalterische Störung in einem Straßen- oder Platzraum hervorrufen würden.

Die Begrenzung der Traufhöhe ist erforderlich, um zu verhindern, daß die zweigeschossigen Häuser im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser optisch eine eingeschossige Bauweise darstellt.

Hier tritt nämlich der besondere Fall ein, daß in vielen Fällen durch die steilen Dachformen mit hohem Drempe die Dachgeschosse nach der Definition der NBauO § 2 Abs. 4 als Vollgeschosse zu bewerten sind, die darum im Bebauungsplan aus planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Überlegungen auch so festgesetzt worden sind, obwohl aus stadtgestalterischer Sicht ein Beibehalten der vorhandenen Haus- und Dachformen angestrebt werden muß.

1.16 VERFAHRENSVERMERKE

Diese Begründung des **Bebauungsplanes Nr. 2 "Hinter dem Hofe I"** zugleich **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Vor dem Bahnhof"** mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und dem Städtebaulichen Entwurfsplan hat in der Zeit

vom 18.09.2000 bis 20.10.2000

und vom 01.10.2001 bis 16.10.2001

öffentlich gemäß § 3 (2) und § 3 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) ausgelegt.

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am die Begründung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung zum Bebauungsplan Nr. 2 "Hinter dem Hofe I" zugleich 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Vor dem Bahnhof" als Satzung beschlossen.

Wittingen, 22.03.2004



.....
Bürgermeister

(L.S.)