

---

Stadt Wittingen  
Landkreis Gifhorn

**Bebauungsplan „An der Kakerbecker Straße“**

**Verfahren gem. § 13b BauGB**

*Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*

**Begründung mit  
Örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung**

**Satzung**

Wittingen, 10.09.2018

Planungsbüro Warnecke  
Wendentorwall 19  
38100 Braunschweig

T. 0531 / 12 19 240  
F. 0531 / 12 19 241  
mail@planungsbuero-warnecke.de

---

Inhaltsverzeichnis

1	Vorgaben .....	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
1.2	Lage und Geltungsbereich .....	4
1.3	Entwicklung des Planes .....	5
1.4	Naturschutzrechtliche Vorgaben.....	8
2	Zum Verfahren.....	8
3	Städtebauliche Planung .....	10
3.1	Planerische Konzeption .....	10
3.2	Mögliche Konfliktsituationen .....	15
3.3	Spezieller Artenschutz .....	17
3.4	Nutzungsbeispiel .....	19
4	Flächenbilanz .....	20
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	21
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	21
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	21
5.3	Bauweise.....	23
5.4	Baugrenze .....	24
5.5	Garagen und offene Kleingaragen.....	24
5.6	Öffentliche Verkehrsflächen.....	25
5.7	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung .....	26
5.7	Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage .....	27
5.9	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	28
5.10	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes .....	28
6	Textliche Festsetzungen .....	30
7	Hinweise .....	33
8	Ver- und Entsorgung.....	34
9	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung.....	36
10	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	40
11	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten.....	41

## **1      Vorgaben**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 03.11.2017) 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.

Weiterhin sind die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Planung.

### **1.1      Anlass und Ziel der Planung**

Das Gebiet des Bebauungsplanes *An der Kakerbecker Straße* stellt eine bauliche Ergänzung im Süden der Ortslage von Wittingen dar. Anlass für diese Planung ist das Bestreben der Stadt Wittingen, im Rahmen ihrer Zukunftsentwicklung eine weitere bauliche Entwicklung vorzunehmen, indem für den Bereich am südlichen Ortsrand von Wittingen auf einer Fläche von ca. 2,17 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohngebietes geschaffen werden.

Derzeit kann innerhalb der Stadt Wittingen die Nachfrage nach Wohnbauflächen nicht mehr erfüllt werden. Das Interesse an Wohnbauland am Standort Wittingen resultiert dabei sowohl aus der Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung als auch aus der Nachfrage von potentiellen Neubürgern. Bei einer Anzahl von 11.480 Einwohnern im gesamten Stadtgebiet (01.01.2015) verfügt die Kernstadt Wittingen über eine vergleichsweise umfangreiche soziale und wirtschaftliche Infrastruktur. Die umfassend gute Ausstattung des Mittelzentrums insbesondere in den Daseinsgrundfunktionen Bildung, Versorgung und Gemeinschaftsleben, aber auch das vorhandene Arbeitsplatzangebot sowie die landschaftlich reizvolle Lage begründen den attraktiven Wohnstandort Wittingen dabei wesentlich.

Infolge der anhaltenden Nachfrage besteht konkreter Bedarf für ein entsprechendes neues Baugebiet; denn bereits seit vielen Jahren wurde im Bereich der Kernstadt kein neues Baugebiet entwickelt. Mit Blick auf den Gebäudeleerstand im Altbestand wurde hier der Schwerpunkt in der Nachnutzung von Altbauten bzw. eine Nachverdichtung im alten Siedlungsgebiet gesehen. Größere neue Baugebiete entstanden dagegen in den kleineren Ortsteilen, wo allerdings kaum eine ergänzende Infrastruktur vorhanden ist.

Insgesamt soll die Wohnbaufläche *An der Kakerbecker Straße* im Einklang mit den regionalplanerischen Zielvorgaben unter weitest gehender 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 insgesamt 2,17 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Kernstadt von Wittlingen und umfasst hier das Flurstück 231/1, das bisher einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterlag. Die Fläche wird ausgehend von der *Kakerbecker Straße* im Zuge der K 18 erschlossen, die westlicherseits auf einer Länge von 32 m z.T. noch außerhalb ihrer Ortsdurchfahrt das zukünftige Baugebiet tangiert. Die unmittelbare Nähe zum überregionalen Verkehrsraum bedarf genauso wie die z.T. gegebene Lage außerhalb ihrer Ortsdurchfahrt einer gesonderten Betrachtung.

Im Norden lagern sich auf einer Länge von rd. 291 m überwiegend private Grundstücke an, die mit Einzel- und Doppelhäusern die südliche Bebauung im Zuge des kommunalen Straßenraumes Königsberger Straße bilden. Die Bebauung umfasst die Flurstücke 222/8, 222/7, 221/5, 212/8, 210/2, 210/3, 208/6, 207/2, 207/3, 203/2, 202/7, 202/8, 202/25, 200/14, 200/13, 223/2, 159/14, wobei in südlicher Ausrichtung relativ große und teilweise durch einen dichten Pflanzenbestand gekennzeichnete Gartenflächen ausgebildet sind.

Das Plangebiet grenzt auf der südlichen Seite in ganzer Länge an eine Grünfläche an, die bereits seit längerer Zeit vom örtlichen Hundeverein genutzt wird. Insgesamt ist das Flurstück 232 mit einem relativ dichten Baum- und Strauchbestand umgeben; etwa mittig auf der Platzfläche befinden sich mit dem Vereinsheim, einem Freisitz und einem Hundezwinger kleinere bauliche Anlagen. Die Fläche wird derzeit ausgehend von der Ackerzufahrt zum Plangebiet erreicht. Während die östliche Hälfte eher als Parkplatz fungiert, findet die Hundedressur auf der westlichen Hälfte der Fläche statt. Auch diese Nutzungsart bedingt eine gezielte Betrachtung hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet.

Da sich das Baugebiet in östlicher Richtung trichterförmig aufweitet, grenzt es im Osten auf einer Länge von rd. 64 m an Ackerflächen an. Hier stellt sich für das Baugebiet der Übergang in die freie Kulturlandschaft dar.

### **Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes *An der Kakerbecker Straße* im Luftbild**

(Quelle Bing; ohne Maßstab)



### **1.3 Entwicklung des Planes**

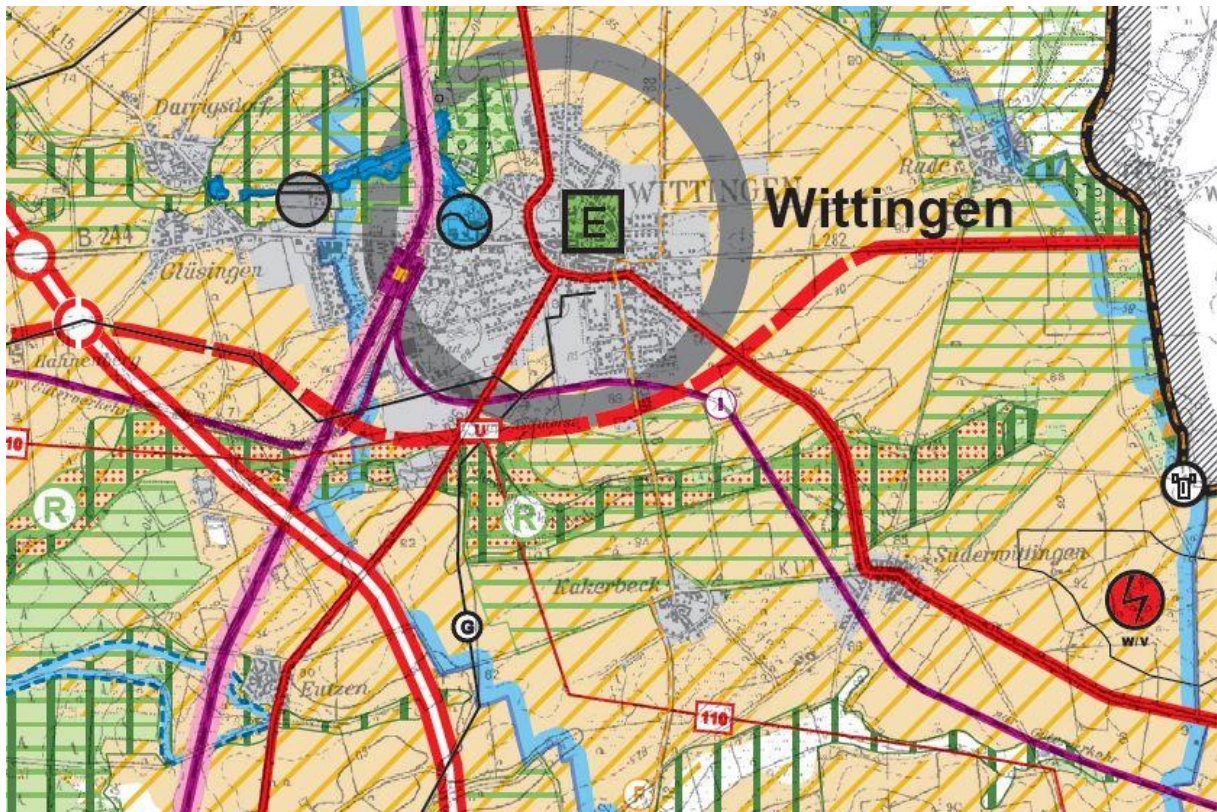
Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) 2008 für das Gebiet des Regionalverbandes Großraum Braunschweig ist der beplante Bereich – wie die Kernstadt Wittingen – bereits als Siedlungsbereich gekennzeichnet. Wittingen ist als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. 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. Das Plangebiet befindet sich ca. 300 m westlich der freien Strecke. Es wird darauf hingewiesen, dass seitens des Straßenbulasträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für den ausgewiesenen Bebauungsplan errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger der Bundesstraße nicht hergeleitet werden.



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



In westlicher Richtung werden Hankensbüttel und die B 4 und in südwestlicher Richtung die B 248 und weitergehend die A 39 erreicht. Daneben tangieren die L 286 aus Richtung Wesendorf, die L 270 aus Richtung Bodenteich und die L 282 aus Richtung Diesdorf den Stadtkern, der somit vielfältig im über-regionalen Straßennetz verflochten ist. Daneben gewährleisten einige Kreisstraßen die Einbindung von Wittingen in die nähere Region: So auch die K 18, die unmittelbar westlich des Plangebietes das Stadtzentrum mit dem Ortsteil Kakerbeck verbindet.

Als für den Raum wirtschaftlich wichtige zukünftige Ergänzung der Verkehrswege ist im Westen von Wittingen der geplante Verlauf der A 39 bereits als Vorranggebiet dargestellt. Dagegen ist die geplante Umgehung der B 244 im Süden des Stadtzentrums bisher als Vorbehaltsgebiet dargestellt, weil hier noch keine weitergehenden Planungsaussagen vorliegen. Sofern die Planung zukünftig aufgenommen wird, wären dabei nicht nur hinsichtlich des Plangebietes, sondern auch mit Blick auf die gesamte Bebauung am Siedlungsrand mögliche störende Einwirkungen durch Lärm etc. zu untersuchen und ggfs. zu vermindern.

Wittingen ist an den regionalen Bahnverkehr angeschlossen, wobei die Strecke Uelzen-Braunschweig auch ein wichtiges Angebot im ÖPNV darstellt. Die im RROP dargestellte Bahnverbindung von Wittingen nach Rühden, die etwa 50 m südlich des Plangebietes verlief, ist allerdings mittlerweile entwidmet. Die dem Baugebiet nächstgelegene Haltestelle für den straßengebundenen ÖPNV befindet sich südwestlich in rd. 150 m Entfernung mit der Haltestelle Wittingen Südfriedhof an der Kakerbecker Straße im Zuge der K 18. Aus wirtschaftlicher Sicht ist für Wittingen zudem die Binnenschifffahrt auf dem Elbe-Seiten-Kanal von Bedeutung, die zahlreiche Betriebe am Standort des Wittinger Hafens begründet.

Die Ortslage von Wittingen ist nahezu durchgängig von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, die aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotentials als Vorbehaltsgebiete für die

Landwirtschaft ausgewiesen sind. Aufgrund der besonderen Funktionen der Landwirtschaft unterliegen diese Flächen in den meisten Fällen einer weiteren Kennzeichnung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Im Nordwesten von Wittingen erstreckt sich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, das einerseits das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft überlagert und andererseits als ein Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils gekennzeichnet ist. Gleichzeitig ist es als Vorbehaltsgebiet für Erholung dargestellt. Nordöstlich des Ortes Glüsing ist der Standort der zentralen Kläranlage gekennzeichnet.

Südlich des Stadtgebietes ist ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft ausgeprägt, das gleichzeitig als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ein von Aufforstung freizuhaltenes Gebiet umfasst.

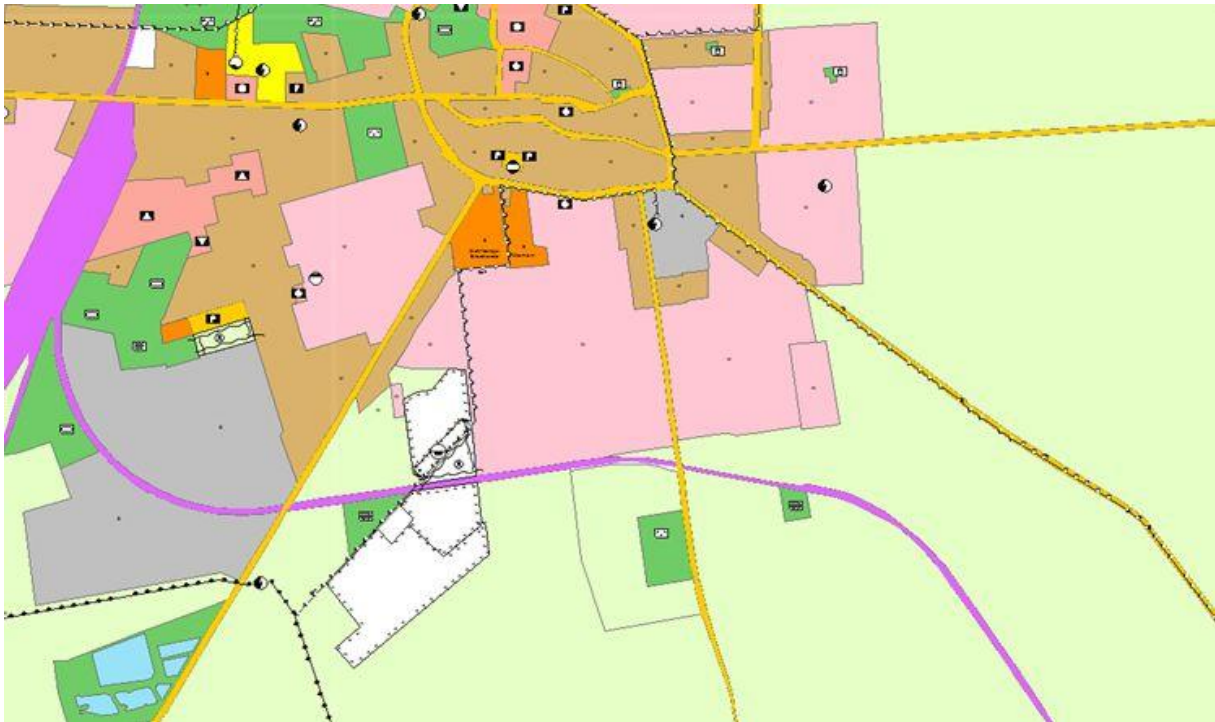
Große Teile des Stadtgebietes dienen der Trinkwassergewinnung, was eine entsprechende Ausweisung als Vorranggebiet bedingt. Der Standort des Wasserwerkes im nordwestlichen Stadtgebiet ist ebenso markiert. Die vorgesehene Fläche liegt dabei im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Wittingen und entsprechend des Antrages des Wasserverbandes Gifhorn in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III A.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet wurde 1976 erstellt; mittlerweile liegt die 30. Änderung rechtskräftig vor. Insbesondere das alte Stadtzentrum, aber auch frühere Ausbaubereiche sind dabei gemäß ihrer durch Handwerk, Gewerbe und Wohnen geprägten Nutzung als gemischte Bauflächen dargestellt. Die jüngeren nachkriegszeitlichen Siedlungsgebiete sind dagegen als Wohnbauflächen gekennzeichnet, hierfür liegen in den meisten Fällen auch das Maß und die bauliche Nutzung konkretisierende Bebauungspläne vor. Das gilt auch für das Siedlungsgebiet unmittelbar nördlich des Plangebietes.

Der hier überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft verzeichnet, was auch für die im Osten und Süden weiter anschließenden Flächen gilt. Daraus folgt, dass entsprechend der Regelung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB BauGB zeitversetzt zu diesem Planverfahren ein entsprechendes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden muss. Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zeitnah für das Plangebiet die zukünftige Darstellung als Wohnbaufläche beabsichtigt.

Während die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende Grünfläche mit dem Hundeübungsplatz im Flächennutzungsplan nicht weiter differenziert dargestellt ist, ist rd. 50 m südlich die ehemalige Bahnlinie zwischen Wittingen und Rühren verzeichnet, die aber mittlerweile entwidmet ist. Von erheblicher Bedeutung für das Planverfahren ist zudem die Lage im Wasserschutzgebiet, die entsprechende Kennzeichnung mit Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen umfasst große Teile des gesamten Stadtgebietes.

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen** (Darstellung aus dem Flächennutzungsplanportal Regionalverband Großraum Braunschweig)



#### **1.4 Naturschutzrechtliche Vorgaben**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1994) vorgeschlagenen Schutzgebiete- und objekte, keine FFH- und auch keine Vogelschutzgebiete. Im Umkreis Wittingen liegen vereinzelt Landschaftsteile vor, die besonderen Schutz bedürfen. Überdies ist das Trinkwasserschutzgebiet im Planungsraum zu beachten.

## **2 Zum Verfahren**

Um der anhaltenden hohen Nachfrage nach Siedlungserweiterungsflächen zu begegnen und eine zügige Entwicklung von Wohnbauland zu ermöglichen, wurde mit dem am 15.05.2017 neu in das BauGB integrierten § 13b BauGB der Anwendungsbereich des *beschleunigten Verfahrens* (gem. § 13a BauGB) auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen erweitert. Die Anwendbarkeit des Verfahrens gem. § 13b BauGB setzt die Einhaltung folgender Kriterien voraus:

- Wie im vorliegenden Fall lagert sich die Fläche an in Zusammenhang bebaute Ortsteile (gem. § 34 BauGB zu beurteilende Flächen) bzw. an Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (gem. § 30 BauGB zu bewertende Flächen) an, die Flächen weisen dabei eine überwiegende Bebauung auf.
- Der Bebauungsplan dient der Zulässigkeit von Wohnnutzungen gem. §§ 3, 4 oder 4a BauNVO; was im vorliegenden Fall gegeben ist.



- Die festgesetzte Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt mit insgesamt 4.598,1 m<sup>2</sup> (15.327 m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet WA x 0,3 GRZ; vgl. Kap. 4) nicht mehr als 10.000 m<sup>2</sup>; die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.
- Entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB begründet der Bebauungsplan keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem wird hier kein Natura 2000-Gebiet nach dem Bundesnaturschutzrecht beeinträchtigt. In näherer Umgebung bestehen keine entsprechenden Schutzgüter. Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete). Weiterhin ergeben sich durch das Plangebiet keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.
- Die förmliche Einleitung des beschleunigten Verfahrens (Aufstellungsbeschluss) wurde im Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen am 12.04.2018 und damit im Zeitraum bis zum 31.12.2019 beschlossen, der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wird ebenso konform mit den Vorgaben gem. § 13b BauGB bis spätestens 31.12.2021 erfolgen.

Im Falle der vorliegenden Planung sind sämtliche Maßgaben erfüllt bzw. werden eingehalten, so dass der Bebauungsplan gem. § 13b BauGB (*Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*) aufgestellt werden kann. Der § 13b Satz 1 BauGB verweist inhaltlich auf § 13a BauGB (*Bebauungsplan der Innenentwicklung*) und damit weitergehend über § 13a Abs. 2 BauGB auf § 13 BauGB (*Vereinfachtes Verfahren*), was Verfahrenserleichterungen nach sich zieht.

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a Abs. 2 BauGB sowie §§ 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 Abs. 3 und § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu regeln.

Die geplante Bebauung im Baugebiet stellt aufgrund der damit zwangsläufig verbundenen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Grundfläche gem. § 13 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Demzufolge wäre die Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG durchzuführen. Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch die Kriterien für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllt, gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB auch die Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

- Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.
- Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird außerdem von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Zudem findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *keine* Anwendung; die Eingriffe gelten in diesem Fall nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unbeeinträchtigt davon ist aber der

**Artenschutz** gem. §§ 44 BNatSchG zu gewährleisten (was in diesem Fall gesonderte Kompensationsmaßnahmen erforderlich macht; siehe Kap. 3.3).

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da aber der Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann hier gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung in einem folgenden Verfahren vorgenommen werden.

### **3 Städtebauliche Planung**

#### **3.1 Planerische Konzeption**

Nachfragebedingt ergibt sich für das Baugebiet eine Ausweisung als **Allgemeines Wohngebiet**. Innerhalb des Plangebietes sieht die Stadt mit Blick auf den Bedarf und in Anlehnung an die nördlich umgebende Wohnfunktion die Festsetzung von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA; gem. § 4 BauNVO) vor. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen dabei nicht 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, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Die Bebauung auf den insgesamt geplanten rd. 17 Grundstücken soll sich von der Dimension und von der Höhenentwicklung her am Bestand der nördlich anschließenden Wohnbebauung orientieren. Bei einer Eingeschossigkeit kann sich für das ergänzend ausbaufähige Dachgeschoss im Rahmen der baurechtlichen Zulässigkeit ergänzend ein anteiliger Geschossausbau von bis unter 2/3 der Fläche vom Erdgeschoss ergeben. Aber auch zeitgemäße, energetisch optimierte Bauformen sollen ermöglicht werden, so dass im Unterschied zu den älteren umgebenden Baugebieten eine Zweigeschossigkeit erlaubt wird.

Allerdings wird 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 8,5 m greift dabei die größten Höhen der vorhandenen Bebauung im nördlich anschließenden Siedlungsbereich von Wittingen auf. Zudem ist dadurch gewährleistet, dass bei einer zweigeschossigen Bauweise kein zusätzlich ausgebautes Dachgeschoss entstehen kann. Als Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird dabei die geplante bzw. fertig ausgebaute Straßenebene vor dem jeweiligen Grundstück festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.2).

Bei Grundstücksgrößen von überwiegend 600 – 750 m<sup>2</sup> (lediglich in einem Fall liegt ein konkretes Interesse für ein weitaus größeres Grundstück vor) leitet sich innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine **Grundflächenzahl** von max. 0,3 als verträglich ab. Um bei einer gewählten Zweigeschossigkeit keine zu großen Baukörper auszubilden, darf dabei aber die **Geschossflächenzahl** den Faktor 0,4 nicht überschreiten.

Um auch die Anzahl der neu entstehenden **Wohneinheiten** in einem für diesen Siedlungsbereich angemessenen Rahmen zu halten, wird lediglich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Ergänzend wird die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 pro Einzelhaus bzw. auf max. 1 pro Doppelhaushälfte beschränkt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.3).

Mit Blick auf die vorhandene, eher heterogen geprägte bauliche Struktur lassen sich keine gezielten **Empfehlungen zur Gestaltung** der Fassade ableiten; lediglich untypische Gestaltungen werden durch Verbot ausgeklammert (vgl. Örtliche Bauvorschrift § 3). Aufgrund der weithin gegebenen Einsehbarkeit wird aber der Gestaltung der Dachformen und der farblichen Gestaltung des Daches eine große Bedeutung zuteil (vgl. Örtliche Bauvorschrift § 2). Aufgrund ihrer prägenden Wirkung für den öffentlichen Raum werden zudem gestalterische Maßgaben für die straßenseitigen Einfriedungen entwickelt (vgl. Örtliche Bauvorschrift § 4).

Mit Verweis auf die Lage am Siedlungsrand ist den Übergängen zur umgebenden Kulturlandschaft große Wichtigkeit beizumessen. Durch die geplante randliche **Bepflanzung** mit standortgerechten Strauchgehölzen, die von den zukünftigen Grundstückseigentümern hergestellt werden muss, entsteht auf der Ostseite ein angemessener Übergang in die umgebende Kulturlandschaft, der zudem für eine einheitliche Wahrnehmung des Baugebietes bzw. des neu geschaffenen Ortsrandes sorgen wird. Nach außen entstehen so eine geschlossene Kante und eine einheitliche strukturgebende Form. Außerdem ist somit eine Abschwächung der bei der Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Emissionen in Bezug auf das Baugebiet gegeben (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4.1).

Weitere Vorgaben zur Bepflanzung auf den Grundstücken werden nicht entwickelt, weil sie in der Vergangenheit vielfach nicht entsprechend realisiert wurden und gleichzeitig eine Überprüfung und Anmahnung zur Erstellung derselben nicht vorgenommen wurde. 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 (vg. Textliche Festsetzungen Nr. 4.8), 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.

Bedingt durch die Vorgabe, mit der zukünftigen Wohnbebauung einen Abstand zum Hundeübungsplatz als potentielle Lärmquelle (vgl. Kap. 3.2) auszubilden, ergibt sich im Südwesten die Ausweisung einer **Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft**. An ihrem südlichen Rand soll eine mindestens 3 m breite Hecke aus einheimischen Sträuchern angelegt werden, die als notwendiger Ausgleich für den Fortfall von Brutrevieren von Goldammer und Feldsperling gem. dem speziellen Artenschutz nach § 44 BNatSchG erforderlich wird (vgl. Kap 3.3 sowie *Erfassung des Biotopbestandes sowie Fachgutachten zum Speziellen Artenschutz* im Anhang; *BIODATA GbR / Braunschweig 2018*). Die Restfläche wird als naturnahe Streuobstwiese angelegt, wobei eine Nutzung als Freizeitfläche auszuschließen ist (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 4.3).

Dagegen kann die **Öffentliche Grünfläche** im Nordwesten des Plangebietes, die sich hier als erforderlicher Abstand der Wohnbebauung zum Straßenverkehr auf der K 18 ergibt, gezielt als Freizeitfläche für z.B. Aufenthalt und Spiel genutzt werden. Die Fläche soll sich zukünftig eher als gepflegte, parkähnliche Grünanlage darstellen, was zu der entsprechenden **Zweckbestimmung Parkanlage** führt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4.2).

Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch uneinheitliche **Einfriedungen** zu vermeiden, dürfen sich die privaten Grundstücke zu den kommunalen Pflanzflächen, aber auch zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen lediglich mit einem Maschendrahtzaun abgrenzen. Um Einwirkungen

wie die Entsorgung von Grünabfällen auf den umgebenden Flächen zu unterbinden, dürfen hier keine Tore oder Pforten ausgebildet werden (vgl. Örtliche Bauvorschrift § 4).

Die Anbindung an den öffentlichen **Verkehrsraum** ergibt sich im Westen ausgehend vom Straßenverlauf der *Kakerbecker Straße* im Zuge der K 18. Die *Planstraße* greift damit die hier bestehende Zufahrt auf, worüber die Ackerfläche wie auch die südlich an das Plangebiet angrenzende Grünfläche mit dem Übungsplatz des örtlichen Hundevereins erreicht wird.

Allerdings liegt die neue Einmündung unmittelbar südlich der Ortsdurchfahrt der K 18, deren Beginn in diesem Fall mit dem Standort der Ortstafel zusammenfällt. Durch die westlicherseits bereits bestehende Bebauung (ehem. Bahnhof), durch den auf dieser Seite vorhandenen, mit einer Hochbordanlage entlang der Fahrbahn geführten Fuß- und Radweg und durch die auf der östlichen Seite vorhandene Straßenbeleuchtung lässt sich die erforderliche Verlagerung der Ortsdurchfahrt um etwa 15 m begründen. Der seitens des Straßenbausträngers geforderte Innerortscharakter ergibt sich dabei zudem durch den geplanten Ausbau der neuen Einmündung und durch die damit verbundene Heranführung der im innerörtlichen Bereich der *Kakerbecker Straße* bestehenden Gehweganlage bis zu dem neuen Einmündungstrichter.

Davon ausgehend verläuft die **Planstraße** auf einer Länge von rd. 65 m zunächst im südlichen Randbereich der Planfläche, so dass die Anbindung des südlich benachbarten Hundeübungsplatzes weiterhin gewährleistet werden kann. Anschließend verschwenkt die Planstraße in die Mitte des nach Osten trichterförmig aufgeweiteten Plangebietes, wobei sie auf der nördlichen Seite durchgängig eine und auf der südlichen Seite bis zu zwei Grundstückszeilen erschließt.

Bedingt durch den Parzellenzuschnitt müssen im Süden zudem mindestens zwei der zukünftigen Grundstücke über einen Privatweg angebunden werden. Der schmale Straßenquerschnitt von 4 m und das Fehlen einer Wendemöglichkeit lässt keine Befahrung mit Müllfahrzeugen zu. Entsprechend müssen die zukünftigen Bewohner ihre Müllbehälter zu den entsprechenden Abfuhrterminen im öffentlichen Straßenraum aufstellen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.6)

Etwa 50 m vor dem östlichen Randbereich des Baugebietes mündet die insgesamt rd. 300 m lange *Planstraße* in eine platzförmige Wendeanlage, die mit ihren Seitenlängen von 23 m die Umfahrung von dreiachsigen LKW zulässt. Im Nordosten führt die *Planstraße* aber weiter bis zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches, wodurch neben der Erschließung von zwei Grundstücken eine zukünftige wohnbauliche Erweiterung in östlicher Richtung ermöglicht werden kann.

Der Straßenraum weist überwiegend einen Querschnitt von 8,5 m Breite auf. Bei dem zu gewährleistenden Begegnungsfall zweier Fahrzeuge ergibt sich eine befestigte Verkehrsfläche von 5,5 m Breite. Ein breiterer Ausbau ist mit Blick auf die zu gewährleistenden Versickerungsflächen für das im Straßenraum anfallende Oberflächenwasser nicht möglich. Um die Versiegelung im Straßenraum zu beschränken, darf jedes Grundstück zudem lediglich über eine max. 5 m breit befestigte Zufahrt verfügen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.4).

Zudem sind im Straßenraum insgesamt 6 Parkplatzflächen vorgesehen, um insbesondere für Gäste Stellplätze anzubieten (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.2). Die zukünftigen Grundstückseigentümer sind dagegen gehalten, ihre Fahrzeuge auf den eigenen Grundstücken abzustellen: Mit der Anforderung, vor der Garage bzw. dem Carport eine Zufahrt von mindestens 5 m Länge vorzuhalten, wird eine gewisse Kapazität auf den privaten Grundstücken vorgegeben (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.4).

Durch die Anlage einer von sämtlichen Verkehrsteilnehmern gleichrangig zu nutzenden Verkehrsfläche ergibt sich einerseits eine attraktive, abwechslungsreiche Gestaltung des Straßenraumes und der neuen Siedlung insgesamt. Andererseits wird dadurch eine erhöhte Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer gefordert, womit u.a. überhöhten Fahrgeschwindigkeiten vorgebeugt wird. Daneben ist eine weitere, vertikale Betonung im Straßenraum durch die Pflanzung von mindestens 8 standorttypischen Laubbäumen als Hochstämme vorgesehen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.1). Im Nutzungsbeispiel (Kap. 4) ist eine mögliche Gliederung dargestellt; allerdings ergibt sich die konkrete bauliche Gestaltung erst im Rahmen der Ausbauplanung.

Mit dem im Juni 2016 erarbeiteten **Baugrundgutachten** (bsp. - Ingenieure / Braunschweig 13.11.17) ergibt sich neben den Aussagen zum Bodenaufbau, zur Baugrundbeurteilung, zu Gründungsempfehlungen für den Tief- und Straßenbau, zu Schadstoffbelastungen sowie zum Grundwasserstand durch die Abschätzung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes eine Konkretisierung der Aussagen zur Ableitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers. Das Gutachten und die darauf aufbauenden Ausführungspläne werden der Beantragung der für die Erschließungsplanung erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn zugrunde gelegt.

Das Baugrundgutachten weist für das Plangebiet einen 0,15 m – 0,5 m humosen Oberboden aus. Von den sieben innerhalb des Baugebietes niedergebrachten Kleinrammbohrungen ergibt sich in vier Fällen ein aus schwach mittelsandigen bis mittelsandigen, schwach kiesigen, z.T schwach schluffigen bis schluffigen Feinsanden bestehender Oberboden. In einem Fall ist der Oberboden dagegen als humoser, grobsandiger, schwach feinsandiger, schwach kiesiger Mittensand angesprochen. In zwei Fällen erfolgte bis in Tiefen von 1 m eine Auffüllung mit grobsandigem bzw. schwachkiesigem Mittelsand, der vereinzelt auch Bauschutt enthält.

In sämtlichen Kleinrammbohrungen wurde unterhalb des umgelagerten oder aufgefüllten Oberbodens ab Tiefen von 0,15 m bis 1 m Sande erkundet, die in allen Fällen bis zu einer Tiefe von ca. 5 m erbohrt wurden. Es handelt sich überwiegend um Mittel- und Grobsande mit variierenden Anteilen an feinsandigen und kiesigen Beimengungen. Mit Blick auf eine grundsätzlich anzustrebende Versickerung sind die Sande gemäß DIN 18130-1 für bautechnische Zwecke als stark durchlässig bis durchlässig einzustufen.

Da die Grundwasserabstände zwischen 4,20 – 4,50 m unter der natürlichen Geländeoberkante anzu-treffen sind, ergibt sich für das gesamte Plangebiet ein ausreichend dimensionierter Sickerraum, der gem. dem Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) mindestens 1 m betragen sollte. Der maximale Grundwasserstand ist bei 82,5 mNN angegeben, wobei sich die Oberkante Gelände zwischen ca. 86,3 bis 85,4 mNN befindet.

Naturräumlich sind damit günstige Voraussetzungen für die Versickerung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers gegeben; allerdings ist dabei die Lage des Plangebietes im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Wittingen zu beachten. Seitens des Wasserverbandes Gifhorn wird hierfür die Festsetzung einer **Trinkwasserschutzzone** und der Erlass einer Schutzgebietsverordnung beantragt. Für das Plangebiet ist dabei die Festsetzung einer Trinkwasserschutzzone III A vorgesehen, 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.

Somit muss das im Bereich der öffentlichen und privaten Straßenräume anfallende **Oberflächenwasser** innerhalb des jeweiligen Straßenraumes flächenhaft bzw. diffus zur Versickerung gebracht werden, weil für die Straßenräume die Anlage von baulichen Versickerungseinrichtungen (Mulden, Rigolen) mit punktuellen Einleitungen innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes nicht zulässig ist. Die Ausbauplanung für den Straßenraum ist deshalb frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und abschließend genehmigen zu lassen.

Den zukünftigen privaten Grundstückseigentümern wird dagegen 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 (vgl. Textliche Festsetzung Nr.1.5).

Davon abgesehen wurde bei der **Bodenuntersuchung** im Plangebiet festgestellt, dass im anstehenden Oberboden sowie dem sandigen Auffüllungsmaterial die Vorsorgewerte gem. der *Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)* hinsichtlich *Polycyclischer aromatischer Kohlenwasserstoffe (PaK)* sowie *Benz(a)pyren (B(a)P)* knapp überschritten werden. Da die Konzentrationen jedoch die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete und Nutzgärten deutlich unterschreiten und zudem noch unter dem Prüfwert für die sensibelste Nutzung als Kinderspielflächen liegen, kann der Oberboden weitgehend auf den Grundstücken verbleiben und für die Gartenanlage genutzt werden (vgl. Baugrundgutachten Kap. 7.2; bsp. - Ingenieure / Braunschweig 13.11.17).

Davon ausgenommen ist jedoch der Bereich der Teilfläche 2, die im Rahmen einer von der unteren Bodenschutzbehörde geforderten weitergehenden differenzierten Untersuchung gegenüber den übrigen 9 gebildeten Teilflächen im Plangebiet höhere PAK-Belastungen aufweist (vgl. Projekt: Baugebiet „An der Kakerbecker Straße“, Wittingen - 1. Bericht: Ergänzende umwelttechnische Untersuchungen – bsp-Ingenieure vom 30.07.2018). Der Oberboden dieser Teilfläche ist in Abstimmung mit dem Landkreis Gifhorn im Rahmen der Erschließungsarbeiten abzutragen und muss einer fachgerechten Entsorgung zugeführt werden (vgl. Hinweise Nr. 5 sowie Kapitel 10 Maßnahmen zur Verwirklichung).

Seitdem das Niedersächsische Spielplatzgesetz aufgehoben wurde, ist eine Pflicht zum entsprechenden Nachweis durch die Gemeinde nicht mehr gegeben. Der Überlegung, einen entsprechenden Standort im Plangebiet anzulegen, ist einerseits mit Verweis auf den bestehenden und geplanten Gebietscharakter mit der vergleichsweise ruhigen Wohnumgebung und auf die Grundstücksgrößen, deren Frei- bzw. Gartenflächen eine entsprechende Spiel- und Freizeitentfaltung für Kinder ermöglichen können, eine Absage zu erteilen. Andererseits liegt bei Bedarf ein **Spielplatz** in naher Umgebung, nördlich des Plangebietes in ca. 500 m Entfernung. Größtenteils erfolgt der Weg durch ein Wohngebiet mit verkehrsberuhigtem Bereich, so dass eine gefahrlose Erreichbarkeit gewährleistet ist.

Altlasten und Auswirkungen von Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt; ebenso existieren keine Bodendenkmale.

### 3.2 Mögliche Konfliktsituationen

Das Plangebiet ist im Osten 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). Eine gewisse Abminderung der Emissionen wird sich allerdings durch den im Osten des Baugebietes geplanten Pflanzstreifen einstellen, der von den zukünftigen Grundstückseigentümern anzulegen ist (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4.1). Aufgrund der Entfernung von über 350 m ergeben sich für das Wohngebiet keine unangemessenen Beeinträchtigungen durch eine Diesellaggregat-betriebene Feldberegnung südlich des Plangebietes.

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.

Nördlicherseits lagert sich das zukünftige Baugebiet an eine vorhandene Wohnbebauung an, die hinsichtlich der hier vertretbaren Geräuschemissionen als gleichwertig zu erachten ist.

Westlicherseits grenzt die Planfläche an den Straßenraum der *Kakerbecker Straße* teilweise bereits als Ortsdurchfahrt im Zuge der K 18 an, wobei die Fahrgeschwindigkeiten innerörtlich auf max. 50 km/h beschränkt sind. Mit der *Bromer Straße* im Zuge der B 244 ist auch östlicherseits, allerdings in einer Entfernung von über 300 m, ein übergeordneter Straßenraum vorhanden.

Im Rahmen der Planung wurde der *Sachverständige für Schallimmissionsschutz Dipl. Geoökol. Henning Arps* beauftragt, die durch den Straßenverkehr der K 18 und der B 244 zu erwartenden Geräuschimmissionen im geplanten Wohnbaugebiet rechnerisch zu ermitteln und zu beurteilen. Gleichzeitig wurde auch die Begutachtung der Lärmemissionen vom Hundedressurplatz beauftragt, der sich unmittelbar südlich des Plangebietes befindet. Das Gutachten ist der Begründung als Anhang beigelegt.

Die Berechnung der durch den **Kfz-Verkehr** auf öffentlichen Straßen verursachten Immissionsschallpegel erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 *Schallschutz im Städtebau* in Verbindung mit der *Verkehrslärmschutzverordnung* (16. BImSchV) sowie der *Freizeitlärm-Richtlinie Niedersachsen* bzw. der *Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm* (TA Lärm).

Für die *Kakerbecker Straße* (K 18) wurden die aus der Straßenverkehrszählung bereitgestellten Daten für die stündlichen Verkehrsstärken und Lkw- Anteile aus das Jahr 2000 zu Grunde gelegt und zur Berücksichtigung des Prognosehorizonts pauschal um 10 % erhöht.

Ähnlich wurde bei dem Straßenraum *Bromer Straße* vorgegangen, hier wird die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) für das Jahr 2010 zu Grunde gelegt und zur Erfassung des Prognosehorizonts um 5 % erhöht. Die Lkw- Anteile werden anhand der Standardvorgaben nach Tabelle 3 der RLS-90 festgelegt.

Auf der Basis der schalltechnischen Orientierungswerte ergibt sich für die K 18 auf dem relevanten Abschnitt ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von 974 Kfz/24h, wobei der Anteil vom

Schwerlastverkehr 6,6 % beträgt. Der Emissionspegel liegt zur Tageszeit bei 56,8 dB(A) und zur Nachtzeit bei 47,8 dB (A).

In Bezug auf den mit dem Fahrzeugaufkommen auf der K 18 verbundenen Verkehrslärm ergibt sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 für *Allgemeine Wohngebiete* von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bis zu einer Tiefe von rd. 20 m im Plangebiet geringfügig überschritten werden. Da aber die Gliederung des Baugebietes im westlichen Bereich die Anordnung der *Planstraße* sowie eine *Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft* vorsieht, weist die weiter östlich einsetzende Wohnbebauung einen Mindestabstand von über 80 m zum Straßenraum der K 18 auf.

Bedingt durch die sehr große Entfernung der *Bromer Straße* werden auch die mit dem dortigen größeren Verkehrsaufkommen verbundenen Immissionen im Plangebiet deutlich vermindert. Hinsichtlich des Straßenverkehrs werden somit die schalltechnischen Orientierungswerte in den Baufeldern des Plangebietes insgesamt eindeutig unterschritten.

Festzuhalten bleibt, dass Ansprüche hinsichtlich der vom Verkehr auf der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wie Lärm, Staub, Gase oder Erschütterungen im Plangebiet gegenüber dem Landkreis nicht geltend gemacht werden können. Seitens des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße werden keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen.

Der im Süden des Plangebietes von einem örtlichen Verein genutzte **Hundedressurplatz** verfügt über ein insgesamt 6400 m<sup>2</sup> großes Übungsgelände. Die Fläche wird ausgehend von der K 18 außerhalb ihrer Ortsdurchfahrt über eine unbefestigte Zufahrt erreicht. Der ruhende Verkehr für bis zu 15 Fahrzeuge wird im Südosten dieses Grundstückes angeordnet. Während sich das Vereinsheim und ein überdachter Freisitz als Aufenthaltsbereiche zentral am nördlichen Rand befinden, dient der westliche Bereich der Fläche dem Hundetraining.

Auf Basis der vom Verein angeführten Nutzungszeiten von 6-22 Uhr wird der Emissionsberechnung eine effektive Belastung mit der geräuschintensivsten Trainingsphase (Schallleistungspegel 102 db (A)) über die Hälfte der angegebenen Zeit zu Grunde gelegt. Auch werden die Lärmentwicklungen im Bereich des Freisitzes und des Parkplatzes über die vollen Nutzungszeiten mit Schallleistungspegeln von 70 bzw. 73,5 dB (A) in der Berechnung berücksichtigt.

Gem. Berechnung ergeben sich aus dem Anlagenbetrieb im westlichen Bereich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 50 m zum Übungsplatz Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 2 dB (A). Dieser Bereich wird im Bebauungsplan mit „Durch Anlagenlärm vorbelastet“ gekennzeichnet. Diese Bereiche sind nach der DIN 4109 Lärmschutz im Städtebau den Lärmpegelbereichen I und II zuzuordnen (vgl. Textliche Festsetzung 3.1). Allerdings werden die damit verbundenen Anforderungen an den passiven Lärmschutz mit den bestehenden baulichen Standards sicher eingehalten.

Sofern der Abstand der neuen Wohngebäude die Entfernung von 50 m zum Übungsplatz unterschreiten, ergibt sich ergänzende Maßgaben zur Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.2). Von den Vorgaben kann abgewichen werden, sofern sich durch Abschirmungen etc. eine Verringerung der Immissionen prüfbar nachgewiesen wird (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 3.3). In diesem Bereich erfolgt zudem die Empfehlung, dass die nicht abgeschirmten Außenwohnbereiche an der abgewandten Gebäudeseite errichtet werden sollten (Hinweise Nr. 3).

### 3.3 Spezieller Artenschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde die BIODATA GbR / Braunschweig mit der Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages beauftragt, in welchem der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft erfasst wird. Neben der Biotopausstattung, der Landschaftsstruktur und ihrer Nutzungssituation, der Erfassung der landschaftlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit wurde die Bestandsaufnahme möglicher Wuchsstellen von geschützten Farn- und Blütenpflanzen sowie die Erfassung der Brutvogelfauna innerhalb des Plangebietes veranlasst.

Gem. dem vorliegenden Fachgutachten **Erfassung des Biotopbestandes sowie Fachgutachten zum Speziellen Artenschutz** (vgl. Anhang; BIODATA GbR / Braunschweig 2018) leiten sich aus den vorgefundenen Biotopen keine besonderen Maßnahmen zur Eingriffskompensation ab. Unter Beachtung des § 44 BNatSchG ergeben sich für das Plangebiet allerdings folgende Festsetzungen hinsichtlich Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

- Gehölzrückschnitte oder Rodungen dürfen nur innerhalb des gesetzlich zulässigen Zeitraumes vorgenommen werden (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 4.4);
- ältere Bäume sind vor einer evtl. Fällung auf ein Vorhandensein von Lebensstätten gesetzlich geschützter Tierarten zu prüfen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 4.5);
- die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebietes muss außerhalb der Vogelbrutzeit (März-August) erfolgen oder innerhalb dieses Zeitraumes begonnen haben (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 4.6);
- als Ausgleich für die Verdrängung von jeweils einer Brutstätte von Goldammer und Feldsperling wird auf der Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft am nördlichen und östlichen Rand ein 3 m breiter Heckenstreifen aus standortgerechten Laubgehölzen gepflanzt. Neben Heckenstrukturen (rd. 90 m Länge) mit Überhängern und Nistkästen für den Feldsperling werden auf der Fläche zusätzlich auch rd. 1.700 m<sup>2</sup> halbruderale Gras- und Staudenflure entwickelt. Eine öffentliche Nutzung als Freizeit- oder Spielfläche ist dabei auszuschließen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 4.3)

Keine verpflichtende Bindung ergibt sich allerdings aus der Empfehlung, im Plangebiet Samenmaterial des landesweit stark gefährdeten *Acker-Löwenmauls* zu bergen und auf einem extensiv bewirtschafteten Ackerrandstreifen wieder auszubringen. Davon wird an dieser Stelle abgesehen, weil es sich um keine dem gesetzlichen Artenschutz unterliegende Pflanzenart handelt.

Die Eingriffsfläche stellt in ihrer derzeitigen Ausprägung auch kein essentielles Nahrungshabitat für den Weißstorch dar; entsprechend ausgeprägte Nahrungsflächen stehen im Umfeld ausreichend zur Verfügung. Gegebenenfalls kann auch die Ausgleichsfläche am Rand des Plangebietes bei Mahdereignissen genutzt werden.

Südlich des Plangebietes findet sich in einer Entfernung von rd. 150 m ein Stillgewässer (Flur 5, Flurstück 44), welches möglicherweise auch der streng geschützten Knoblauchkröte als Laichgewässer dienen könnte. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde dazu Anfang August 2018 ein gesondertes Gutachten in Auftrag gegeben (BIODATA GbR / Braunschweig 2018). Danach stellen das Gewässer sowie sein Umfeld geeignete Teillebensräume dar mit Laichgewässer (Sandgrube); Landlebensraum (Sandacker) sowie Winterquartier (stillgelegte Bahntrasse). Entsprechend ergibt sich die Maßgabe, das Plangebiet als möglichen Landlebensraum vor Beginn der Erschließungsarbeiten auf das

Vorkommen der Knoblauchkröte erneut zu untersuchen und in einem Gutachten zu dokumentieren. Während der Wanderungszeit zwischen Februar und Ende März ist dazu nördlich der Bahnlinie in der Breite des hier angrenzenden Teichgrundstückes ein Fangzaun zu errichten, der in einem rd. 20-tägigen Untersuchungszeitraum einer täglichen Kontrolle unterzogen wird.

Sofern dabei Knoblauchkröten festgestellt werden, ist im Nahbereich (max. 500 m Distanz) der Eingriffsfläche auf geeigneter Ackerfläche (gleiche Bodenverhältnisse) eine Kompensationsfläche unter Beachtung der Maßgaben des Gutachtens (Angabe genaue Lage und Entfernung zum Teich und Baugebiet) anzulegen. Die erforderliche Entwicklung der Fläche mit geringem Deckungsgrad ist durch einen Umbruch in gewissen Abständen zur Erhaltung von Offenbodenflächen zu gewährleisten. Die Rückwanderung der Amphibien in das Baugebiet ist durch Errichtung von Amphibien-Schutzzäunen ab Anfang April (witterungsabhängig; direkt nach der Abwanderung der Amphibien zum Laichgewässer) zu unterbinden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist diese Maßnahme durch ein Monitoring fachlich zu begleiten (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 4.7).

Sofern die Knoblauchkröte im Plangebiet nachgewiesen wird, besteht die Möglichkeit, eine entsprechende Ausgleichsfläche in der Flur 5 auf dem Flurstück 45 unmittelbar östlich benachbart zum Stillgewässer anzulegen. In Abstimmung mit dem Flächeneigentümer stünde hier eine rd. 5000 m<sup>2</sup> große Fläche zur Verfügung, deren entsprechende Anlage über einen langfristigen Pachtvertrag mit der Stadt Wittingen zu gewährleisten wäre.



3.4 Nutzungsbeispiel



**4 Flächenbilanz**

Plangebiet gesamt: 21.687 m<sup>2</sup>

Öffentliche Flächen:

Öffentliche Verkehrsfläche: 3.025 m<sup>2</sup>

*davon Baumstandorte (8 St.): 48 m<sup>2</sup>*

*davon Grünflächen (Scherrasen): 750 m<sup>2</sup>*

Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage: 675 m<sup>2</sup>

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und  
zur Entwicklung von Natur und Landschaft 2.209 m<sup>2</sup>

Private Grundstücksflächen:

Baulandfläche: 15.327 m<sup>2</sup>

*davon Baufeld WA 1 (max. GRZ 0,3): 7.434 m<sup>2</sup>*

*max. Versiegelung GR + 50 % durch Nebenanlagen: 3.345 m<sup>2</sup>*

*davon Baufeld WA 2 (max. GRZ 0,3): 7.893 m<sup>2</sup>*

*max. Versiegelung GR + 50 % durch Nebenanlagen: 3.552 m<sup>2</sup>*

Private Verkehrsfläche: 120 m<sup>2</sup>

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern: 331 m<sup>2</sup>

## **5 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß der derzeit im Verfahren befindlichen 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittlingen wird das Plangebiet zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt. Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln müssen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), ergibt sich für die verbindlich zu beplanende Fläche die Ausweisung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) nach § 4 BauNVO.

*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 verträgliche 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 verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden. Dadurch können allgemeine städtebauliche Ziele wie kurze innerörtliche Erreichbarkeit, Sicherung der Grundversorgung, 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 Nrn. 4-5 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Zudem sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen: Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe erweisen sich ebenso mit Blick auf den beabsichtigten Wohncharakter als störend und werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.1).

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **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.

Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das *Allgemeine Wohngebiet* mit 0,3 festgesetzt. Damit liegt die Grundflächenzahl deutlich unter der möglichen Obergrenze von 0,4 (nach § 17 Abs. 1 BauNVO) und bringt lediglich eine begrenzte bauliche Dichte mit sich. Außerdem werden somit die auf den nördlich benachbarten Grundstücken vorhandenen baulichen Dichtewerte aufgegriffen. 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 Terrassen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Die Stadt ist der Auffassung, dass mit dieser Festsetzung eine angemessene Bebauung und Erschließung der Grundstücke möglich ist; denn mit Blick auf die zu erwartende Einfamilienhausbebauung 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 Plangebiet als Höchstgrenze die Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt, so dass sich die neuen Gebäude – im Zusammenhang mit der maximalen Höhenentwicklung - 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 zweigeschossiger Wohngebäude mit flacher Dachneigung, die sich insbesondere aus energetischer Sicht, aber auch aus gestalterischen Gründen, als zeitgemäß erweisen. Andererseits sind 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.

#### **Geschossflächenzahl**

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet die Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Im Baufeld der Allgemeinen Wohngebiete ist gegenüber der Grundflächenzahl eine Erhöhung auf 0,4 geplant. Damit wird einerseits dem innerhalb der alten Ortslage verdichteten Gebietscharakter sowie der hier verbreiteten Gebäudestruktur Rechnung getragen; andererseits ergibt sich für zweigeschossige Baukörper eine kompakte Bauweise. Die zulässige GFZ bleibt dabei deutlich unterhalb der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze von 1,2, so dass die bauliche Verdichtung auch hier eingeschränkt bleibt.

### **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 umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. zu starke Abweichungen in den Proportionen voneinander zu vermeiden. Dieses wirkt sich positiv auf ein homogen wahrnehmbares Ortsbild aus. Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung wird dabei der höchste Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes bestimmt, um eine einheitliche Bezugshöhe an der maßgebenden Erschließungsachse zu orientieren.

Die Firsthöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Für die Bebauung mit geneigten Dächern wird im Plangebiet eine Firsthöhe von 8,5 m festgelegt. Dagegen dürfen Gebäude mit Flachdächern eine maximale Höhe (Oberkante Attika) von 6,0 m nicht überschreiten, weil ein zusätzliches Staffelgeschoss an mehreren Gebäudeseiten optisch wie ein dreigeschossiges Gebäude wirken würde. Eine solche Bebauung würde zu massiv gegenüber anderen Gebäuden mit geneigten Dächern wirken, insbesondere, wenn diese nur mit einem Geschoss ausgeführt werden. Auch die Einsehbarkeit in benachbarte Grundstücke sowie die zusätzliche Verschattung könnte sich nachteilig auf die Wohnqualität angrenzender Grundstücke auswirken (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.2).

Durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe wird die Höhe der traufseitigen Wandflächen beschränkt, die sich im Plangebiet unterhalb der max. Gebäudehöhen der benachbarten Baugebiete orientieren soll. Die Traufhöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Die Traufhöhe wird auf max. 6,0 m beschränkt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.2).

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. einen unangemessen hoch aus dem Gelände entwickelten Keller zu vermeiden. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes beträgt max. 0,5 m (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.2).

### **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 sämtliche Baufelder des Allgemeinen Wohngebietes wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauGB festgesetzt, womit der Anordnung der Gebäude auf den umliegenden bebauten Grundstücken entsprochen wird. Somit wird u.a. sichergestellt, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen wird und damit eine qualitativ einheitliche Entwicklung bzw. Gestaltung in diesem Siedlungsbereich gewährleistet ist. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte und der zusätzlichen Verkehrsmengen bei. Eine geschlossene Bauweise würde zu einer nicht erwünschten Verdichtung des Baugebietes führen.



Um Energieressourcen zu schonen bzw. zur Senkung des Energieumsatzes der Gebäude beizutragen, werden bauliche Möglichkeiten zur Verwendung bzw. Nutzung der Sonnenenergie empfohlen. Das beinhaltet die Beachtung klimatischer Bezüge wie auch kompakter Bauweisen.

Zur Wahrung der angestrebten Struktur als Einfamilienhausgebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Um dörflich angemessene Größen zu schaffen und die Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet zu begrenzen, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bei einer Einzelhausbebauung ergänzend die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt; während bei einer Doppelhausbebauung die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte auf eine beschränkt wird (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.3).

#### **5.4 Baugrenze**

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird einerseits auf allen Grundstücken ein Mindestabstand der Hauptbaukörper zur Begrenzungslinie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gewährleistet. Einzig Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, die nach dem Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind hier baurechtlich zulässig.

Die Baugrenzen sind im Wesentlichen großzügig und zusammenhängend gefasst. Damit werden Spielräume hinsichtlich der Anordnung der künftigen Bebauung geschaffen. Die Abstände zu angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind auf das aus städtebaulichen Gründen erforderliche Mindestmaß beschränkt. So halten die Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 3,0 m ein. Soweit diese Vorzonen nicht für Zufahrten benötigt werden, bieten sie Raum für eine angemessene Gestaltung der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum. Lediglich im Nordwesten ergibt sich innerhalb des Baufeldes WA 1 eine größere Distanz zum Straßenraum, die sich aus der Forderung nach einem Mindestabstand zum südlich vorgelagerten Hundeübungsplatz ableitet.

Zu dem nördlich angrenzenden Baugebiet im *Allgemeinen Wohngebiet WA 1* ist ein Abstand der Bebauung von 5,0 m einzuhalten, um Beeinträchtigungen auf die hier vorhandenen Grundstücke durch die neu entstehende Bebauung (Verschattung, Einsehbarkeit etc.) möglichst gering zu halten. Auch im Süden muss die neue Wohnbebauung im *Allgemeinen Wohngebiet WA 2* einen Abstand von mindestens 5 m aufweisen, was sich aus der Nutzung der angrenzenden Grünfläche durch den Hundeverein, aber auch mit Verweis auf den hier im Grenzbereich bestehenden Gehölzbestand begründet. Am östlichen Rand ergibt sich zudem ein Abstand von insgesamt 6 m zur Grenze des Plangebietes, um die im Randbereich zu pflanzende Strauch-/ Baumhecke vor unmittelbaren Beeinträchtigungen durch die bauliche Nutzung zu schützen.

#### **5.5 Garagen und offene Kleingaragen**

Grundsätzlich können Garagen und/oder Carports auch in den Abstandsflächen (außerhalb der mit der Baugrenze deklarierten Baufelder) errichtet werden, sofern sie dort gem. Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Garagen und offene Kleingaragen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie der umgebenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einen Abstand von 5,0 m einhalten müssen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.4). Durch diesen

Abstand wird erstens Sorge dafür getragen, dass ein Teil der notwendigen Rückstoßflächen auf privaten Grundstücksflächen liegt. Hierdurch wird die Verkehrssicherheit in erheblichem Maße erhöht, weil eine Einsehbarkeit in den öffentlichen Straßenraum ermöglicht wird. Ferner können so im öffentlichen Straßenraum auf der gegenüberliegenden Straßenseite öffentliche Parkplätze bzw. Baumstandorte angeordnet werden. Zudem kann auf der entstehenden Abstandsfläche ein zweiter Personenkraftwagen ohne Störung der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden, so dass die Nachfrage nach Stellplätzen im öffentlichen Raum verringert wird.

## 5.6 Öffentliche Verkehrsfläche

Die **äußere Erschließung** des Baugebietes ergibt sich über den Straßenraum der K 18, der westlicherseits anschließt. Derzeit besteht hier eine Ackerzufahrt, die gleichzeitig als Zufahrt zum südlich benachbarten Hundedressurplatz fungiert. In diesem Bereich ist die Einmündung der neuen *Planstraße* vorgesehen, die damit allerdings unmittelbar südlich der heute beginnenden Ortsdurchfahrt liegt. Vor der baulichen Umsetzung ist deshalb die Verlagerung der Ortsdurchfahrt zu beantragen, die zukünftig dann unmittelbar südlich des Einmündungstrichters und damit auch des Baugebietes beginnen würde.

Mit der Ausgestaltung der Einmündung verbinden sich weiterhin bauliche Maßgaben (u.a. rechtwinkelige Zuführung; Gewährleistung des Begegnungsverkehrs im Einmündungsbereich; freizuhaltenen Sichtbeziehungen; Heranführen des Gehweges auf der östlichen Seite der K 18 und Ausbildung eines Hochbordes zur Fahrbahn), die sowohl mit dem Straßenbaulastträger als auch mit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises im Vorfeld der baulichen Realisierung konkret abzustimmen sind.

Die **innere Erschließung** des Baugebietes ergibt sich über die *Planstraße*, die in östlicher Richtung von der *Kakerbecker Straße* abzweigt und dabei nahezu sämtliche vorgesehenen privaten Grundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes in zweizeiliger Anordnung erschließt. Entsprechend dem Flächenzuschnitt des Baugebietes verschwenkt der zunächst östlich gerichtete Straßenverlauf nach etwa 65 m in nordöstliche Richtung, um nach einem Verlauf von etwa 175 m in eine Wendeanlage zu überführen. Während der Straßenraum weitgehend eine Parzellenbreite von 8,5 m aufweist, weitet sich die Wendeanlage zu einer 23 m x 23 m messenden Platzfläche auf. In östlicher Richtung verläuft der Straßenraum weiter über eine Länge von ca. 60 m; neben der Erschließung von zwei weiteren Grundstücken wird somit die Möglichkeit einer zukünftigen Siedlungserweiterung eröffnet.

Entsprechend ihrer Gliederung mit einer mind. 5,5 m breiten Verkehrsfläche, mit mindestens sechs Stellplätzen und mit den einzelnen Grundstückszufahrten ist die Straßenraumparzelle durch eine weitgehende Versiegelung gekennzeichnet. Zu Gewährleistung der Oberflächenwasseraufnahme bzw. -ableitung stehen hier 750 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die als Grünfläche anzulegen sind (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.5). Entsprechend ergibt sich die Festsetzung, dass lediglich eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 5 m zu jedem Baugrundstück hergestellt werden darf (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.4).

Im Verlauf der *Planstraße* werden beiderseits insgesamt mindestens 6 Parkplätze für den ruhenden Verkehr geschaffen. Die Anordnung soll dabei in Längsaufstellung parallel zur Fahrbahn erfolgen. Somit wird gewährleistet, dass der Verkehrsfluss und die Übersichtlichkeit für sämtliche Verkehrsteilnehmer auf der *Planstraße* weitgehend ohne Behinderungen durch parkende Fahrzeuge erfolgen kann und dass mögliche Verkehrsgefährdungen minimiert werden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.2).

Im Straßenzug der *Planstraße* soll der Verkehrsraum mischgenutzt ausgebaut werden und somit gleichberechtigt auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden können. Auf die Anlage von gesonderten, mit einem Hochbord abgegrenzten Fußwegen wird verzichtet, weil das Verkehrsaufkommen gering sein wird. Durch einen niveaugleichen Ausbau sollen überschaubare Nachbarschaften entstehen, die einen gewissen soziokulturellen Kontakt der Bewohner untereinander ermöglichen und durch das weitgehende Fernhalten von Fremdverkehr Kindern und Erwachsenen den problemlosen Aufenthalt auf der Verkehrsfläche gestatten. Zudem wird mit dieser Art der Erschließung eine gewisse Intimität und Identität der Bewohner mit ihrem näheren Wohnumfeld erreicht.

Eine weitere Aufteilung bzw. planungsrechtliche Festsetzung dieser Straßenverkehrsfläche erfolgt an dieser Stelle nicht; die Differenzierung mit einer Einengung, der konkreten (überwiegend zeichnerisch und teilweise textlich festgesetzten) Anordnung der Grundstückszufahrten, der Straßenbäume und der Grünflächen für die Versickerung des Oberflächenwassers ergibt sich aus der Ausbauplanung. Ausgehend von den tangierten kommunalen Straßenräumen werden über die *Planstraße* sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen in das Plangebiet geführt.

Zur gewünschten Strukturierung der Straßenräume werden insgesamt 8 zu pflanzende einheimische Laubbäume der Artenlisten 1 oder 2 (Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang) beitragen. Die im Rahmen der Ausbauplanung noch festzulegenden Baumstandorte weisen dabei jeweils eine nicht überbaute Pflanzfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> auf. Damit findet im überwiegend versiegelten Straßenraum in Teilen eine einheitliche Durchgrünung und zugleich eine städtebauliche Betonung statt, die auch zur Ausbildung eines angemessenen Überganges in die umgebenden Gartengrundstücke beiträgt. Sofern sich die Baumkronen über die Fahrbahn entwickeln, ist eine Durchfahrtshöhe von 4,0 m einzuhalten (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.1).

#### **5.7 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Privatweg**

Neben dem öffentlichen Straßenraum ergibt sich eine weitere Erschließung des Baugebietes durch einen privaten Straßenzug, der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung *Privatweg* festgesetzt wird. Ausgehend von der Planstraße erfolgt die innere Erschließung des südwestlichen Bereiches vom Allgemeinen Wohngebiet WA 2 durch eine rd. 25 m lange Stichstraße, die sich im gemeinsamen Eigentum der erschlossenen Grundstücke befinden wird. Mit der Festsetzung dieser Fläche im Bebauungsplan erfolgt lediglich ihre planungsrechtliche Festsetzung. Die privatrechtliche Absicherung kann anschließend entweder über ein abzutrennendes gemeinsames Flurstück oder über entsprechende grundbuchliche Vereinbarungen der betreffenden Einzeleigentümer erfolgen.

Da die Entfernung des am weitesten vom öffentlichen Straßenraumes entfernt liegenden Grundstückes weniger als 50 m beträgt, kann von einer sog. Bewegungsfläche in den Maßen von 7x12 m gem. § 4 NBauO, der §§ 1 und 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr abgesehen werden.

Da diese Fläche lediglich den Fahrzeugverkehr von max. zwei anliegenden privaten Grundstücke aufnimmt, wird eine befestigte Verkehrsfläche von 3,0 m Breite und damit ein einspuriger Fahrzeugverkehr als ausreichend betrachtet. Die Verkehrsraumbreite erweist sich auch für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge oder auch für z.B. Lieferverkehr mit LKW als auskömmlich. Um ein ungehindertes Befahren

insbesondere für Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten, sollte im späteren verkehrsrechtlichen Verfahren für die private Verkehrsfläche ein Halteverbot festgelegt werden.

Darüber hinaus wird im privaten wie in den öffentlichen Straßenräumen mit Blick auf einen für LKW-Verkehr erforderlichen Ausbaustandard eine Belastung von mind. 10 t Achslast und bis zu 16 t Gesamtgewicht eingehalten (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2.3).

Eine Wendemöglichkeit ist hier mit Blick auf die geringe Breite auch für PKW nicht gegeben; denn die privaten Anlieger können eine Wendemöglichkeit auf ihrem Grundstück vorsehen. Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit kann eine Befahrung des privaten Straßenraumes mit Müllfahrzeugen nicht erfolgen. An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes deshalb im befestigten Einmündungsbereich des öffentlichen Straßenraumes aufgestellt werden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.6).

### **5.8 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage**

Der südwestliche Bereich des Plangebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Grünfläche festgesetzt, weil die insgesamt ca. 675 m<sup>2</sup> Fläche ganz überwiegend mit Gräsern, Sträuchern und Bäumen begrünt wird. Bodenrechtlich steht hier somit die Nutzungsart als Grünfläche im Vordergrund, auch wenn durch die weiter vorgenommene Zweckbestimmung gewisse bauliche Anlagen in untergeordneter Form als zulässig definiert werden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wird der Bereich als **Öffentliche Grünfläche** deklariert.

Da Grünflächen eine sehr weite Spanne unterschiedlicher Nutzungen umfassen, ist der spezifische Nutzungszweck zu deklarieren, der den Rahmen für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Nutzungen setzt. Für die entsprechende Öffentliche Grünfläche wird die **Zweckbestimmung Parkanlage** getroffen.

Diese soll als eine intensiver gepflegte Scherrasenfläche angelegt werden, die einen unregelmäßig Bestand an einigen standortgerechten Laubgehölzen aufweist. Die Anlage einer parkartig anmutenden Grünfläche entspricht auch der Forderung der Straßenverkehrsbehörde entsprechen, diesen Bereich möglichst als der bebauten Ortslage zugehörig auszubilden. Damit kann ergänzend die hier erforderliche Verlagerung der Ortsdurchfahrt mitbegründet werden.

Zudem wird impliziert, dass die Grünfläche auch als Freizeitfläche und als Aufenthaltsbereich dienen soll. Durch eine entsprechende Anordnung und Umpflanzung sollen hier attraktive Rückzugsbereiche im öffentlichen Raum entstehen, die gleichzeitig als ungezwungene Treffpunkte der Kommunikation dienen können. Neben den intensiv gepflegten Grünanlagen sind deshalb untergeordnet fußläufige Wegeverbindungen sowie Aufenthaltselemente wie Parkbänke etc. zulässig.

Im Rahmen der Festsetzungen durch den Bebauungsplan wird auf weitergehende Vorgaben zur Gliederung der Fläche verzichtet. Eine Festlegung zur Anordnung von Aufenthaltsbereichen oder der Linieneinführung möglicher Wegeverbindungen sowie zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf dieser Ebene würde den erforderlichen Gestaltungsraum für die Freiraumplaner bei der nachfolgenden baulichen Umsetzung womöglich erheblich einschränken. Auf die Ausbildung einer 3 m breiten, durchgängigen Strauchhecke im östlichen Randbereich zur Abschirmung der sich östlicherseits

anschließenden Wohnbebauung und einer gezielten Berücksichtigung der für den Naturraum charakteristischen Pflanzen wird aber Wert gelegt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4.2).

### **5.9 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Am südwestlichen Rand des Plangebietes ist eine Fläche für **Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft** festgesetzt. Diese Fläche ergibt sich infolge der Abstandsregelung, die eine mögliche Wohnbebauung im Plangebiet zum südlich angrenzenden Hundeübungsplatz einhalten muss.

Im Rahmen der Berücksichtigung des Speziellen Artenschutzes gem. §§ 44 BNatSchG (vgl. Kap. 3.3) wird als Ausgleich für die Verdrängung von jeweils einer Brutstätte von Goldammer und Feldsperling am nördlichen Rand ein 3 m breiter Heckenstreifen aus standortgerechten Laubgehölzen gepflanzt. Ein ergänzender, abschirmender Heckenstreifen ist am östlichen Rand gegenüber der Wohnbebauung vorgesehen. Neben Heckenstrukturen (rd. 90 m Länge) mit Überhängern und Nistkästen für den Feldsperling werden auf der Fläche zusätzlich auch rd. 1.700 m<sup>2</sup> halbruderale Gras- und Staudenflure entwickelt, um einen hochwertigen Lebensraum insbesondere für die Goldammer und die Feldlärche auszubilden. Eine naturnahe, extensive Bewirtschaftung ist dabei durch Beschränkungen der Mahd und durch Verzicht auf Dünger und Pestizide zu gewährleisten. Um eine öffentliche Nutzung z.B. als Freizeit- oder Spielfläche auszuschließen, muss diese Fläche mit einem Staketzaun gegenüber dem nördlich verlaufenden Straßenraum abgegrenzt werden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4.3).

### **5.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Aufgrund der Geräuschbelastung durch den Betrieb des Hundedressurplatzes werden gem. der schalltechnischen Ermittlung (vgl. Kap. 2.2) die für ein Allgemeines Wohngebiet anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB (A) in einem Bereich von 50 m um die Trainingsfläche mit Werten von bis zu 2 dB(A) überschritten. Deshalb wird der Bereich der Wohnbebauung, bei dem der Orientierungswert überschritten wird, als „Durch Anlagenlärm vorbelastet“ im Bebauungsplan gekennzeichnet (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.1).

In diesem Bereich ergeben sich Vorgaben zu passiven baulichen Schallschutzmaßnahmen. Da zum gegenwärtigen Planungsstand aufgrund der noch nicht absehbaren Detailausführungen der zukünftigen Gebäude keine konkreten Schalldämmmaße für Wände, Fenster und Lüftungseinrichtungen angegeben werden können, wird bezüglich des festzusetzenden passiven Schallschutzes auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ verwiesen.

Die erforderlichen Maßnahmen basieren gem. Tabelle 8 der DIN 4109 auf sogenannten „Lärmpegelbereichen“, die auf einer Klasseneinteilung der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ in 5 dB (A)-Stufen beruhen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich gem. DIN 4109 aus dem Beurteilungspegel aller einwirkenden Geräuschquellen für den Tageszeitraum (6-22 Uhr).

Die im Einzelnen erforderlichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm hängen außerdem von der Raumart ab. Hier unterscheidet die DIN 4109 drei verschiedene Kategorien, wobei gem. Tabelle 8 der DIN 4109 für das Plangebiet die Spalte 4 mit den Aufenthaltsräumen in Wohnungen maßgebend ist.



In Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Plangebiet die Lärmpegelbereiche I und II anzusetzen. Die Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 zieht unterschiedliche Schalldämmmaßnahmen an den Außenbauteilen nach sich (hier insbesondere Außenwände, Fenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen), die bei den einzelnen Hochbauplanungen zu berücksichtigen sind.

**Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (= Tabelle 8 der DIN 4109)**

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"  dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1</sup> und ähnliches
			erf. R' <sub>w,res</sub> des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>2</sup>	50	45
7	VII	> 80	<sup>2</sup>	<sup>2</sup>	50

<sup>1</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
<sup>2</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Für die Bebauung, die gem. DIN 4109 den Lärmpegelbereichen I und II zuzuordnen ist, sind Schalldämmmaßnahmen von 30 dB an Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen erforderlich (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.1).

Um innerhalb der gekennzeichneten Teilbereiche Beeinträchtigungen in Bezug auf die besonders ruhebedürftigen Wohnräume zu vermeiden, sind die Schlafräume und Kinderzimmer auf einer zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.2).

Von den vorstehenden Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel vermindert (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.3).

Um Terrassen und sonstige Freisitze auf den Grundstücken angemessen nutzen zu können, wird innerhalb des Lärmpegelbereiches empfohlen, die Außenwohnbereiche nur an den straßenabgewandten Hausseiten zu errichten, wo sie durch die Gebäude ausreichend abgeschirmt werden (vgl. Hinweise Nr. 3).

## **6 Textliche Festsetzungen**

### **Baugebiete**

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt max. 8,5 m betragen. Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe von 6,0 m (Oberkante Attika) nicht überschreiten. Die Traufhöhe als lotrechtes Maß zwischen oberem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und dem Bezugspunkt darf max. 6,0 m betragen. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf max. 0,5 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes

1.3 Bei einer Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten zulässig; bei einer Doppelhausbebauung wird je Doppelhaushälfte max. jeweils 1 Wohneinheit zugelassen.

1.4 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie des öffentlichen Straßenraumes einen Abstand von 5,0 m einhalten.

1.5 Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Wittingen. Den 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.

### **Straßenraum**

2.1 Im Verlauf der Planstraße sind mindestens 8 heimische Laubbäume (Hochstamm, 3xv., 12-14 cm Stammumfang) der Artenliste 1 oder 2 anzupflanzen und zu erhalten. Die Baumstandorte müssen jeweils eine unversiegelte Fläche von mind. 6 m<sup>2</sup> aufweisen. Sofern sich die Baumkronen über die Fahrbahn entwickeln, ist eine Durchfahrts Höhe von 4,0 m einzuhalten. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

2.2 In der Planstraße sind mindestens 6 Stellplätze für den ruhenden Verkehr anzulegen.

2.3 Die Straßenräume im Plangebiet weisen einen Ausbaustandard für eine Belastung von mind. 10 t Achslast und bis zu 16 t Gesamtgewicht auf.

2.4 Im Zuge der Planstraße ist pro anliegendem Grundstück max. eine Zufahrt zulässig, die eine maximale Breite von 5 m aufweisen darf.

2.5 Im Straßenraum sind mind. 750 m<sup>2</sup> als Grünfläche herzustellen, über die eine flächenhafte Ableitung des im Straßenraum anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet wird.

2.6 An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes bis spätestens 6.00 Uhr im befestigten Seitenbereich des öffentlichen Straßenraumes aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückgeholt werden. Eine Befahrung der Privatstraße durch Müllsammelfahrzeuge erfolgt nicht.

2.7 Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung *Privatweg* dient der Erschließung der anliegenden Grundstücke. Nach ihrem Ausbau wird sie den umgebenden Grundstücken zugeordnet; ihre Verkehrssicherung und Unterhaltung obliegt fortan den entsprechenden Grundstückseigentümern.

### **Lärmpegelbereiche**

3.1 Für die in den mit „Durch Anlagenlärm vorbelastet“ gekennzeichneten Bereichen zu errichtenden Wohngebäude ist entsprechender Schallschutz gegen Lärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämm-Maß). Für diese Bebauung, die gem. DIN 4109 den Lärmpegelbereichen I und II zuzuordnen ist, sind Schalldämmmaßnahmen von 30 dB an Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen erforderlich.

3.2 Innerhalb des mit „Durch Anlagenlärm vorbelastet“ gekennzeichneten Teilgebietes sind die Schlaf- räume und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten vorzusehen.

3.3 Soweit durch Eigenabschirmungen oder vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirk- same Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der prüfbare Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter tech- nischer Regelwerke zulässig.

### **Grünordnung**

4.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf den privaten Grundstü- cken eine zweireihige Anpflanzung mit Sträuchern der Artenliste 3 vorzunehmen. Die Pflanzung (mind. 2xv, Höhe 80-100 cm; Pflanzabstand zwischen den Reihen 1 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m) ist gegen Verbiss zu sichern, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Unterhaltung der den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen zugewandten Pflanzflächen muss gewährleistet sein.

4.2 Auf der Öffentlichen Grünfläche mit der *Zweckbestimmung Parkanlage* sind zweckgebundene bau- liche Anlagen für die Anlage eines Fußweges und von Aufenthaltsbereichen zulässig. Die öffentliche Grünfläche ist als Scherrasenfläche und standortgerechten Gehölzpflanzungen (Artenliste 1-5) zu ge- stalten. An ihrem östlichen Rand ist eine zweireihige Anpflanzung mit Sträuchern der Artenliste 3 vor- zunehmen. Die Pflanzung (mind. 2xv; Höhe 80-100 cm; Pflanzabstände zwischen den Reihen 1 m und in der Reihe 1,5 m) ist gegen Verbiss zu sichern, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4.3 Auf der Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist am nördlichen und östlichen Rand auf einer Länge von insgesamt 90 m eine zweireihige Anpflanzung mit Sträuchern der Artenliste 3 oder 5 vorzunehmen. Zusätzlich sind innerhalb der Hecke insg. 7 Bäume der Artenliste 1

und 2 im Abstand von jeweils 10-15 m als Überhälter zu pflanzen. Die Pflanzung (mind. 2xv; Höhe 80-100 cm; Pflanzabstände zwischen den Reihen 1 m und in der Reihe 1,5 m) ist gegen Verbiss zu sichern, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Süd- oder Ostexponiert sind dabei zur Unterstützung für den Feldsperling insg. 3 Nistkästen anzubringen.

Die südlich der Hecke verbleibende Fläche ist als Ruderalfläche zu entwickeln. Die Fläche ist, unterteilt in zwei Abschnitte, im Turnus alle 2 Jahre zu mähen, d. h. jährlich ist die Hälfte der Fläche zu mähen. Auf der Fläche ist der Einsatz von Dünger und Pestiziden nicht zulässig. Das Abstellen von Maschinen und Geräten sowie die Lagerung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgütern (Heu, Stroh, Mist, Silage, Zuckerrüben u.a.) sowie von sonstigen Stoffen (Baumaterialien, Erden u.a.) sind nicht gestattet.

4.4 Gehölzrückschnitte oder -rodungen dürfen nur innerhalb des gesetzlich zulässigen Zeitraumes vorgenommen werden.

4.5 Ältere Bäume sind vor einer evtl. Fällung auf ein Vorhandensein von Lebensstätten gesetzlich geschützter Tierarten zu prüfen.

4.6 Die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebietes muss außerhalb der Vogelbrutzeit (März-August) erfolgen oder innerhalb dieses Zeitraumes begonnen haben.

4.7 Das Plangebiet ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten auf das Vorkommen der Knoblauchkröte erneut zu untersuchen, das Ergebnis ist in einem Gutachten zu dokumentieren. Während der Wanderungszeit zwischen Februar und Ende März ist dazu nördlich der Bahnlinie in der Breite des hier angrenzenden Flurstückes 44 (Flur 5) ein Fangzaun zu errichten, der in einem rd. 20-tägigen Untersuchungszeitraum einer täglichen Kontrolle unterzogen wird.

Sofern dabei Knoblauchkröten festgestellt werden, ist im Nahbereich (max. 500 m Distanz) der Eingriffsfläche auf geeigneter Ackerfläche (gleiche Bodenverhältnisse) eine Kompensationsfläche unter Beachtung der Maßgaben des Gutachtens (Angabe genaue Lage und Entfernung zum Teich und Baugebiet) anzulegen. Die erforderliche Entwicklung der Fläche mit geringem Deckungsgrad ist durch einen Umbruch in gewissen Abständen zur Erhaltung von Offenbodenflächen zu gewährleisten. Die Rückwanderung der Amphibien in das Baugebiet ist durch Errichtung von Amphibien-Schutzzäunen ab Anfang April (witterungsabhängig; direkt nach der Abwanderung der Amphibien zum Laichgewässer) zu unterbinden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist diese Maßnahme durch ein Monitoring fachlich zu begleiten.

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

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

Sandbirke (*Betula pendula*), Buche (*Fagus silvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Walnuss (*Juglans regia*), 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*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Heckenrose (*Rosa canina*), Ohrweide (*Salix aurita*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*).

Artenliste 4 (Heimische Bäume 1. und 2. Ordnung):

Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Sandbirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Zitterpappel (*Populus tremula*).

Artenliste 5 (Heimische Sträucher):

Salweide (*Salix caprea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Faulbaum (*Frangula alnus*).

## 7 Hinweise

1 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind zu tolerieren.

2 Im Gebiet des Bebauungsplans ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Sämtliche Erdarbeiten in diesem Gebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Die Genehmigung kann versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch Suchschnitte geklärt werden, ob und in welchem Erhaltungszustand Denkmalsubstanz vorhanden ist. Die Voruntersuchungen dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen.

3 Für die mit „Durch Anlagenlärm vorbelastet“ gekennzeichneten Bereiche wird empfohlen, die Außenwohnbereiche nur an den gegenüber der Freizeitanlage (Hundedressurplatz) abgewandten Hausseiten zu errichten, wo sie durch die Gebäude abgeschirmt sind.

4 Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Wittingen ist die Erdwärmennutzung im Plangebiet nur eingeschränkt zulässig (Auskunft erteilt der FB des Landkreises Gifhorn).

5 Gem. dem Fachgutachten zum *Projekt: Baugebiet „An der Kakerbecker Straße“, Wittingen - 1. Bericht: Ergänzende umwelttechnische Untersuchungen – bsp-Ingenieure vom 30.07.2018* wird der Oberboden der Teilfläche 2 in Abstimmung mit dem Landkreis Gifhorn im Rahmen der Erschließungsarbeiten abgetragen und einer fachgerechten Entsorgung zugeführt.

## **8 Ver- und Entsorgung**

### **Wärmeversorgung**

Der Anschluss des Wittinger Stadtgebietes an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht über den Träger LSW Wolfsburg und wird für das Plangebiet über den Straßenraum der *Kakerbecker Straße* herangeführt. Der Bau der Gasleitung in das Plangebiet erfolgt durch eine vom Versorgungsträger beauftragte Firma und wird im Straßenraum der *Planstraße* verlegt.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt ebenfalls über die LSW Wolfsburg. Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und erfolgt für das Plangebiet über die *Planstraße* ausgehend vom unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßenzug *Kakerbecker Straße*.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Gifhorn. Die Anschlussmöglichkeit für das Plangebiet wird ausgehend von der Hauptleitung in der *Kakerbecker Straße* ermöglicht. Der Bau der Trinkwasserleitung im Zuge der *Planstraße* erfolgt durch eine vom Wasserverband beauftragte Firma.

### **Telekommunikation**

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist durch die Telekom gegeben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege sowie eine rechtzeitige Abstimmung über die Lage und Dimensionierung ist dafür Voraussetzung. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn, Ablauf und Umfang der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem zuständigen Bezirksbüro so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Des Weiteren sind insbesondere die Baumstandorte mit der Deutschen Telekom abzustimmen. Sobald die Parzellierung der Flächen erfolgt ist, sollte der Lageplan an die Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Nord PTI 24 Ringstraße 13 29525 Uelzen (T.Raddatz@telekom.de oder Christian.Nickei@telekom.de) gesendet werden.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücks-Nutzungsvertrag gemäß § 45 a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Technik GmbH auszuhändigen. Außerdem verpflichtet sich der Erschließungsträger, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. Im Bereich des Privatweges können die TK-Linien nur dann verlegt werden, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserbereitstellung durch den Wasserverband Gifhorn wird im Plangebiet durch die neu zu verlegende Trinkwasserleitung im Verlauf des Straßenraumes der *Planstraße* gewährleistet.

Gemäß den geltenden Vorschriften (DVGW-Arbeitsblatt W 405) muss dabei eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> / 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 Rohrnetzstatus 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 Gemeinde-/ Samtgemeinde-/ Stadtbrandmeister festzulegen.

Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu - und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

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. Für die Anbindung der neuen privaten Grundstücke wird im Verlauf der Plangebietsstraße ein entsprechender Schmutzwasserkanal verlegt. Damit die private Erschließung im Zuge der Planstraße durchgeführt werden kann, wird der Wasserverband pro Grundstück einen Grundstücksanschluss incl. Übergabeschacht herstellen. Dazu muss jeweils ein Antrag auf Wasserver- und Abwasserentsorgung gestellt werden.

### **Oberflächenwasserbeseitigung**

Aufgrund der im Baugebiet anstehenden Sandböden werden die im Arbeitsblatt DWA-A 138 gestellten Anforderungen hinsichtlich Durchlässigkeit und Grundwasserflurabstand erfüllt. Aus wirtschaftlichen Erwägungen, aber auch um eine zusätzliche Belastung der bestehenden örtlichen Regenwasserkanalisation und ihrer Vorflut zu vermeiden, wird deshalb das gesamte im Plangebiet anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser auf den jeweiligen privaten und öffentlichen Grundstücken abgeleitet werden.

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 A*,

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.

Somit muss das im Bereich der öffentlichen und privaten Straßenräume anfallende Oberflächenwasser innerhalb des jeweiligen Straßenraumes flächenhaft bzw. diffus zur Versickerung gebracht werden, weil für die Straßenräume die Anlage von baulichen Versickerungseinrichtungen (Mulden, Rigolen) mit punktuellen Einleitungen innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes nicht zulässig ist.

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 (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.5).

In Abhängigkeit von den versiegelten Flächen im Straßenraum (Verkehrsfläche, Parkplätze, Grundstückszufahrten) und den anzusetzenden Bemessungsniederschlägen (5-jährig wiederkehrendes Ereignis) ergibt sich für den Straßenraum eine Mindestgröße von 750 m<sup>2</sup> für Grünflächen, über die eine ausreichende flächenhafte (diffuse) Ableitung gewährleistet wird. Ergänzend sind hier mit den Baumstandorten etc. weitere Grünflächen vorgesehen (vgl. Aufstellung in Kapitel 4 Flächenbilanz). Die ausgearbeitete und abgestimmte Ausbauplanung für den öffentlichen und privaten Straßenraum bedingt dabei auch die konkrete Vorgabe zur Lage und Größe der jeweiligen Grundstückszufahrten.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Gifhorn. Eine Befahrung der privaten Stichstraße mit Müllfahrzeugen kann nicht erfolgen. An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes bis spätestens 6.00 Uhr im befestigten Seitenbereich der öffentlichen Planstraße aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückgeholt werden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.6).

## **9 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung**

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es, neben einer Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Ortsbild zu erreichen. Dabei wird das Ortsbild vor allem durch die Gebäude (Höhe, Dächer), aber auch durch die Außenanlagen, Begrünung und den Straßenraum bestimmt. Da die städtebaurechtlichen Festsetzungen allein nicht ausreichen, die gewünschte gestalterische Ordnung zu sichern, werden sie durch örtliche Bauvorschriften ergänzt.

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 geringst möglichen 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.

Die Qualität von Wohnquartieren resultiert auch aus einer angemessenen Homogenität im äußeren Erscheinungsbild. 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.

Um dennoch ein Grundmaß an Homogenität zu gewährleisten, steckt der vorliegende Bebauungsplan nur einen relativ groben Rahmen, der extreme Abweichungen bei den einzelnen Gestaltungselementen ausschließen soll, jedoch gleichzeitig eine individuelle Gestaltung der Gebäude ermöglicht.

Das geplante Baugebiet bildet einen Teil des südlichen Ortsrandes von Wittingen. Auf das harmonische Erscheinungsbild der künftigen Ortsansicht und auf die Ausbildung eines angemessenen Überganges in die umgebende Kulturlandschaft muss daher besonderer Wert gelegt werden. Aus diesem Grunde erfolgt die Festsetzung der 3 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern am östlichen Rande des Plangebietes (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4.1).

Die Harmonie des Ortsbildes begründet sich weiterhin auf die einheitliche Höhe benachbarter Hauptgebäude gleichen Entstehungszeitraumes, entsprechend ihrer topographischen Lage. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand wird die Festlegung einer höhenmäßigen Beschränkung der Gebäude getroffen. Kein Gebäude soll höhenmäßig wie gestalterisch „ausbrechen“ oder Ortsbildprägende Bereiche in ihrer Ansicht abschwächen. Neben den unten näher erläuterten Elementen ist deshalb auch die Trauf- und Firsthöhe ein wesentliches gestaltbildendes Element. Dieses ist durch städtebaurechtliche Festsetzungen geregelt (siehe Textliche Festsetzungen 1.2).

Form und Farbe der Dachlandschaft tragen in erheblichem Maße zur Gesamterscheinung des Ortes bei. Allerdings weist die bauliche Umgebung des Plangebietes keine einheitliche Gestaltung auf: Ist die Bebauung im Altdorf noch durch eher steile Satteldächer gekennzeichnet, so stellen sich die Baukörper und die Dachformen in den angrenzenden jüngeren Ausbaubereichen eher uneinheitlich dar.

Im Plangebiet werden neben den klassischen Formen des steilen Sattel- oder Krüppelwalmdaches auch andere Dachformen wie Walmdächer, gegenläufig versetzte Pultdächer oder Flachdächer zugelassen. Diese lassen die heute zeitgemäße moderne Gestaltung aufgreifen, ermöglichen eine optimierte Raumnutzung und bieten zudem aus energetischer (und damit auch aus ökologischer Sicht) Vorteile. Durch die Südexposition der meisten Grundstücke wird dabei die effektive Solarnutzung unterstützt. Mit Blick auf die vorgegebene Eingrünung des Ortsrandes und mit Verweis auf die Höhenvorgaben, wodurch insbesondere Gebäude mit Flachdach maximal etwa die Traufhöhe von Gebäuden mit geneigten Dächern aufweisen dürfen, kann sich keine erhebliche Störung des Ortsbildes oder auch des angemessenen Überganges in die umgebende Landschaft ergeben.

Die Farbwirkung der (sichtbaren) Dachflächen soll sich mit Blick auf die Gesamtwirkung des Ortsbildes an der Dachlandschaft der gewachsenen Ortslage orientieren. Hier sind rote, braune, graue und anthrazitfarbene Materialien typisch. Ausgeschlossen werden dadurch die sich seit einigen Jahren auf dem

Markt befindlichen Farben wie hell- und dunkelblau, grün oder gelb etc. Die Verwendung entsprechender Farben würde zu einer Auflösung der homogen wirkenden Dachlandschaft führen. Dabei ist die vorhandene Dachlandschaft durch matte, nicht glänzende Materialien geprägt.

Bisher sind glänzende Eindeckungsmaterialien (Engoben oder glasierte Ziegel) im südlichen Siedlungsbereich von Wittingen nur in Einzelfällen verwendet worden. Die Dachlandschaft wird im Umfeld 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. Allerdings verbinden sich damit 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.

Bis auf den Schornstein sind alle Teile des Daches im Helligkeitswert der Dachdeckung gehalten. Ruhige Dachflächen sind entscheidend für ein ganzes Ortsbild. Die Deckungsmaterialien sollten kleinformatig sein; sie sollten auf der Dachfläche eine Struktur durch Schattenwurf bewirken. Schließlich werden Glasdächer bzw. Teilflächen mit Glas zugelassen, wo eine besondere Belichtung erforderlich ist. Gleichzeitig wird auch eine effektive Solarnutzung unterstützt.

Weiterhin soll 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.

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. Verhindert werden soll die Verwendung von hellen Plattenbehängen und künstlichen Verkleidungen. Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen, würden dem Sinn und Zweck der Örtlichen Bauvorschrift widersprechen und sind daher unzulässig.

Grundstückseinfriedungen sollten so gestaltet sein, dass eine angemessene optische Einheitlichkeit sowie ein qualitätvolles Gesamtbild erzielt wird, das der örtlichen wie landschaftsbezogenen Lage des Baugebietes gerecht wird. Überhohe Zäune und Hecken schaffen gestalterisch abweisend wirkende Grundstücke. Die zur Straßenseite orientierten Einfriedungen sollen sich mit Form, Material und Farbe in die Umgebung einfügen.

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

Im Randbereich der Baufelder, insbesondere zu den umgebenden Ackerflächen im Osten, soll die Wahrnehmung der Siedlung im Übergang zur freien Kulturlandschaft nicht durch eine flächig wirksame Einfriedung gestört werden. Sofern hier eine Einfriedung als notwendig erachtet wird, kann diese aus einem Maschendrahtzaun mit einer max. Höhe von 1,2 m bestehen.

Die konkreten Regelungen betreffen nur die 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 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Kakerbecker Straße“ der Stadt Wittingen.

#### § 2 Gestaltung des Daches

1. Dächer über Hauptgebäuden sind mit Neigungen zwischen 28° und 50° (Altgrad) zulässig. Gebäude mit Flachdächern sowie Dächer über Dachausbauten, Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsüberdachungen und Garagen sind ausgenommen.
2. Als Dachform sind das Sattel-, Walm- und das Krüppelwalmdach, Flachdächer sowie gegenläufig geneigte Pultdächer zulässig. 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 glasierte oder glänzend engobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
5. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten als Teil der Hauptnutzung Wohnen sind Dachverglasungen zulässig. Einrichtungen für erneuerbare Energien sind von den Regelungen über die Farbe der Dächer ausgenommen.

#### § 3 Gestaltung der Außenwände

Für die Materialien der Außenwandflächen sind helle Plattenbehänge und Schieferersatzverkleidungen 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. Bauliche Einfriedungen dürfen die Höhe von 120 cm straßenseitig bezogen auf das Niveau des erschließenden Straßenraumes nicht überschreiten.

2. Sofern eine Einfriedung gegenüber den Ackerflächen im Osten sowie zum südlich angrenzenden Grundstück (Hundeübungsplatz) vorgesehen wird, muss diese aus einem Maschendrahtzaun mit einer max. Höhe von 1,2 m bestehen. In gleicher Weise ist eine Einfriedung der privaten Grundstücke gegenüber der *Fläche mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* sowie gegenüber der *Öffentlichen Grünfläche* vorzusehen. Durchgänge, Pforten oder Tore sind im Verlauf dieser Einfriedungen nicht zulässig.

3. Auf den jeweiligen privaten Grundstücken dürfen - unabhängig von den Verkehrsflächen – Schotterflächen als Zierflächen bzw. als Ersatz für Grünflächen eine Größe von 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### § 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-4 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **10 Maßnahmen zur Verwirklichung**

#### **Bodenordnung**

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

#### **Erschließung**

Für die Erschließung des Baugebietes ist der Ausbau der *Planstraße* erforderlich. Für die Erstellung der *öffentlichen Verkehrsfläche* entstehen vorläufig geschätzte Kosten von ca. 350.000 €. Weiterhin entstehen Kosten für den Schmutzwasserwasserkanal, die in Höhe von ca. 150.000 € zu veranschlagen sind. Die Hausanschlüsse sind zusammen mit etwa 5000 € pro Grundstück, insgesamt ca. 90.000 €, anzusetzen. Für die Anlage der *öffentlichen Grünfläche* sowie der *Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* werden insgesamt 20.000 EUR angesetzt.

Die gesamten Herstellungskosten werden vom Erschließungsträger auf die neuen Eigentümer umgelegt. Die *öffentliche Verkehrsfläche* mit den integrierten Grünflächen und Baumstandorten, die *öffentliche Grünfläche* sowie die *Fläche mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* werden nach ihrer Herstellung in das Eigentum der Stadt überführt.

Zu beachten sind die Maßgaben zur Bauausführung im beigefügten Baugrundgutachten (Kap. 8; bsp. - Ingenieure / Braunschweig 13.11.17). Gem. dem ergänzenden Fachgutachten zum *Projekt: Baugebiet „An der Kakerbecker Straße“, Wittingen - 1. Bericht: Ergänzende umwelttechnische Untersuchungen – bsp-Ingenieure vom 30.07.2018* ist der Oberboden der Teilfläche 2 in Abstimmung mit dem Landkreis Gifhorn im Rahmen der Erschließungsarbeiten abzutragen und einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen. Außerdem sind die Maßgaben gem. den Textlichen Festsetzungen Nr. 4.4 bis 4.7 als wichtige Vorbedingungen für die Erschließung einzuhalten.

**11      Beschluss- und Bekanntmachungsdaten**

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gefasst vom Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen am 02.02.2017.

Am 12.04.2018 beschloss der Verwaltungsausschuss das Verfahren gem. § 13b BauGB durchzuführen und stimmte dem Entwurf für die Verfahren gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB zu.

Im Zeitraum vom 14.06.2018 bis zum 16.07.2018 erfolgten die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB sowie für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange etc. gem. § 4 (2) BauGB.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 3 und 4 BauGB erfolgte seitens des Rates der Stadt Wittingen am 20.09.2018.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.09.2018 im Amtsblatt Nr. 9 vom Landkreis Gifhorn. Damit ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wittingen, den 18.10.2018

gez. Ridder

---

Bürgermeister

Siegel