

Begründung zum Bebauungsplan "Südlich des Fuhlenriedwegs"



© OpenStreetMap-Mitwirkende

In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt; B. Eng. Ing. C. van Giesen; A. Körtge, K. Müller

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Verfahrenswahl/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/Begründung	6
2.1 Baugebiet	6
2.2 Verkehrliche Belange	7
2.3 Ver- und Entsorgung	7
2.4 Störfallbetriebe	8
2.5 Brandschutz	8
2.6 Spielflächen	8
3.0 Umweltbelange	9
3.1 Natur und Landschaft	9
3.2 Immissionsschutz	10
3.3 Bodenschutz	10
3.4 Denkmalschutz	10
4.0 Flächenbilanz	11
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	11
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	12
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	12
8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	12
9.0 Verfahrensvermerk	13

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

1.0 Vorbemerkung

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn. Die aus 25 Ortsteilen bestehende Stadt hat zurzeit rd. 11.600 Einwohner (Stand: 20.11.2019). Naturräumlich gesehen ist Wittingen der Lüneburger Heidedlandschaft ¹⁾ zuzuordnen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn. Die aus 25 Ortsteilen bestehende Stadt hat zurzeit rd. 11.600 Einwohner (Stand: 31.12.2019). Naturräumlich gesehen ist Wittingen der Lüneburger Heidedlandschaft ²⁾ zuzuordnen.

Für die Stadt Wittingen gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ³⁾. Dieses legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Wittingen zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03).

Wesentliche Zielvorgaben des **Landes-Raumordnungsprogramms** ⁴⁾ für die Stadt sind:

- Haupteisenbahnstrecke im Verlauf der RB Strecke Nr. 47
- Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig)
- Vorranggebiet Trinkwassergewinnung

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landesraumordnungsprogramm die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

Regionale Raumordnung

Als Mitglied des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Wittingen das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ⁵⁾.

Im Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe, für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten.

Benachbarte zentrale Orte sind die angrenzenden Oberzentren Wolfsburg und Celle sowie die Mittelzentren Gifhorn und Uelzen (Kreisstadt

Das Mittelzentrum Wittingen besteht aus den Ortsteilen Wittingen und Glüsing.

¹⁾ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn, 1995

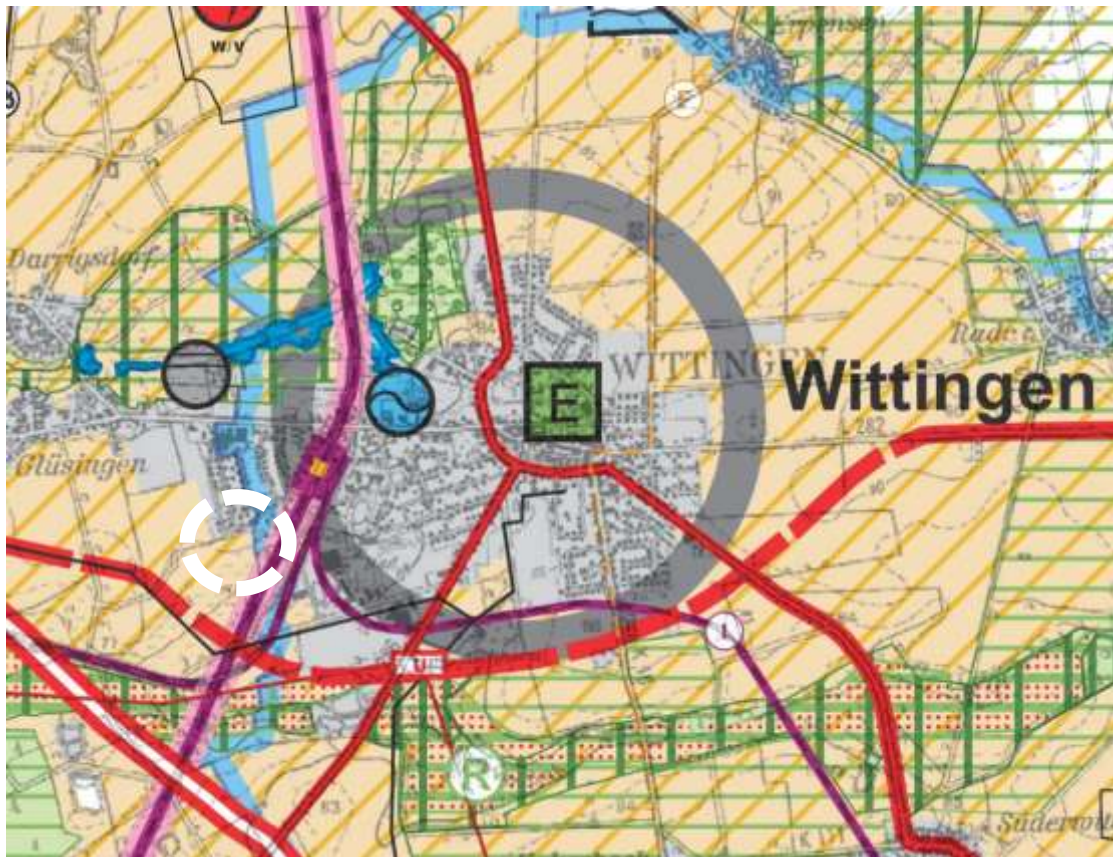
²⁾ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn, 1995

³⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Fortschreibung 2017

⁴⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 26.09.2017 (GVBl. S. 378)

⁵⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn



RROP Braunschweig 2008

In dem RROP für den Großraum Braunschweig (2008) ist Wittingen Ort als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen.

Nach den Zielen des RROP sollen Standorte mit besonderer erholungs- oder tourismusrelevanter Ausstattung oder Angeboten zur Stärkung der Erholungs- oder Tourismusgebiete im Großraum Braunschweig beitragen. Diese Standorte übernehmen gleichzeitig Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung der erholungs- und tourismusrelevanten Arbeitsstätten. Diese Standorte sind zu sichern und zu entwickeln. In der Zeichnerischen Darstellung sind sie als "Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung" bzw. "Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus" festgelegt. ((III 2.4 (10) [Z]*)). Vorbehaltsgebiete erstrecken sich auf die Erholung ((III 2.4 (5)) und die Hauptverkehrsstr. ((IV 1.4 (3)).

Ein weiteres Ziel des RROP ist die wasserwirtschaftliche Versorgung mit der hiesigen Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (6)) [Z]* und dem Wasserwerk/Wassergewinnungsanlage (III 2.5.3 (1)) [Z]*.

Zudem weist das RROP das Planungsgebiet als Vorbehaltsgebiet [G]** Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials ((III 2.1 (6)), ((III 3 (3)) und aufgrund anderer Funktionen der Landwirtschaft ((III 2.1 (7)), ((III 3 (3)) aus. Die vorliegende Fläche ist bereits teilweise bebaut und mit dem neuen Bebauungsplan soll die Möglichkeit einer Grundstücksteilung vorbereitet werden.

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

Wie im Flächennutzungsplan von 2011 dargestellt, liegt das Plangebiet, das als Teil einer Wohnbaufläche (W) zu sehen ist, oberhalb der landwirtschaftlichen Flächen, so dass hier kein Interessenskonflikt entsteht.

ÖPNV

Die Anbindung des Plangebiets an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist über Haltestellen des öffentlichen Busliniennetzes an der Haltestelle Wilhelm-Busch-Straße (Buslinie 121), Fußweg ca. 240 m, an der Haltestelle Fuhlenriedweg (Buslinie 121), Fußweg ca. 310 m gegeben. Vom Wittinger Bahnhof besteht eine Anbindung durch den Linienverkehr 120 nach Hankensbüttel und 137 nach Wesendorf Schule und über den Schienenverkehr am Wittinger Bahnhof (RB 47) in Richtung Braunschweig und Uelzen gegeben.

1.2 Entwicklung des Plans/ Verfahrenswahl/ Rechtslage

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine Wohnnutzung auf einer Fläche vorzubereiten, die sich unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich Goethestraße anschließt, ein Wohngebiet (WA) mit Mischgebiet (MI) im nördlichen Bereich und etwa mittig im unteren Drittel des bebauten Gebietes.

Dabei unterschreitet die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 625 m² den in § 13b BauGB genannten Grenzwert von 10.000 m² deutlich. Neue angrenzende Bebauungspläne, die in die Grundfläche mit einzubeziehen wären, sind nicht gegeben. Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der zentralen umbauten Lage und des Fehlens von Natura 2000-Gebieten im Umfeld ebenfalls offensichtlich nicht.

Wegen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Im unmittelbaren Umfeld bestehen solche Anlagen auch nicht.

Als Bebauungsplan, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung gem. § 13b BauGB nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon werden die erkennbar betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Aufstellungsverfahren abgehandelt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Wittingen besitzt einen Flächennutzungsplan, der den Planbereich des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Wohnbaufläche (W) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB darstellt. Südlich und westlich schließen die Flächen für die Landwirtschaft an dieses Gebiet.

Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbebauung in Wittingen zu schaffen, die der Deckung der örtlichen Wohnbaulandnachfrage (Eigenentwicklung) dient. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird ein zusätzliches Baugrundstück für Wohngebäude durch die Teilung eines bereits bebauten Grundstückes bauleitplanerisch vorbereitet. Im Bebauungsplan ist eine max. 1-geschossige, lockere Bebauung festgesetzt. Die Schwerpunktausweisung von Wohnbauland in der Stadt erfolgt weiterhin in den mittelfentralen Bereichen des Stadtgebietes.

Die Fläche setzt das bestehende Siedlungsgefüge im Bereich Goethestraße und Fuhlenriedweg sinnvoll fort und weist nach Süden eine Anbindung an landwirtschaftlich genutzte Flächen auf. Gleichzeitig trägt sie zur Erhaltung des Erscheinungsbildes bei und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Partizipationsmöglichkeiten der Bevölkerung zum Bebauungsplan sind innerhalb des Aufstellungsverfahrens mit einer frühzeitigen und einer regulären Bürgerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) gegeben.

Die äußere Erschließung des Planbereichs erfolgt über die durch Wittingen führende Bundesstraße B 244 (Bahnhofstraße/Celler Straße) und den anschließenden Fuhlenriedweg. Die Straße ist in ihrem Ausbaugrad ausreichend, um den durch das neu zu bebauende Grundstück zusätzlichen Verkehr des Baugrundstücks aufzunehmen.

2.0 Planinhalt/Begründung

2.1 Baugebiet

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Der Planungsabsicht folgend, Flächen für die Wohnentwicklung bereitzustellen, bestimmt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Das Maß der Nutzung orientiert sich an dem nördlich vorgefundenen Bestand.

So wird die Grundflächenzahl (GRZ) zur Schaffung einer lockeren Bebauungsstruktur in Stadtrandlage auf 0,4 mit einer eingeschossigen Bebauung und als Einzelhausbebauung begrenzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zusätzliche Überschreitung der Versiegelung auf den Grundstücken durch Nebenanlagen nur max. 50 % betragen, so dass insgesamt eine Versiegelung von max. 60 % erfolgen darf, resp. rd.960m² betragen darf.

In der Umgebung finden sich fast ausnahmslos Einfamilienhäuser, so dass auch für das Plangebiet Einfamilienhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO vorgesehen sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt, die im Wesentlichen den Mindestabstand von 3,00 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) übernehmen. Die nördlich auf dem Grundstück schon vorhandene Wohnbebauung reicht bis an die Straßenbegrenzungslinie, daher orientiert sich die Baugrenze hier an der Bestandsbebauung. Damit einhergehend wird eine

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

flexiblere Nutzung des schmalen Grundstücks möglich. Daher ist im Norden des Plangebietes die Straßenbegrenzungslinie auch gleichzeitig als Baugrenze festgesetzt.

2.2 Verkehrliche Belange

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Für die Bewirtschaftung der südlich an den Planbereich anschließenden Ackerflächen durch die Landwirtschaft, stehen Ackerzufahrten zur Verfügung, die durch die Planung nicht verändert werden.

2.3 Ver- und Entsorgung

Für die technische Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist die Einbindung in vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation etc. vorgesehen. Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Die Müllbehälter sind an den Abfuhrtagen an geeigneten Abstellflächen/-plätzen, die von den Müllfahrzeugen angefahren werden können, bereit zu stellen. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn. Grundsätzlich ist das Ziel der Planung, soviel nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser wie möglich, auf dem Grundstück versickern zu lassen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Teilung eines bereits bebauten Grundstücks. Vor ca. 10 Jahren wurde auf dem schon bebauten Teilgrundstück ein Sickerschacht gesetzt, in dem das nicht verschmutzte Oberflächenwasser versickern kann. Die neu zu bebauende Parzelle befindet sich noch weiter westlich des Wassergewinnungsgebietes, sodass hier ebenfalls die Regenwasserversickerung über das Grundstück erfolgen kann.

Die Versorgungsleitungen für Strom und Gas im Planbereich befinden sich im Eigentum der LandE GmbH und werden von der LSW Netz GmbH (LSW Netz) betrieben. Diese Leitungen dürfen generell nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk unsere Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben.

Die Netzauskunft über die Lage etwaiger Versorgungsleitungen zum Zeitpunkt des Baus erfolgt über eine Anfrage unter <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> oder per E-Mail planauskunft@lsw.de.

Vor dem Beginn von Bauarbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister, Herrn Brandes (0531 27-251 oder +49 175 7249 752) unbedingt vorzeitig (mindestens 14 Arbeitstage vor Baubeginn) zu informieren.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird der Träger dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

2.4 Störfallbetriebe

Wegen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Im unmittelbaren Umfeld bestehen solche Anlagen auch nicht.

2.5 Brandschutz

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Aus brandsicherungstechnischen Gründen werden folgende Bedingungen und Auflagen festgesetzt:

Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für den geplanten Gebietstyp: Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen.

Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) 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. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

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).

2.6 Spielflächen

Durch die gewählte Art der Bebauung ist davon auszugehen, dass für Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf den privaten Grundstücken vorhanden sein werden. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren steht in der Schillerstr. ein Spielplatz in rd. 200 m fußläufiger Entfernung und ein Bolzplatz "In den Heuwiesen", fußläufig rd. 265 m, zur Verfügung. Darüber hinaus bieten der Ortsrandcharakter und die nahe Feldflur Möglichkeiten für Kinder, ihrem Bewegungsdrang nachzugehen.

3.0 Umweltbelange

3.1 Natur und Landschaft

Der Planbereich als schon teilbebautes Grundstück liegt zwischen dem Übergangsklima im Bereich bebauter Ortslagen mit wärmespeichernden Oberflächen und dem Freilandklima der offenen Feldflur. Grünstrukturen sind kaum erkennbar und spielen eher eine untergeordnete Rolle.

Die Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und dem NIBIS®-KARTENSERVEN des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat seitens der hydrologischen Belange ergeben, dass das Plangebiet unmittelbar westlich des Trinkwassergewinnungsgebiets mit Zuwendungskulisse, Schutzzone III A liegt und zum Trinkwasser-Prioritätenprogramm gehört.

Eingriffsregelung

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. In Satz 6 des Absatzes 3 wird ergänzend ausgeführt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (der sog. "Baurechtskompromiss"). Hierauf nimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Weise Bezug, dass bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe im Sinne des vorgenannten Baurechtskompromisses zu werten sind. Diese gesetzliche Regelung ist gem. § 13b BauGB auf den vorliegenden Bebauungsplan zu übertragen.

Mit Blick auf die geringe Größe des Planbereichs und da es sich um die Teilung eines bereits zum Wohnen genutzten Grundstücks, wird von einer allgemeinen Bedeutung für die Schutzgüter von Natur und Landschaft ausgegangen. Die Stadt greift die gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gegebene Möglichkeit auf und verzichtet mit der Wahl des Verfahrens auf eine Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Eine zusätzliche Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die Teilung eines bereits zum Wohnen genutzten Grundstückes und durch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein Maß von 0,4 (GRZ) sowie der Nutzung des vorhandenen Erschließungsweges (Fuhlenriedweg).

Artenschutz

Üblicherweise ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch eine Artenschutzprüfung zu ermitteln, ob von dem geplanten Vorhaben durch bau-, anlage-, oder betriebsbedingte Wirkfaktoren die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ausgelöst werden können, die eine Umsetzung des Vorhabens verhindern oder einschränken können. Die Prüfung schutzrelevanter Arten ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da es sich um ein bereits als Baugrund und Lagerfläche intensiv genutztes Grundstück handelt. Es liegt zwischen dem nördlich angrenzenden Wohngebiet und der südlichen Ackerflächen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Daher ist nicht davon auszugehen, dass streng geschützte Arten sich in dem Planbereich oder den direkt angrenzenden Strukturen befinden. Des Weiteren befinden sich auf dem zukünftigen Planungsareal keine wichtigen Grünstrukturen und auch das kleine Pionierwaldstück westlich wird durch die Planung nicht berührt.

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

Seitens der naturschutzfachlichen Belange befindet sich ca. 260 m südlich des Planungsgebietes ein avifaunistisch wertvoller Bereich für Brutvögel in Niedersachsen. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Teilung einer bereits als Baugrundstück genutzten Parzelle handelt und die Teilung so vollzogen wird, dass die Neubebauung nicht näher an den avifaunistisch wertvollen Bereich für Brutvögel in Niedersachsen heranrückt als der Bestand, wird davon ausgegangen, dass von der Planung eines zusätzlichen Einfamilienhauses keine Beeinträchtigung für den avifaunistisch wertvollen Bereich für Brutvögel in Niedersachsen ausgeht.

3.2 Immissionsschutz

In Bezug auf die in rd. 270 m Entfernung Luftlinie gelegene Schienenstrecke der Deutschen Bahn wird davon ausgegangen, dass sich aufgrund der Entfernung keine erheblichen Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete (WA) maßgeblichen Orientierungswerte ergeben.

Landwirtschaft

Mit der Lage des Baugebiets an landwirtschaftlichen Ackerflächen ist mit Staub- Geräusch- und Geruchsemissionen zu rechnen. Künftige Bewohner müssen daher mit diesen Emissionen aufgrund der direkten Ackerrandlage, auch an Feiertagen oder in den späten Abendstunden rechnen und hinnehmen. Diese führen aber erfahrungsgemäß nicht zu einer dauerhaften Beeinträchtigung der Funktion Wohnen.

Der Fuhlenriedweg stellt für die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen einen Erschließungsweg dar. Aus diesem Grunde darf der ruhende Verkehr der zukünftigen Bewohner und Besucher des Plangebiets die Durchgängigkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Arbeitsgeräte nicht einschränken.

3.3 Bodenschutz

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen der Stadt nach einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht vor.

Der Bodentyp im Planungsgebiet ist der Mittleren Podsol-Braunerde zuzurechnen. Verbraunung und Podsolierung prägen Bodeneigenschaft und Nutzung und bedeuten eine bodenkundliche Feuchte von 2, was als mitteltrockener Faktor für Äcker und externe Grünlandnutzung häufig zu trocken ist. Die Grundwasserstufe wird in diesem Bereich mit GWS 7, grundwasserfern, die Sickerwasserrate mit > 200 – 250 mm/a und die Grundwasserneubildung mit Stufe 4, was einem Wert von > 150 200 mm/a entspricht, angegeben. Alles in allem kann hier nur von mittlerem Wasser- und Nährstoffspeichervermögen ausgegangen werden und bedeuten auch nur mittlere Erträge bei der Ackernutzung.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist,

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit

Ergänzend sollten im Rahmen der Bautätigkeiten u. a. die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) sowie die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zur Anwendung kommen. Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatratzen zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

4.0 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets (WA) umfasst rd. 0,16 ha. Die gesamte Fläche ist als Baufläche festgesetzt. Das entspricht 100 % des Plangeltungsbereichs.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Kreisarchäologie

Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen daher aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen.

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.11.2019 vom Rat der Stadt Wittingen beschlossen und am bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung vom 27.02.2020 bis zum 03.03.2020 in der Stadt Wittingen stattgefunden.

Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 18.03.2020 bis zum 30.04.2020 in der Stadt Wittingen stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 17.03.2020 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Ausbau der Straßen-, Wege- und Grünflächen wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar.

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 18.03.2020 bis zum 30.04.2020 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 25.06.2020 durch den Rat der Stadt Wittingen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wittingen, den 21.07.2020

In Vertretung

gez. Schulz

Erster Stadtrat

(Bürgermeister)

Siegel