

Stadt Wittingen, Ortschaft Darrigsdorf, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan "Brandwiesen"



Stand: IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

Stadt Wittingen, Ortschaft Darrigsdorf, Landkreis Gifhorn

	Seite
1.0 Allgemeines	4
1.1 Lage im Raum, Ziele der Raumordnung	4
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Baugebiet	6
2.2 Immissionsschutz	7
3.0 Umweltbelange	8
3.1 Einleitung	8
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	8
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	8
3.2 Naturschutz und Landschaftspflege	9
3.3 Andere Planungsmöglichkeiten	12
4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	12
5.0 Ablauf des Planverfahrens	12
6.0 Verfahrensvermerk	13

1.0 Allgemeines

1.1 Lage im Raum, Ziele der Raumordnung

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn. Die aus 26 Ortsteilen bestehende Stadt hat zur Zeit rd. 11.600 Einwohner. Naturräumlich gesehen ist Wittingen der Lüneburger Heide Landschaft ¹⁾ zuzuordnen.

Für die Stadt Wittingen gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ²⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm 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).

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).

Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) sind auch Natur und Landschaft (3.1.2 01) zu berücksichtigen. Zeichnerisch stellt das LROP neben den Haupteinrichtungen der Verkehrsinfrastruktur (4.1.2 und 4.1.3) – darunter auch die Verlängerung der A 39 – auch den Hafen Wittingen (4.1.4) am Elbe-Seiten-Kanal dar. Zusätzlich werden für die Gebiets-einheit Vorranggebiete Natura 2000 (3.1.3) und Gebiete für die Trinkwassergewinnung (3.2.4) u. a. auch in der bebauten Ortslage der Ortschaft Wittingen dargestellt.

Als Mitglied des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Wittingen das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ³⁾.

In dem 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.

Der Ortsteil Darrigsdorf liegt westlich von Wittingen, unmittelbar nördlich des Ortsteils Glüsing. In dem Ortsteil Darrigsdorf leben rd. 230 Einwohner (Stand: 30.12.2012). Als überörtliche Erschließung führt die Kreisstraße K 15 durch die Ortslage. Unmittelbar an die Fläche der Satzung angrenzend sind im RROP Vorbehaltsgebiete für ruhige Erholung, Natur und Landschaft und Landwirtschaft (aufgrund der besonderen Funktion der Landwirtschaft) dargestellt.

¹⁾ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn, 1994

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Fortschreibung 2012

³⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Bereich des vorliegenden Bebauungsplans ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Wittingen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der erste Planungsansatz sah vor, die betreffende Fläche mittels Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen. In den erfolgten Verfahren gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB wurden Bedenken zu der angestrebten Verfahrensform geäußert, da angrenzend zu dem Satzungsbereich der rechtskräftige Bebauungsplan "Kohlgärten" besteht. Damit besteht angrenzend eine Rechtslage nach § 30 BauGB (Bebauungsplan) und keine Lage nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich), der die Voraussetzung für die Anwendbarkeit der gewählten Satzung darstellt. Insofern erfolgt die Umstellung auf ein Verfahren gem. § 13a BauGB mit den notwendigen Beteiligungen gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB. Die bereits erfolgten Beteiligungen im Rahmen der 34-er Satzung werden als frühzeitige Beteiligungen gewertet.

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung einer Fläche, welche bereits bebaut ist. Die Vornutzung als kleine Hofstelle ist mittlerweile aufgegeben. Eine neue Nutzung des ländlichen Wohnens soll durch den Abriss des nicht mehr zeitgemäßen Wohngebäudes und Neubau an gleicher Stelle erreicht werden. Die räumliche Abgrenzung für die Zulässigkeit des Bebauungsplans der Innenentwicklung erfolgt gegenüber dem Freiraum. Der Freiraum ist im Sinne des Außenbereiches gem. § 35 BauGB zu verstehen. Der Innenbereich ist jedoch nicht in dem engen Sinne des im Zusammenhang bebauten Ortsteils des § 34 BauGB zu verstehen, sondern umfasst zusätzlich auch die Bereiche, welche in den Anwendungsbereich von Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen fallen. Insofern ist die Ermächtigung für die grundsätzliche Anwendung von § 13 a BauGB gegeben.

Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest. Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG aus. 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") sind nicht gegeben.

Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird abgesehen.

Das Vorhaben steht der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt nicht entgegen, insofern eröffnet § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung, nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan, anzupassen. Ein gesondertes Änderungsverfahren wird nicht erforderlich.

Für den Bebauungsplan wurden die frühzeitigen Beteiligungen bereits im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Satzung "Brandwiesen" durchgeführt, welche in vorliegendem Bebauungsplan weitergeführt wird.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Nachnutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle für Wohnzwecke zu ermöglichen. Durch die Änderung des Baugesetzbuches durch Arti-

Stadt Wittingen, Ortschaft Darrigsdorf, Landkreis Gifhorn

kel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 wurden in § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB Bedingungen aufgenommen, nach denen Vorhaben im Rahmen einer Nachnutzung im Außenbereich als begünstigt angesehen werden können.

Das Wohngebäude entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen an den Flächenbedarf für eine Wohnnutzung. Insofern Soll das vorhandene Wohngebäude abgerissen, und an gleicher Stelle ein neues Gebäude errichtet werden. Die Planung ist nicht mit den Regelungen des § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB vereinbar, weshalb die Absicherung des Bauvorhabens über den vorliegenden Bebauungsplan in Ergänzung des Baugebiets "Kohlgärten" erfolgt. Mit der vorliegenden Planung soll gleichzeitig die fehlende Ortsrandeingrünung an dieser Stelle ausgebildet werden.

Bei der Abwägung der Belange bezieht sich die Stadt insbesondere auf § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Das Plangebiet wurde bereits in der Vergangenheit baulich als kleine landwirtschaftliche Hofstelle genutzt. Aus dieser Nutzung heraus resultieren noch die baulichen Anlagen wie das Wohngebäude und die landwirtschaftlichen Stallanlagen.

2.1 Baugebiet

- Dorfgebiete (MD), gem. § 5 BauNVO

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung greift der Bebauungsplan für den rd. 2.500 m² großen Planbereich auf die bestehenden Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung des westlich anschließenden Baugebiets "Kohlgärten" zurück.

So wird die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO bestimmt, wobei – wie im östlichen Baugebiet auch – besonders störintensive oder starke Zielverkehre hervorruhende Einzelhandels- und Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden. Insofern erfolgt eine Einschränkung für das Dorfgebiet gem. § 1 Abs. 4 BauNVO: Die Festsetzung als Dorfgebiet, als Gebiet in dem ein höherer Störungsgrad zu akzeptieren ist, als es bspw. in einem allgemeinen Wohngebiet der Fall ist, trägt dabei nicht nur der nördlich und östlich anschließenden Feldbewirtschaftung, sondern auch der südlich vorhandenen Sportnutzung und den im Ort gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen Rechnung.

Aufgrund der direkten Ortsrandlage des Planbereichs und dem Ziel einer lockeren Bebauung wird die zulässige Bodenversiegelung wie im angrenzenden Baugebiet über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt, während die zulässige Geschossigkeit aufgrund der Ortsrandlage von zwei auf ein Vollgeschoss reduziert wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird dabei über eine Baugrenze formuliert. Nach Norden und Osten wird die überbaubare Grundstücksfläche leicht gekappt, um entlang des Ortsrandes noch ausreichend Raum für eine Ortseingrünung zu ermöglichen, ohne über die bisherige imaginäre Ortsrandgrenze hinauszugehen. Im Westen entlang der Straße wird die Baugrenze von 3,0 m Abstand zur Baugrundstücksgrenze

Stadt Wittingen, Ortschaft Darrigsdorf, Landkreis Gifhorn

verringert, um das vorhandene Scheunengebäude über den Bestandsschutz hinaus zu sichern.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße des Gebietes "Kohlgärten".

Im Sinne der Planungsintention zur Abrundung des Baugebiets "Kohlgärten" für eine Bebauung, aber auch zur Verbesserung der Ortseinbindung in die unbebaute Landschaft, setzt der Bebauungsplan am Ostrand sowie im Nordosten des Planbereichs Bepflanzungsflächen zur Anlage einer Ortsrandeingrünung fest. In diesen Bereichen ist eine Eingrünung als lockere Strauch-Baum-Hecke vorgesehen. Um eine sinnvolle Ausnutzbarkeit des Plangebietes zu ermöglichen, erfolgt die Anpflanzfestsetzung auf Baufläche. Um das Ziel der Anpflanzfestsetzung nicht zu unterlaufen, wird gleichzeitig textlich geregelt, dass eine bauliche Nutzung des Bereiches der Anpflanzfestsetzung (z. B. Gartenhäuser) ausgeschlossen ist.

Mit Rücksicht auf landwirtschaftliche Belange, wie bspw. Verschattungen, überhängende Äste, Wurzelwerk im Feld, sind bei den Bepflanzungen mit standortheimischen Laubgehölzen gewisse Abstände von rd. 2,0 bis 3,0 m zum Ackerrand zu beachten.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (dargestellt im Kapitel 3, Umweltbelange) ist in der Gegenüberstellung des Bestandes mit der Planung zu dem Ergebnis gekommen, dass die Planung innerhalb des Baugebiets insbesondere für das Schutzgut Boden zunächst einen erheblichen Eingriff vorbereitet, dass dieser Eingriff allerdings durch die Anpflanzfestsetzungen vollständig kompensiert wird. Der Bebauungsplan trägt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insofern vollends Rechnung.

2.2 Immissionsschutz

Auf den angrenzenden Ackerflächen können Emissionen, insbesondere Stäube und Gerüche durch die Bewirtschaftung entstehen. Auf die durch die bestehende Landwirtschaft entstehenden Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) weist die Landwirtschaftskammer Niedersachsen in ihrer Stellungnahme vom 21.03.2014 hin.

Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und führen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktion Wohnen.

In rd. 100 m Entfernung in Richtung Süden befindet sich der Sportplatz der Gemeinde. Da in dem bestehenden Baugebiet "Kohlgärten" Wohnbebauung in einem geringeren Abstand von rd. 80 m zu dem Platz errichtet wurden, ist von einer Störwirkung im vorliegenden Fall nicht auszugehen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind u. a. durch die Berücksichtigung des Schallschutzes im Hochbau gem. DIN 4109 sicherzustellen.

Im Zuge der Baugenehmigung wird zu prüfen sein, ob die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

3.0 Umweltbelange

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Abrundung des Baugebiets "Kohlgärten" durch Nachnutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle zu schaffen, womit auch dem Bedarf der örtlichen Eigenentwicklung Rechnung getragen werden soll. So handelt es sich bei dem Plangebiet um einen bebauten Bereich, der im Rahmen des sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wiedernutzbar gemacht werden soll. Gleichzeitig wird auch die fehlende Ortsrandeingrünung ausgebildet.

Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan innerhalb des rd. 0,25 ha großen Planungsraumes für den baulich zu nutzenden Bereich ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO auf rd. 0,25 ha sowie auf rd. 0,06 ha Anpflanzfestsetzungen auf Bauflächen fest.

Bezogen auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten ermöglicht der Bebauungsplan eine Versiegelung auf insgesamt rd. 1.140 m². Die bestehende Versiegelung beläuft sich auf rd. 700 m². Insofern wird eine zusätzliche Versiegelung von rd. 440 m² vorbereitet.

Der zulässigen Bebauung der Flächen steht nach den Festsetzungen des Plans die Pflanzung von standortheimischen Baum-Strauchhecken am Ost- und Nordrand des Planbereichs gegenüber.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁴⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ⁵⁾, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn sowie des Flächennutzungsplans der Stadt Wittingen abgeleitet und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

Eine Kartierung erfolgte am 07.11.2013. Zur ausreichenden Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes wurde eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorgenommen, deren Ergebnis unter dem Punkt 3.2 der Umweltbelange wiedergegeben

⁴⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

ist. Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Planung bildet dabei die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell" ⁶⁾.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Abhandlung der Eingriffsregelung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist nicht durchzuführen. Doch sind die durch die Planung berührten Umweltbelange, weiterhin gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

a) Naturräumliche Schutzgüter

Im RROP 2008 sind die bestehenden Gebäude in dem Bereich des Bebauungsplanes dargestellt. Die Fläche ist als Vorbehaltsgebiete für ruhige Erholung, Natur und Landschaft und Landwirtschaft (aufgrund der besonderen Funktion der Landwirtschaft) dargestellt.

Der Landschaftsrahmenplan von 1994 für den Landkreis Gifhorn ordnet den Geltungsbereich der Erfüllung der Voraussetzung für die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes zu.

Die zuvor genannten Pläne erlauben aufgrund ihres Maßstabes keine parzellenscharfe Darstellung. Da der vorliegende Bereich bereits in der Vergangenheit bebaut war, ist davon auszugehen, dass die Einstufung unter der Aussparung des bebauten Bereiches – und insofern des vorliegenden Geltungsbereiches – zu verstehen sind.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dar.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bedingt durch die Bebauung auf dem Gelände ist ein Teil mit baulichen Anlagen (Wohnhaus und Nebengebäude) bestanden. Die übrigen Bereiche weisen noch die in Zusammenhang mit der Bebauung entstandenen Strukturen eines neuzeitlichen Ziergartens (PHZ) mit Rasen und Strauchanpflanzungen auf.

Der Tierbestand ist entsprechend der Ausprägung des Bereichs zwischen dorftypischer Fauna und der eines Neubaugebiets anzusiedeln. Über die üblichen Kulturfolger hinaus wurden keine Vogelarten festgestellt. Eine Untersuchung auf Fledermausvorkommen wurde nicht durchgeführt; Unterschlupfe auf den Grundstücken sind nicht bekannt. Ein Vorkommen anderer gefährdeter Arten ist nicht bekannt und lagebedingt auch nicht anzunehmen. Insgesamt ist von einer geringen Bedeutung für das Schutzgut auszugehen. Durch die festgesetzte Strauch-Baum-Hecke wird neuer Lebensraum für Arten geschaffen.

Das Artenschutzrecht gilt grundsätzlich unmittelbar und ist im Rahmen des Planvollzuges zu beachten.

⁶⁾ Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 7. überarbeitete Auflage 2006

- Schutzgut Boden

Der Planbereich ist bebaut. Nach erfolgter Aufgabe der Nutzung existieren noch die baulichen Anlagen sowie die Versiegelungen im Außenbereich. Entsprechend der aufgegebenen landwirtschaftlichen Nutzungen wäre das Gebiet als Mischgebiet i. S. des § 35 BauGB bebaubar, für welches eine Versiegelung von 0,6 incl. der Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von bis zu 0,8 zulässig gewesen wäre. Aufgrund der nicht vorliegenden Privilegierung resp. der nicht möglichen Weiternutzung des vorhandenen Wohngebäudes wird durch die vorliegende Planung eine zusätzliche Versiegelung zum Bestand ermöglicht. Im Bereich von zusätzlichen Versiegelungen durch Gebäude und Stellplätze wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in diesen Bereichen sind daher erheblich. Außerhalb der versiegelten Flächen ändert sich die Wertigkeit des Bodens – (Zier)Rasenfläche – nicht.

Innerhalb der Anpflanzfläche tragen insbesondere die Gehölzanpflanzungen zu einer dauerhaften Verbesserung der überformten Bodeneigenschaften durch Stilllegung und Bodenlockerung (Wurzelwerk der Gehölze) bei. Das Schutzgut erfährt in diesen Bereichen eine Verbesserung.

- Schutzgut Wasser

Die Planung bereitet eine geringfügige zusätzliche Neuversiegelung vor, folglich bleiben Niederschlagswasserabfluss, Retentionsvermögen und Grundwasserneubildungsrate nahezu unverändert. Die Bedeutung des Planbereichs für das Schutzgut ist gering, Eingriffe werden nicht vorbereitet.

- Schutzgut Klima/ Luft

Der Planbereich ist wegen seiner Versiegelung als Siedlungsklimatop ohne Bedeutung für das Schutzgut einzustufen. Die Erhöhung der Baumasse wird möglicherweise Veränderungen des Windfeldes zur Folge haben, diese sind aber unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu vernachlässigen. Nennenswerte Eingriffe in das Schutzgut werden nicht vorbereitet.

- Schutzgut Landschaft

Der Planbereich ist bebaut und wird dem Ortsrand zugeordnet. Die zulässige Höhenentwicklung wird aufgrund der Lage nicht in Analogie zu der Nutzung in der Nachbarschaft mit Zwei- sondern mit Eingeschossigkeit festgesetzt. Zusätzlich wird im Übergang zur freien Landschaft eine Strauch-Baum-Hecke festgesetzt. Ein zusätzlicher Eingriff in das Landschaftsbild findet nicht statt.

b) Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind der Stadt für den Bereich und in seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

c) Schutzgut Mensch

Der Planbereich bildet mit seiner Ost- und Nordseite die künftige Grenze der bebauten Ortschaft zur landwirtschaftlich bearbeiteten freien Feldflur. Der Bebauungsplan beachtet diese ländlichen dorftypischen Nutzungen, von denen entsprechende Immissionen wie Gerüche oder Geräusche – auch zu Ruhezeiten – ausgehen, indem die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet bestimmt ist. Durch diesen – gegenüber einem Wohngebiet – verminderten Schutzanspruch, der auch im Gebiet selber erhöhte Emissionen zulässt, werden Beeinträchtigungen auf Ebene des Bauplanungsrechts vermieden.

Stadt Wittingen, Ortschaft Darrigsdorf, Landkreis Gifhorn

Es ist deshalb davon auszugehen, dass durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut entstehen.

d) Bodenschutz

Relevante Belastungen des Bodens innerhalb des Planungsbereichs bestehen nach Erkenntnissen der Stadt nicht.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die allgemeinen Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes im Rahmen der Ausführungsplanungen bzw. des Betriebs der Anlagen zu beachten. Beeinträchtigungen für das Schutzgut bereitet die Planung im Grundsatz insofern nicht vor.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die Planung Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden vorbereitet werden. Die Beeinträchtigungen weisen nach der überschlägigen Ermittlung mit Blick auf die bestehenden Nutzungsrechte und Vorbelastungen eine geringe bis mittlere Erheblichkeit auf. Mit Blick auf die o. g. geringen bis mittleren Beeinträchtigungen auf der einen Seite und die festgesetzte Strauch-Baum-Hecke auf der anderen Seite, sieht die Stadt den Eingriff als ausgeglichen an.

3.2.1 Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB

Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Eingriffe waren somit bereit zulässig. Ob neue Eingriffe vorbereitet werden, zeigt folgende Bilanzierung:

Fläche in ha	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wertfaktor	Flächenwert	Fläche in ha	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wertfaktor	Flächenwert
Baugebiet											
Ist-Zustand						Planung					
0,07	Versiegelte Fläche	X	0,07	0	0	0,11	Versiegelte Fläche	X	0,11	0	0
0,18	Artenarmer Scherrasen	GRA	0,18	1	0,18	0,035	Strauch-Baum-Hecke	HFM	0,06	2	0,12
						0,05	Artenarmer Scherrasen	GRA	0,08	1	0,08
0,25					0,18	0,25					0,20
Flächenwert Ist-Zustand											0,18
Flächenwert Planung											0,20
Extern auszugleichende Werteinheiten										±	0,00

Planung

Mit der Satzung wird eine Versiegelung von einer anzunehmenden GRZ von 0,3 durch das Hauptgebäude mit max. 760 m² und für eine Überschreitung der GRZ um 50 % durch Nebenanlagen u. a. mit max. 380 m² planerisch vorbereitet. Die z. Zt. vorhandenen Versiegelungen betragen rd. 700 m². Die verbleibenden Flächen werden langfristig dem Naturhaushalt entzogen. Die Stadt Wittingen nutzt die durch den § 13a BauGB gegebenen Möglichkeiten und verzichtet auf die Festsetzung von Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturschutz und die Landschaftspflege. Da jedoch eine Ortsrandeingerünung erfolgen soll, wird das ermittelte Defizit in einer Begrünung zur Abrundung und Gestaltung des Ortsrandes festgesetzt.

3.2.2 Andere Planungsmöglichkeiten

Die Planung basiert auf einem konkreten Vorhaben, welches zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgestimmt ist. Es wird auf ein Grundstück zurückgegriffen, welches bereits bebaut ist. Insofern folgt die Stadt dem § 1a BauGB, nach dessen Grundsatz schonend mit Grund und Boden umzugehen ist. Andere Planungsmöglichkeiten werden daher nicht gesehen.

Bei Verzicht auf diese Planung (Null-Variante) würde die vorhandene Bebauung bestehen bleiben. Die Stadt könnte an dieser Stelle keine Ortsrandeingrünung umsetzen, da sie nicht Eigentümerin der Fläche ist. Eine Nachnutzung des Bestandes wäre fraglich.

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Der Landkreis Gifhorn – Untere Abfallbehörde weist in seiner Stellungnahme vom 19.03.2014 darauf hin, dass bei der Errichtung, der Änderung und dem Abbruch baulicher Anlagen Bauabfälle, insbesondere Erdaushub, Beton, Ziegel, Steine, Holz, Kunststoffe, Metall und Pappe, vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an voneinander und von anderen Abfällen getrennt zu halten sind, wenn insgesamt mehr als 10 m³ anfallen. Schadstoffhaltige gefährliche Abfälle sind als Sonderabfall gem. den entsprechenden Vorschriften zu entsorgen.

Eventuell anfallende asbesthaltige Abfälle (z.B. Asbestzementplatten) sind unter Berücksichtigung der Sicherheitsvorschriften sachgemäß zu entsorgen. Informationen zum sachgerechten Umgang mit asbesthaltigen Stoffen stehen im Internet (unter www.Gifhorn.de/Abfallwirtschaft) oder können direkt beim Umweltamt des Landkreises Gifhorn, Herrn Gerstmann (Tel.: 05371 / 82786), erfragt werden.

Der Unteren Denkmalschutzbehörde – Landkreis Gifhorn sind keine Bodendenkmale bekannt. Da grundsätzlich nie auszuschließen ist, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, hat bei auffinden eine unverzügliche Meldung an die Untere Denkmalschutzbehörde oder den Kreisarchäologen zu erfolgen.

5.0 Ablauf des Planverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen der Satzung "Brandwiesen" gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Im Rahmen der Beteiligung der Satzung "Brandwiesen" wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligung wurden analog einer Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB in das Verfahren eingestellt.

- Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 05.05.2014 bis 05.06.2014 in dem Rathaus der Stadt Wittingen stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 29.04.2014

Stadt Wittingen, Ortschaft Darrigsdorf, Landkreis Gifhorn

benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

6.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Lageplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.05.2014 bis 05.06.2014 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 10.07.2014 durch den Rat der Stadt Wittingen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Verfahren beschlossen.

Wittingen, den 21. OKT. 2014

Gez. Ridder
(Bürgermeister)

Stadt Wittingen, Ortschaft Darrigsdorf, Landkreis Gifhorn

Anhang: Pflanzenliste

Um eine möglichst große Gestaltungsbreite für die Eigentümer zuzulassen, enthält die Liste eine Vielzahl heimischer Arten. Eine großer teil der Pflanzen ist jedoch nicht bzw. nur bedingt standortgerecht. Zur Vergrößerung des ökologischen Wertes und zur Einsparung von Kosten für Pflege und Ersatz sollte deshalb auf die mit * gekennzeichneten standortgerechten Arten zurückgegriffen werden; feuchte Standorte treten in den Bauflächen nicht auf und werden daher nicht berücksichtigt. Die besonders empfohlenen Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation sind zusätzlich mit + gekennzeichnet. Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, dass die genannten Wildformen und nicht Zuchtformen (erkennbar an Namenszusätzen) geliefert werden.

Die angegebenen Größen sind Endmaße bei freiem Stand und guter Entwicklung. Sie werden z.B. bei Gehölzgruppen und Hecken nicht erreicht.

Die Pflanzqualität für Bäume hat mindestens einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu entsprechen; die für Sträucher mindestens 2 x verpflanzt, 60 bis 100 cm.

Pflanzenliste 1 Baumartige Gehölze

Große Laubbäume:		Höhe/Breite
Spitzahorn *	Acer platanoides	30/10
Bergahorn *+	Acer pseudoplatanus	40/15
Schwarzerle *	Alnus glutinosa	25/08
Sandbirke *	Betula pendula	25/06
Moorbirke	Betula pubescens	30/08
Rotbuche *+	Fagus sylvatica	40/25
Esche *+	Fraxinus excelsior	40/15
Walnuß *	Juglans regia	30/15
Schwarzpappel	Populus nigra	30/20
Zitterpappel *	Populus tremula	30/15
Traubeneiche *+	Quercus petraea	30/20
Stieleiche *+	Quercus robur	30/20
Silberweide	Salix alba	25/10
Winterlinde *+	Tilia cordata	25/20
Feldulme *	Ulmus carpinifolia	30/15
Bergulme	Ulmus glabra	30/20
Sommerlinde *+	Tilia platyphyllos	25/20
Mittelgroße und kleine Laubbäume:		
Feldahorn *+	Acer campestre	15/06
Hainbuche *+	Carpinus betulus	20/10
Vogelkirsche *+	Prunus avium	20/10
Mehlbeere *	Sorbus aria	10/06
Eberesche (Vogelbeere) *+	Sorbus aucuparia	15/06
Elsbeere	Sorbus torminalis	15/06
hochstämmige heimische Obstbäume *+		

Pflanzenliste 2 Strauchartige Gehölze

Sträucher:		Höhe/Breite
Roter Hartriegel *+	Cornus sanguinea	4,0/3,0
Hasel *+	Corylus avellana	6,0/4,0
Liguster *	Ligustrum vulgare	5,0/3,0
Heckenkirsche *+	Lonicera xylosteum	5,0/3,0
Schlehe *+	Prunus spinosa	6,0/4,0
Faulbaum *+	Rhamnus frangula	5,0/3,0
Hundsrose *+	Rosa canina	3,0/3,0
Brombeere *	Rubus fruticosus	3,0/3,0
Ohrweide	Salix aurita	3,0/3,0
Salweide *	Salix caprea	6,0/3,0
Schwarzer Holunder *+	Sambucus nigra	7,0/5,0
Purpurweide *+	Salix purpurea	
Hauf(Korb-)weide *+	Salix viminalis	
Traubenholunder *	Sambucus racemosa	
Kornelkirsche *	Cornus mas	8,0/5,0