

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "KOHLGÄRTEN"

### MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

---

ORTSCHAFT DARRIGSDORF DER STADT WITTINGEN

LANDKREIS GIFHORN

#### INHALTSVERZEICHNIS

---

- 1.1 Lage und Funktion im Raum
- 1.2 Bestehende Rechtsgrundlage
- 1.3 Veranlassung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
- 1.4 Inhalt des Bebauungsplanes
- 1.5 Beschreibung des Bebauungsplangebietes
- 1.6 Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktionen
- 1.7 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt
- 1.8 Ausgleichsmaßnahmen
- 1.9 Zusammenfassung der Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen
- 1.10 Technische Infrastruktur
- 1.11 Soziale Einrichtungen
- 1.12 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll
- 1.13 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten
- 1.14 Städtebauliche Werte
- 1.15 Begründung zur Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften
- 1.16 Verfahrensvermerke

Planungsstand: März 1997

### **1.1 Lage und Funktion im Raum**

Nach dem Landesraumordnungsprogramm 1994 und dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig liegt das Mittelzentrum Wittingen außerhalb des Ordnungsraumes.

Nach den landesplanerischen Zielvorgaben hat das Mittelzentrum Wittingen die besondere Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung von "Wohn- und Arbeitsstätten" zu erfüllen.

Darüberhinaus sind die Ortsteile Wittingen und Knesebeck als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" bestimmt worden.

### **1.2 Bestehende Rechtsgrundlage**

Für den westlichen Plangeltungsbereich - mit den Parzellen Nr. 69 bis 78 - ist das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB gegeben.

Für den übrigen Plangeltungsbereich wird z. Zt. - parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes - die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen betrieben, dessen Genehmigungsantrag nach § 6 BauGB gegenwärtig vorbereitet wird.

### **1.3 Veranlassung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Die ohne Bebauungsplan im Rahmen der Eigenentwicklung errichteten Wohnhäuser sollen unter Nutzung bestehender Erschließungsanlagen mit 21 geplanten Baugrundstücken fortgesetzt werden, mit dem Ziel, daß sich das Plangebiet hinsichtlich der Art sowie des Maßes der baulichen Nutzung dem Kernort unterordnet.

## 1.4 Inhalt des Bebauungsplanes

### 1.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ortschaft Darrigsdorf ist in ihrem gesamten Siedlungskomplex von einer dörflichen Struktur geprägt. Diese Struktur trägt auch der bestehende Flächennutzungsplan sowie die im Verfahren befindliche 4. Flächennutzungsplanänderung Rechnung.

Bedingt dieser Flächennutzungsplanvorgaben sowie dem nordwestlich des Plangebietes ansässigen Vollerwerbbetriebes wird für den gesamten Plangeltungsbereich ein "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange und dem Planungsziel, hier Einfamilienhäuser bauen zu wollen, wird zur Konfliktminderung zwischen bestehender Landwirtschaft und dem Wohnen das "Dorfgebiet" nach § 1 Abs. 4 BauNVO gliedert.

Desweiteren werden im MDe-Gebiet nach § 5 Abs. 2 Ziffer 6 BauNVO die allgemein zulässige Nutzungsart "Sonstige Gewerbebetriebe" nach § 1 (5) BauNVO zur Ausnahme erklärt.

### 1.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Siedlungsbild von Darrigsdorf, das von einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung gekennzeichnet ist, soll auch in diesem Plangebiet, allerdings mit der Einschränkung, daß das zweite Vollgeschoß nur unter Einhaltung des in § 6 der örtlichen Bauvorschrift festgesetzten Traufpunktes im Dachgeschoß gebaut werden darf, fortgeführt werden. Entsprechend dieser Zielsetzung wird die Vollgeschoßzahl mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

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

Die nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets festzusetzende Grundflächenzahl wird für das MDe-Gebiet mit 0,3 und für das MD-Gebiet mit 0,5 festgesetzt.

Für die Geschoßflächenzahl gelten die gleichen Werte, wie für die festgesetzte Grundflächenzahl. Hiermit soll erreicht werden, wenn ein zweites anrechenbares Vollgeschoß im Dachgeschoß gebaut wird, sich der Versiegelungsgrad verringert.

#### 1.4.3 Bauweise, Baugrenzen

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

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

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

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

#### 1.4.4 Grünflächen

Entsprechend der im Städtebaulichen Entwurfsplan vorgeschlagenen Bodenordnung verbleibt im Bereich nördlich der Gemeindestraße (A) eine Dreiecksfläche, die als "öffentliche Grünfläche" eingerichtet wird.

#### 1.4.5 Verkehrsflächen

Für die Erschließung der geplanten Wohngrundstücke erfolgt für die bereits öffentlich gewidmete Gemeindestraße (A) die nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB, und für die noch auszubauenden Planstraßen (B) und (C) die Festsetzung "Verkehrsfläche" nach Nr. 11 des § 9 Abs. 1 BauGB.

#### 1.4.6 Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite

Um den Charakter der offenen Bauweise zu unterstreichen und einen zu kleinen und zu schmalen Grundstückszuschnitt auszuschließen, wird eine Mindestgrundstücksgröße mit 700 m<sup>2</sup> und eine Mindestgrundstücksbreite mit 22 m festgesetzt. Bei einer Doppelhausbebauung gilt die Hälfte des festgelegten Maßes.

#### 1.4.7 Belange des Wasserhaushaltes

Zur Entlastung der Vorflut wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO festgesetzt, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken innerhalb dieser zu speichern bzw. zu versickern ist.

#### 1.4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für den durch die Planung vorgenommenen Eingriff in den Naturhaushalt von rd. 0,96 ha werden rd. 0,05 ha innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Plangeltungsbereich "A" und 0,50 ha im Plangeltungsbereich "B" in der Gemarkung Wittingen Flur 16 gegenübergestellt.

Über zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 7 werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

##### Über die textliche Festsetzung Nr. 6:

- a) Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 10 des Nieders. Naturschutzgesetzes mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft erhalten. Pro 100 m<sup>2</sup> Fläche sind mindestens 1 Laubbaum I. Ordnung, 2 Laubbäume II. Ordnung und 65 Sträucher zu pflanzen.
- b) Beleuchtungskörper im Straßenverkehrsraum dürfen nur mit Natriumdampf-Niederdrucklampen (Lichtwellenlänge ca. 590 nm) oder quecksilberfreien Natriumdampf-Hochdrucklampen (Lichtwellenbereich 570 bis 630 nm) ausgestattet werden.
- c) Die im Gestaltungsbereich "B" festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 10 des Nieders. Naturschutzgesetzes als naturnahes Feldgehölz herzurichten und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation durchzuführen. Es ist ein gestufter Aufbau des Feldgehölzes herzustellen, wobei die Randbereiche überwiegend mit Sträuchern und der Innenbereich überwiegend mit Bäumen I. und II. Ordnung in einem weiten Abstand zu bepflanzen ist.

#### Über die textliche Festsetzung Nr. 7:

- a) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen A, B und C) ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine mindestens 4 m<sup>2</sup> große Vegetationsfläche herzustellen.
  
- b) An der Nordseite der Planstraße A ist zusätzlich zum Pflanzgebot Punkt a) ein mindestens 2,40 m breiter Rasenstreifen herzustellen und eine Baumreihe aus hochstämmigen Winterlinden (*Tilia cordata*) zu pflanzen. Der Abstand der Bäume darf 20 m nicht überschreiten. Der Rasenstreifen darf pro Baugrundstück von einer maximal 4,00 m breiten Zufahrt und einer maximal 1,50 m breiten Zuwegung unterbrochen werden. Der Rasenstreifen und die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
  
- c) Innerhalb der Umgrenzung der Fläche zur Eingrünung des Baugebietes sind pro Baugrundstück mindestens zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 1.4.9 Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Das Plangebiet wird an 4 Stellen von landschaftstypischen Gehölzbeständen bestimmt, dessen Erhalt über die textliche Festsetzung Nr. 8 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB getroffen wird.

## 1.5 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

### 1.5.1 Naturräumliche Gliederung und potentiell natürliche Vegetation

Darrigsdorf liegt innerhalb der naturräumlichen Region "Lüneburger Heide und Wendland" und hier in der Untereinheit "Ostheide".

Für die lokale Ebene läßt sich die naturräumliche Gliederung weiter in Landschaftseinheiten unterteilen, die eine mehr oder weniger gleichartige ökologische Struktur besitzen (Landschaftsrahmenplan 1994 Landkreis Gifhorn). Für den Planungsbereich ist dies die Landschaftseinheit Süd- und Ostheider Sandgebiet.

Der Bereich um Darrigsdorf ist durch glazi-fluviatile Ablagerungen und durch Grundmoränen geprägt. Teilweise sind die eiszeitlichen Ablagerungen von Sandlöß überlagert. Es entwickelten sich Parabraunerden von mittlerer Bodengüte. In den Niederungen entwickelte sich Gley.

Die potentiell natürliche Vegetation, also die Vegetation, die sich einstellen würde, wenn Eingriffe durch den Menschen unterbleiben würden, wäre für die Landschaftseinheit Süd- und Ostheider Sandgebiet je nach Bodentyp und Feuchteverhältnissen

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

### 1.5.2 Lage und aktuelle Nutzung

Das Bebauungsplangebiet liegt am nordöstlich Rand von Darrigsdorf. Es hat eine Größe von 3,62 ha. Die aktuelle Nutzung besteht aus:

- 1,02 ha Mesophiles Grünland (GM) mit starker Weidenutzung durch Pferde
- 0,74 ha Acker (A)
- 0,39 ha Wohngebäude mit Ziergärten (PZH)
- 0,34 ha Grabeland (PKG), tlw. mit einigen Obstbäumen
- 0,30 ha Landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude (ODL)
- 0,27 ha 230 m befestigter Weg (OVW) mit ruderalisierten Wegrainen (UR)
- 0,21 ha 240 m Sandweg (DWS), auf 100 m Länge mit 1reihiger Strauchhecke (HFS)
- 0,21 ha Fichtenforst (WZK)
- 0,14 ha Scherrasen (GR)

Der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes wird durch intensive Ackernutzung geprägt. Weiterhin finden sich hier ein landwirtschaftliches Gehöft und ein Einfamilienhausgrundstück.

Südlich des befestigten Weges (der Bereich der Feldlage Kohlgärten) herrscht eine mehr oder weniger hobbymäßige Weidenutzung (Pferde) vor. Dazu ist auf dem Flurstück 86 ein Pferdestall vorhanden. Daneben ist noch in Teilbereichen die ursprüngliche, der Feldlage den Namen gebende, Nutzung als Grabeland anzutreffen. Das Grabeland wird überwiegend für den Gemüseanbau genutzt. In geringem Maße finden sich Beerensträucher, Obstbäume (vor allem als Niederstämme) und Zierpflanzen. Auf dem Flurstück 74 sind vier ältere Hochstamm-Obstbäume vorhanden.

Weiterhin ist die ursprüngliche Nutzung der Kohlgärten in Teilbereichen schon durch ältere Einfamilienhausbebauung mit Ziergärten, Scherrasenflächen und einer Fichtenaufforstung (Stangenholz bis schwaches Baumholz) abgelöst worden.

Der südliche Rand des Bebauungsplangebietes besteht aus einem unbefestigten, teilweise rasenartig bewachsenem Sandweg. Der an der östlichen Grenze verlaufende Teil des Weges ist an der Bebauungsgrenze mit einer jüngeren, 1reihigen Hecke überwiegend aus Hundsrose, daneben aber auch mit einigen Haseln und Linden, bepflanzt.

Der das Bebauungsplangebiet in Ost-West-Richtung querende Weg ist mit einer 3,00 m breiten Bitumendecke befestigt. In den Randbereichen sind 3,00 m bis 4,00 m breite ruderalisierte Grasflächen vorhanden.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Westen an die alte landwirtschaftlich geprägte Ortslage von Darrigsdorf an. Im Norden grenzen ausgedehnte Ackerbereiche an. Östlich ist ein landwirtschaftliches Gehöft vorhanden und es grenzen intensiv genutzte mesophile Grünlandbereiche an. Südlich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein strukturreicher Eichenwald aus starkem bis sehr starkem Baumholz.





Karte: Aktuelle Nutzung - Biotypen

Maßstab ca. 1 : 2.500

**Zeichenerklärung:**

	Grenze Bebauungsplan	A	Acker
DWS	Sandweg/unbefestigter Weg	GR	Scherrasen
GMF	mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte	GM	mesophiles Grünland mit starker Weidenutzung durch Pferde
ODL	Landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude	OVW	befestigter Weg (Bitumen) mit ruderalisierten Wegrainen
HFS	1reihige Strauchhecke	PKG	Grabeland
WZK	Fichtenforst	PZH	Wohngebäude mit Ziergärten
WC	mesophiler Eichenwald	○	Einzelbaum (1 - Obstbäume, 2 - Linden, 3 - Kastanie)

1.6 Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktionen

1.6.1 Ermittlung des bei der Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich betroffenen Raumes

Die Umsetzung des Bebauungsplans bedingt auf einer Fläche von 2,93 ha die Änderung der vorhandenen Nutzungen. Lediglich die bereits bebauten Bereiche mit ihren Ziergartenflächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in ihrer derzeitigen Nutzung nicht verändert.

Auswirkungen auf angrenzende Bereiche sind durch die Bebauungsvorhaben für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften für den im Süden angrenzenden Eichenwald und das im Osten angrenzende Grünland zu erwarten.

1.6.2 Boden, Wasser, Klima/Luft

Innerhalb des von Nutzungsänderungen betroffenen Bereiches wird es durch Überbauung und Flächenversiegelung, Verdichtung und Überlagerung zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kommen. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,3 und dem Ausschluß der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) besteht die Möglichkeit, daß neben Überlagerungen und Verdichtungen des vorhandenen Bodens es zu einer dauerhaften Überbauung und Versiegelung auf ca. 30 % der neu entstehenden 2,40 ha großen Wohnbaufläche kommt.

Darüberhinaus werden ca. 0,24 ha der als Verkehrsflächen ausgewiesenen Bereiche dauerhaft neu versiegelt.

Insgesamt werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans ca. 0,96 ha Bodenfläche überbaut oder versiegelt.

Durch Bodenüberbauung und Bodenversiegelung wird es Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser geben. Gegenüber natürlichen Verhältnissen wird die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt und es besteht die Möglichkeit, daß durch gezielte Oberflächenwasserableitung es zu einer Erhöhung des Abflusses in den für das Gebiet zuständigen Vorflutern kommt.

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

1.6.3 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet weist für Flora und Fauna nur Bereiche mit geringer Bedeutung auf. Dies ist bedingt durch die intensive Weidenutzung der Grünlandflächen und die Struk-

turarmut der Grabelandflächen und des Fichtenforstes. Sie stellen naturferne bzw. künstliche Biotoptypen dar, die überwiegend ungünstige Lebensbedingungen für Flora und Fauna aufweisen.

Die östlich angrenzenden Grünlandbereiche sind jedoch für Arten und Lebensgemeinschaften von Bedeutung. Dies wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1994) dokumentiert. Darüberhinaus erfüllt dieses Gebiet die Voraussetzung zur Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes nach § 26 des Nieders. Naturschutzgesetzes. Der Landschaftsrahmenplan gibt als Schutzzweck und als Entwicklungsziel für dieses potentielle Schutzgebiet die Sicherung des Fließgewässersystems der Fulau mit ihrem hohen Grünlandanteil an.

Der südlich an das Plangebiet angrenzende kleine Eichenwald stellt ebenfalls aufgrund seines Alters und seiner Strukturvielfalt in der Krautschicht einen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften dar. Der Landschaftsrahmenplan empfiehlt, den Wald zu sichern und als öffentliche Grünfläche auszuweisen.

#### 1.6.4 Landschafts- und Ortsbild, Erholungsfunktionen

Bedingt durch die großflächige, unstrukturierte Ackernutzung weist das Landschaftsbild nördlich des Bebauungsplangebietes nur eine geringe Bedeutung auf. Das Plangebiet selbst ist hier durch die vorhandene, in die Landschaft hineintragende Bebauung geprägt. Dadurch entsteht das Bild einer in die freie Landschaft ausufernden Ortslage. Es besteht somit für das Ortsbild eine gewisse Vorbelastung durch einen unstrukturierten Ortsrand.

Die Landschaft östlich des Plangebietes ist durch die Niederung und die standörtlich richtige Nutzung als Grünland geprägt. Dieser Bereich weist für das Schutzgut Landschaftsbild eine allgemeine Bedeutung auf. Der östliche Rand des Bebauungsplangebietes wird im Landschaftsbild vor allem durch den Fichtenforst und die gleichartige Eingrünung des nördlich anschließenden Einfamilienhausgrundstücks wahrgenommen. Durch die naturraumuntypischen Gehölzstrukturen ist dieser Bereich ebenfalls nur von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Der südlich des Plangebietes gelegene Eichenwald stellt aufgrund seiner Größe und höhenmäßigen Ausprägung einen dominanten Punkt im Landschafts- und Ortsbild dar. Er bildet zusammen mit der Dorflage ein landschaftsraumtypisches Ensemble. Dieser Bereich hat eine besondere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild, wobei das Plangebiet selbst jedoch durch den Eichenwald von der freien Landschaft abgeschirmt und somit im Landschaftsbild nicht wirksam wird.

Das Bebauungsplangebiet weist derzeit keine öffentlichen Erholungsnutzungen auf. Die für die Naherholung wichtigen Wegeverbindungen in die freie Landschaft werden durch die Bebauungsvorhaben nicht beeinträchtigt.

## 1.7 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt

Bei der Realisierung des Bebauungsplans wird es bei den von Nutzungsänderungen betroffenen Grundflächen zu Eingriffen in den Naturhaushalt kommen. Es sind daher Maßnahmen zu treffen, die möglichst zu einer Vermeidung von Eingriffen führen oder die Eingriffe weitestgehend minimieren.

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden vor allem durch Bebauung und Flächenversiegelung beeinträchtigt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,3 und der zusätzlichen Einschränkung, daß eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig ist, wird die Überbaubarkeit der Wohnbauflächen auf ein Maß begrenzt, bei dem auch weiterhin die Grundfunktionen des Boden- und Wasserhaushalts für die unversiegelten Flächen gewährleistet sind und die Möglichkeit besteht, daß auf versiegelten Flächen anfallende Regenwasser aufzunehmen.

Um die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts weiter zu minimieren, ist es erforderlich ein Versickerungsgebot für das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser festzusetzen. Dadurch kommt es zu einem weitgehenden Erhalt der natürlichen Grundwasserneubildung und Förderung der lokalen Grundwasseranreicherung. Zu einer weiteren Minimierung der Beeinträchtigung des Wasserhaushalts trägt die Einschränkung der Befestigungsart von PKW-Stellplätzen bei, die durch die Niedersächsische Bauordnung gefordert wird.

Das Schutzgut Klima/Luft wird durch die geplanten Bauvorhaben und Flächenversiegelungen nachteilig beeinflusst. Diese Nachteile entstehen vor allem durch die Erhöhung des Anteils wärmeerzeugender Oberflächen. Um zu einer Minimierung der Klimabeeinträchtigungen zu gelangen, ist es erforderlich, durch Gehölzpflanzungen einen Klimaausgleich zu schaffen. Es werden daher im Bebauungsplan Pflanzgebote (Textliche Festsetzungen: 5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzt. Im einzelnen sind dies Baumpflanzungen im Straßenverkehrsraum und auf den Wohnbaugrundstücken am Nordrand des Bebauungsplangebietes. Das letztere ist darüber hinaus erforderlich, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Das derzeitige Ortsbild von Darrigsdorf ist u.a. durch das Vorhandensein von Rasenstreifen entlang der meisten Straßen geprägt. Diese Rasenstreifen üben eine belebende Wirkung auf das Dorfbild aus und sind darüberhinaus für den Klimaausgleich, insbesondere für die Staubbindung wichtige Elemente im Straßenraum. Um diese positiven Wirkungen für den Bebauungsplan Kohlgärten sicherzustellen, ist die Festsetzung eines Rasenstreifens innerhalb der Planstraße A erforderlich. Zusätzlich ist die Pflanzung von Winterlinden vorgesehen, da durch großkronige Bäume die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft am günstigsten ausgeglichen werden können und im westlichen Teil der Straße bereits drei Winterlinden vorhanden sind.

Um Eingriffe im Vorfeld der geplanten Bauvorhaben zu vermeiden, ist die Festsetzung von Pflanzbindungen für landschaftstypische, das Ortsbild prägende und dem Schutz angrenzender Lebensräume dienender Gehölzbestände erforderlich. Dazu werden eine Kastanie am Ostende der Planstraße A und die drei vorhandenen Linden an der Nordseite der Planstraße A sowie die Hecke an der Ostseite der Planstraße B und die älteren, das dörfliche Ortsbild prägenden Obstbäume auf dem Flurstück 74 mit einer Pflanzbindung geschützt.

Für Arten und Lebensgemeinschaften weist das Bebauungsplangebiet nur eine geringe Bedeutung auf. Da jedoch wertvollere Bereiche, der Eichenwald im Süden und der Grünlandbereich im Osten, an das Plangebiet angrenzen, sind Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Dies geschieht zum einen durch die Festsetzung einer Pflanzbindung für die Hecke in der Planstraße B. Sie erfüllt eine abschirmende Wirkung für den angrenzenden Grünlandbereich und ist daher zur Vermeidung von

Störungen erforderlich. Sowie mit einer Festsetzung zur Art der Beleuchtungskörper im Straßenverkehrsraum. Durch die Festsetzung wird erreicht, daß die Lockwirkung die von starken Lichtquellen auf Insekten ausgeht weitestgehend minimiert wird und es somit nicht zu unnötigen Insektenverlusten aus dem angrenzenden Wald und dem Grünlandbereich kommt.

## 1.8 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Bauvorhaben entstehen durch Überbauung und Versiegelung Eingriffe in das Schutzgut Boden, die nicht vermieden oder weiter minimiert werden können. Es ist deshalb erforderlich, Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 10 des Nieders. Naturschutzgesetzes durchzuführen.

Dazu ist am nord-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes auf einer derzeit als Acker genutzten Fläche eine Gehölzpflanzung festgesetzt worden. Durch die Bepflanzung einer durch wiederkehrende Bearbeitung und Stoffeinträge vorbelasteten Bodenfläche kann ein Ausgleich für die durch Überbauung und Versiegelung entstehenden Bodenverluste geschaffen werden, da diese Fläche dann dauerhaft einer natürlichen Bodenentwicklung unterliegt.

Da die Eingriffe nicht alle innerhalb der Bebauungsplanfläche ausgeglichen werden können, wird der Plan um den Geltungsbereich B erweitert. Dort sollen insbesondere die Beeinträchtigungen die durch Flächenversiegelungen und die Beeinträchtigungen, die für den südlich angrenzenden Wald für Arten und Lebensgemeinschaften entstehen, kompensiert werden. Bei der Fläche handelt es sich um eine 0,50 ha große mesophile Grünlandfläche feuchter Standorte. Um die Beeinträchtigungen auszugleichen, wird die Fläche in ein naturnahes Feldgehölz umgewandelt.

## 1.9 Zusammenfassung der Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen

Der von einer Nutzungsänderung betroffene Bereich des Plangebietes ist 2,93 ha groß (siehe Kap. 1.6.1). Durch die geplanten Wohnbauvorhaben und Verkehrsflächen ergeben sich für diesen Bereich Belastungen des Naturhaushalts (Eingriffsmaßnahmen). Darüberhinaus werden an das Plangebiet angrenzende Bereiche, die für den Naturhaushalt von Bedeutung sind, beeinträchtigt.

Die Umwandlung von mesophilem Grünland, das einer starken Weidenutzung unterliegt, von Acker, Grabeland, Fichtenaufforstungen und Scherrasenflächen in Ziergärten stellt hinsichtlich der Wertigkeit im Naturhaushalt keine erhebliche Änderung dar.

Als Eingriffe in den Naturhaushalt sind die neu entstehenden Flächenversiegelungen durch Bebauung und Verkehrsflächen zu werten. Sie werden voraussichtlich in der folgenden Größenordnung entstehen:

- überbaute Flächen	
2,40 ha Wohnbaufläche mit Grundflächenzahl 0,3	0,72 ha
- neu versiegelte Verkehrsflächen	0,24 ha
<hr/>	
<b>Eingriffsfläche</b>	<b>0,96 ha</b>

Für diese Eingriffe wird als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 10 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes eine 0,05 ha große Ackerfläche in naturnahes Siedlungsgehölz und eine 0,50 ha große mesophile Grünlandfläche feuchter Standorte in ein naturnahes Feldgehölz umgewandelt.

Die weiteren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts können durch die folgenden im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kompensiert werden:

- |  |   |
|--|---|
| Boden  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Begrenzung der Bebaubarkeit durch Festsetzung der Grundflächenzahl 0,3 und Ausschluß der Überschreitung</li></ul>   |
| Wasser   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Festsetzung der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken</li></ul>   |
| Klima/Luft<br>Landschaftsbild                        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Festsetzung eines Pflanzgebotes zur Pflanzung von Bäumen im Straßenraum</li><li>• Festsetzung der Herstellung eines Rasenstreifens und Bepflanzung mit Winter-Linden in der Planstraße A</li><li>• Festsetzung eines Pflanzgebotes (Pflanzung von Bäumen II. Ordnung an der Nordseite des Plangebietes)</li></ul> |
| Arten und Lebensgemeinschaften                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• Festsetzung von Pflanzbindungen für vorhandene landschaftsraumtypische Gehölzbestände (Kastanie am Ostende der Planstraße A, drei Linden an der Nordseite der Planstraße A, Hecke an der Ostseite der Planstraße B, vier Obstbäume auf dem Flurstück 74</li></ul>   |
| Arten und Lebensgemeinschaften angrenzender Bereiche | <ul style="list-style-type: none"><li>• Festsetzung der Einschränkung der Beleuchtungsmittel für den Straßenverkehrsraum</li></ul>  |

## 1.10 Technische Infrastruktur

### 1.10.1 Verkehrliche Erschließung

Die öffentlich gewidmete Gemeindestraße (A), zugleich Wirtschaftsweg, die die nördlich anschließende Feldmark erschließt sowie die im Westen verlaufende Kreisstraße Nr. 15 einschließlich der beiden Planstraßen (A) und (B), stellen die verkehrliche Erschließung der geplanten 21 Wohngrundstücke sowie der bestehenden Wohnhäuser Nr. 41, 47, 48, 50 und 52 sicher.

Bei der Gemeindestraße (A) ist unter Einbeziehung des vorhandenen Grünstreifens von ca. 2,40 m Breite vorgesehen, auf diesen Rasenstreifen weitere Baumanpflanzungen vorzunehmen. Die z. Zt. verfügbare Fahrbahnbefestigung von 3,50 m wird um 1,50 m auf 5,00 m verbreitert. Südlich der Gemeindestraße (A) werden Parkplätze für den ruhenden Verkehr bereitgestellt.

Die Planstraßen (B) und (C) werden in Erhaltung der einreihigen Strauchhecke östlich der Planstraße (B) als verkehrberuhigte Wohnstraßen ausgebaut.

### 1.10.2 Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung der geplanten Wohnhäuser mit Trink- und Löschwasser wird durch den Wasserverband Gifhorn sichergestellt.

### 1.10.3 Abwasserbeseitigung

Über eine bestehende Druckrohrleitung wird das anfallende Abwasser aus dem Plangebiet, der für 4500 Einwohner-Gleichwerte ausgerichteten biologischen Kläranlage nördlich des Stadtteiles von Wittingen eingeleitet.

#### **1.10.4 Regenwasserbeseitigung**

Zur Entlastung der Vorflut ist über der textlichen Festsetzung Nr. 5 festgesetzt worden, daß das anfallende Regenwasser von den Grundstücken auf diesen selbst zu versickern ist.

Dagegen wird das anfallende Regenwasser von den Straßen über einen Regenwasserkanal dem östlich verlaufenden Vorflutgraben zugeführt.

#### **1.10.5 Stromversorgung**

In Erweiterung des Niederspannungsnetzes mit Anschluß an die vorhandene Trafostation auf dem Dreiecksgrundstück zwischen der K 15 und den Gemeindestraßen ist die Versorgung mit elektrischer Energie durch den Energieverband Wittingen sichergestellt.

#### **1.10.6 Gasversorgung**

Die Gasversorgung im Landkreis Gifhorn stellt bei ausreichendem Anschlußinteresse sicher, daß das Baugebiet mit Erdgas versorgt wird.

#### **1.10.7 Müllentsorgung**

Die Haus- und Sperrmüllentsorgung wird durch den Landkreis Gifhorn vorgenommen.



## **1.12 Soziale Einrichtungen**

Auf die separate Festsetzung eines Kinderspielplatzes innerhalb des Plangeltungsbereiches wird verzichtet, da ein solcher auf dem städtischen Grundstück, dem südlich des Planes angrenzenden Waldgrundstück besteht.

## **1.13 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll.**

### **1.13.1 Umlegung**

Zwischen den Planungshoheitsträger und den von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern besteht Einvernehmlichkeit die Bodenordnung privatrechtlich zu regeln.

### **1.13.2 Enteignung**

Abgesehen von einer Eckabrundung im Bereich der Planstraßen (B) und (C) befinden sich beide Planstraßen im städtischen Besitz, so daß eine Enteignung nicht erforderlich ist.

### 1.13 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

#### 1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und voraussichtlich entstehenden Folgemaßnahmen sind überschlägig DM 615.000,00 ermittelt worden. Hierfür sind DM 8.000,00 für die kommunalen Folgekosten angesetzt, die vorwiegend für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erforderlich sind. Die Finanzierung der Folgekosten einschließlich der Kosten unter 2.1.c sind durch die Aufnahme im Finanzplan 1997-2001 unter Rubrik -Vermögen- der Stadt Wittingen gesichert.

#### 2. Kostenberechnung im einzelnen:

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

a) den Erwerb, die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	DM 2.000,00
b) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	DM 305.000,00
c) Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge -	
Gesamtkosten	DM 307.000,00
Erschließungsbeiträge	<u>DM 276.300,00</u>
Gemeindeanteil 10 %	DM 30.700,00

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

a) Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BauGB) -	
Gesamtkosten	DM 230.000,00
Abgaben lt. Satzung	<u>DM —</u>
Gemeindeanteil	DM —
b) Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs.4 BauGB) Gesamtkosten	DM 70.000,00
Abgaben lt. Satzung	<u>DM —</u>
Gemeindeanteil	DM

2.3 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Unterhaltung d. Erschließungsanlagen) DM 8.000,00

2.4 Zusammenstellung der Gemeinde verbleibender Kosten aus 2.1 c) DM 30.700,00  
 aus 2.3 DM 8.000,00

DM 38.700,00  
 =====

1.14 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 3,43 ha

darauf entfallen:

- a) als Kompensationsfläche im Plangeltungsbereich (B) 0,50 ha
- b) als Kompensationsfläche im Plangeltungsbereich (A) 0,05 ha
- c) Erschließungsflächen 1. Straßen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd u. dgl. m <sup>1/2</sup>	Flächen m <sup>2</sup>
Gemeindestraße (A)	11,50	230,00	10,00	2.765,00
./.. Verkehrsgrün	2,40	230,00	—	./.. 552,00
Planstraße (B)	9,35	116,00	10,00	1.095,00
./.. Verkehrsgrün	9,35	103,00	—	./.. 335,00
Planststraße (C)	8,00	130,00	10,00	1.050,00
Straßenflächen Verkehrsgrün Kinderspielplatz				4.023,00 887,00
Erschließungsflächen insgesamt:				4.910,00 = 0,49 ha

( 16 % des Bruttobaugebietes )

c) Nettobauland beträgt mithin	2,88	ha
davon sind bereits bebaut	0,52	ha
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	2,36	ha

d) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind	5	Wohnhäuser mit	5	WE
geplant sind	21	Einfamilienhäuser mit	<u>21</u>	<u>WE</u>
			26	WE

26 WE x 2 Pers. = 52 Personen  
Besiedlungsdichte = 19 Personen je ha Nettobauland

e) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich

im **MDe** -Gebiet mit 2-geschossiger  
Bebauung mit einer GFZ von 0,3 = 7.590 m<sup>2</sup> Geschoßfläche

im **MD** -Gebiet mit 2-geschossiger  
Bebauung mit einer GFZ von 0,5 = 1.750 m<sup>2</sup> Geschoßfläche

## 1.15 Begründung zur Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften

### 1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

### 2. Rechtsgrundlage

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

### 3. Anlaß, Ziele und Zwecke der Gestaltungsvorschriften

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

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

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

### 4. Inhalt der örtlichen Bauvorschrift

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

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

Die Dächer von Garagen können auch als Flachdach ausgebildet werden.

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

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

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

Auch mit der Festsetzung der Dachfarben sollen gestalterische Störungen der Dachlandschaft durch starke Farbkontraste vermieden werden.

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

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

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

1.16 **Verfahrensvermerke**

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr.1  
"Kohlgärten" mit örtlichen Bauvorschriften  
in der Zeit

**vom 1997 bis 1997**

öffentlich gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegen.

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung  
vom 1997 die Begründung zum Bebauungsplan Nr.1  
"Kohlgärten" mit örtlichen Bauvorschriften  
beschlossen.

Wittingen, den 1997

.....  
Bürgermeister

Stadtdirektor

