



## BEGRÜNDUNG

### ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "ASCHHORST"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

---

ORTSTEIL WITTINGEN DER STADT WITTINGEN  
LANDKREIS GIFHORN

#### INHALTSVERZEICHNIS

---

- 1.1 LAGE UND FUNKTION IM RAUM
- 1.2 RECHTSGRUNDLAGE
- 1.3 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES
- 1.4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES
- 1.5 LAGE IM RAUM – STANDORTBESCHREIBUNG
- 1.6 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES
- 1.7 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER LEISTUNGSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTS UND DES LANDSCHAFTSBILDES
- 1.8 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG VON EINGRIFFEN
- 1.9 AUSGLEICHSMABNAHMEN
- 1.10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR
- 1.11 SOZIALE EINRICHTUNGEN
- 1.12 BODENORDNENDE UND SONSTIGE 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 GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZUR BODENLUFTUNTERSUCHUNG
- 1.17 VERFAHRENSVERMERKE

Planungsstand: Mai 2000

ausgehängt am 11.09.2000  
abgenommen am 11.11.2000

## 1.1 LAGE UND FUNKTION IM RAUM

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

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

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

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

## 1.2 RECHTSGRUNDLAGE

Für das festgesetzte Mischgebiet liegt das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB.

Dagegen liegt das WA-Gebiet das Entwicklungsprinzip noch nicht vor. Dieser Bereich wird in der 7. und 10. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB z. Zt. vorbereitet, wobei die 7. Flächennutzungsplanänderung in Kürze der Bezirksregierung Braunschweig vorgelegt wird und die 10. Flächennutzungsplanänderung zur öffentlichen Auslegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kommt.

## 1.3 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauungsaufstellung wird erforderlich, um die im Ansatz bestehende Splitter-Bebauung städtebaulich zu ordnen mit dem Zweck weitere Baugrundstücke für Einfamilienhäuser bereitstellen zu können. Desweiteren mit dem Ziel, den geplanten Durchbruch der Südstrasse an die Knesebecker Strasse in einer Streckenlänge von ca. 120 m zu realisieren.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage von Wittingen. Östlich des Planbereiches grenzt eine ehemalige Sandgrube, die im wesentlichen mit Bodenaushub, Bauschutt, Hausmüll, Gartenabfällen, Holzresten sowie Aschen und Schlacken verfüllt worden ist. Zur Gefahrenabwendung ist eine geologische Untersuchung - wie unter Abschnitt 2.1 wiedergegeben - vorgenommen worden, die zu dem Ergebnis kommt, dass von dieser keine Gefahren für die Bevölkerung

#### 1.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bereits bebauten Grundstücke Knesebecker Str. Nr. 32, 34, 36 und 38 erhalten - aufgrund der westlich der Knesebecker Straße bestehenden Nutzungen eines Misch- und Gewerbegebietes - gleichfalls die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 der BauNVO. Der östlich anschließende Bereich an das festgesetzte Mischgebiet, in dem sich überwiegend das Wohnen vollziehen soll, wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

#### 1.4.2 Mass der baulichen Nutzung

Für das festgesetzte Mischgebiet mit teilweise vorhandener zweigeschossiger Bebauung wird die Vollgeschosszahl mit zweigeschossig höchstzulässig festgesetzt. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird dagegen die Vollgeschosßzahl mit einem Vollgeschoss festgesetzt, da hier Einfamilienhäuser mit einem Geschoss im Erdgeschoss und ein nichterrechenbares Geschoss im Dachgeschoss gebaut wird.

Die nach § 16 BauNVO stets festzusetzende Grundflächenzahl wird mit 0,4 für das Mischgebiet und mit 0,3 für das allgemeine Wohngebiet 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,

Für das MI-Gebiet mit der festgesetzten Vollgeschosszahl von zwei Geschossen, wird eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt, da hier bereits zweigeschossige Häuser vorhanden sind.

### **1.4.3 Bauweise, Baugrenzen**

Nach § 33 Abs. 2 BauNVO wird für den gesamten Plangeltungsbereich "offene Bauweise" festgesetzt, die auf das Einzel- und Doppelhaus geschränkt wird, mit dem Ziel, dass das dem Siedlungsbild bestimmte Einzelhaus auch in diesem Gebiet festgesetzt 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 Verkehrsflächen**

Für die Erschließung der geplanten Wohnbaugrundstücke erforderlich Straßen und Wege erfolgt die Festsetzung "öffentliche Verkehrsflächen" nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in den Breiten von 12,50 m für den Durchbruch der Südstraße, 6,00 m Breite für die Planstraße **A** und 3,50 m Breite für die Stichstraße **B**.

### **1.4.5 Untergeordnete Nebenanlagen**

Um eine Bebauung von Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht zuzulassen, wird unter der textlichen Festsetzung Nr. 2 festgesetzt, dass in 3,00 m Breite parallel zum nördlich und südlich angrenzenden Außenbereich nur Stellplätze, Müllboxen und Grundstückseinzäunungen zulässig sind, um eine massive Bebauung von Nebenanlagen zum Außenbereich hin auszuschließen.

### **1.4.6 Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite**

Um den Charakter der offenen Bauweise zu unterstreichen und einen kleinen und zu schmalen Grundstückszuschnitt auszuschließen, wird Mindestgrundstücksgröße mit 800 m<sup>2</sup> und eine Mindestgrundstücksbreite mit 22 m festgesetzt. Bei einer Doppelhausbebauung gilt die Hälfte des festgesetzten Masses.

## 1.5 Lage im Raum - Standortbeschreibung

### 1.5.1 Naturräumliche Gliederung, Geologie, Boden

Die Ortschaft Wittingen mit dem Plangeltungsbereich A und der Raum südlich von Wittingen mit dem Plangeltungsbereich B liegen innerhalb der Landschaftseinheit Süd- und Ostheider Sandgebiet. Das Süd- und Ostheider Sandgebiet ist durch glazifluviale Ablagerungen der Saale-Kaltzeit geprägt, auf denen sich überwiegend Podsol-Braunerden und Parabraunerden entwickelt haben. Charakteristisch für das Süd- und Ostheider Sandgebiet sind die hauptsächlich aus Kiefernforsten bestehenden großen Wälder und die meist ungegliederten, weiträumigen Ackerflächen<sup>1</sup>.

Der vorherrschende Bodentyp innerhalb der Ortschaft Wittingen und im Umfeld ist Parabraunerde, die sich aus Sandlöß über glazifluvialen Sanden oder Grundmoränen gebildet hat. Teilweise ist Podsol-Braunerde vorhanden. In den Niederungen ist der vorherrschende Bodentyp Gley und örtlich Anmoorgley. Es liegt im allgemeinen eine mittlere Bodenfruchtbarkeit vor<sup>2</sup>.

### 1.5.2 Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate liegt für beide Plangeltungsbereiche im langjährigen Mittel bei 100 bis 200 mm/a. Die Gefährdung des Grundwassers im oberen Hauptgrundwasserstockwerk ist aufgrund der Beschaffenheit und Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckung als mittel zu bezeichnen<sup>3</sup>.

Die Plangebiete liegen innerhalb der Zone III a des Wasserschutzgebietes Wittingen.

### 1.5.3 Klima/Luft

Das Klima ist bei vorherrschenden Westwinden maritim geprägt. Für den Landkreis Gifhorn ergeben sich für den Klimabezirk Lüneburger Heide folgende Klimadaten (Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994):

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

<sup>1</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1994)

<sup>2</sup> Nieders. Landesamt für Bodenforschung (1971): Bodenübersichtskarte des Landkreises Gifhorn und des Umlandes Wolfsburg, Maßstab 1 : 100.000

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

#### 1.5.4 Potentiell natürliche Vegetation

Ohne Eingriffe des Menschen würden sich unter den vorherrschenden Boden- und Klimabedingungen der überwiegenden Fläche der Landschaftseinheit Süd- und Ostheider Sandgebiet Laubwälder bilden. Je nach Bodentyp und Feuchteverhältnissen wären dies die folgenden Vegetationseinheiten (Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994):

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

#### 1.5.5 Landschaftsbild

Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft haben vor allem für die allgemeine Landschaftsvorsorge, insoweit sich diese auf das Natur- und Landschaftserleben bezieht, Bedeutung. Der Landschaftsrahmenplan der Ortschaft Wittingen weist aufgrund der überwiegend intensiven ackerbaulichen Nutzung, der unregelmäßig gegliederten Landschaftselemente und des niedrigen Waldanteils nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

Der Niederungsbereich des Scharfenbrücker Baches ist durch naturbetonte Röhrichtflächen und Grünlandbestände gekennzeichnet. Er weist neben einigen Ackerflächen einen hohen Grünlandanteil sowie unregelmäßig- und brachgefallene Grünlandflächen auf. Durch den Struktureichtum und dem Wechsel von natur- und kulturbetonten Biotoptypen entsteht ein Bereich, der einen mittleren Wert für das Landschaftsbild aufweist.

### 1.6 Beschreibung und Bewertung des Bebauungsplangebietes

#### 1.6.1 Lage und aktuelle Nutzung

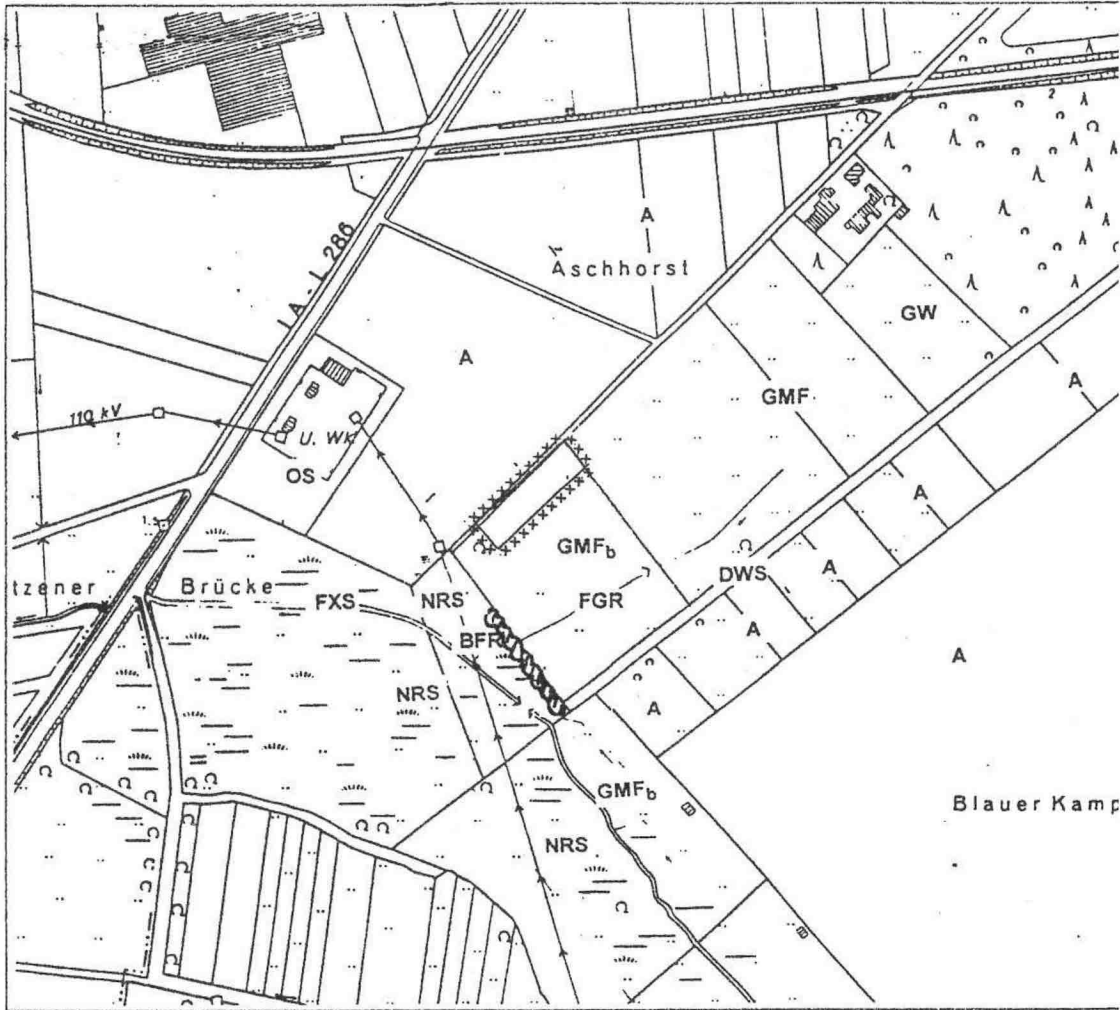
Der Geltungsbereich A des Bebauungsplanes „Aschhorst“ liegt am südlichen Rand der Ortschaft Wittingen. Nordöstlich grenzt er an die Landesstraße 286 (Knesebecker Straße) sowie vorhandene Grünflächen. Weiterhin ist das Plangebiet A von Ackerflächen und nach Südosten von einer mit bis zu 6 m hohen Eichen locker bestandenen Brachfläche umgeben.

Das Plangebiet A ist entlang der Knesebecker Straße bereits bebaut. Der bisher nicht bebaute Bereich ist als Acker und Weidefläche genutzt bzw. ist mit bis zu 6 m hohen Koniferen bestanden. Der Boden innerhalb des Plangebietes ist Podsol-Braunerde.

Fließ- und Stillgewässer sowie naturschutzrechtlich geschützte Bereiche sind im Plangebiet grenzend nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich B liegt südlich von Wittingen in der Niederung des Scharfenbrücker Baches. Er ist Teil eines Flurstücks, das als konventionelle Weidefläche genutzt wurde und zur Zeit brach liegt. In der jetzt als Plangeltungsbereich B dargestellten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, plant die Stadt Wittingen das gesamte Flurstück für kompensationsmaßnahmen herzurichten. Ein fast vollständig verlandeter, mit Schilf (*Phragmites*) bestandener Bereich grenzt östlich und westlich an Ackerflächen an.





**Stadt Wittingen - Ortschaft Wittingen Bebauungsplan Aschhorst  
Plangeltungsbereich B**

Stand:

Karte: Aktuelle Nutzung - Biotoptypen<sup>1</sup>  
Maßstab ca. 1 : 5.000

**Zeichenerklärung**

BFR	2.7.1	Feuchtes Weidengebüsch nährstoffreicher Standorte	GMF	9.1.1	Mesophiles Grünland mäßig t Standorte
FXS	4.5.2	Stark ausgebauter Bach (Scharfenbrücker Bach)	GMF <sub>b</sub>	9.1.1	Mesophiles Grünland mäßig t Standorte (Brache)
FGR	4.8.2	Nährstoffreicher Graben (überwiegend verlandet, Schilfröhricht)	GW	9.7	Sonstige Weidefläche (Pferde
NRS	5.2.1	Schilf-Landröhricht	A	10.1	Acker
DWS	7.7	Unbefestigter Weg (Grasweg mit Strauchgruppen und Obstbaum-Junggehölzen)	OS	13.14	Ver- und Entsorgungsanlage (Umspannwerk)

xxxxx Bauungsplangrenze



## 1.6.2 Bewertung des Plangebietes A und angrenzender Flächen für die Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild und Flora/Fauna

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

Danach wird jedes Schutzgut einer von drei möglichen Wertstufen zugeordnet:

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

### Boden (Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad)

Der Boden ist durch kulturtechnische und bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sowie einen nicht standortgerechten Gehölzbestand überprägt. Insbesondere durch die Nutzung als Acker liegt eine Vorbelastung vor, die durch eine wiederkehrende Bodenbearbeitung und mögliche Stoffeinträge gegeben ist. Zusätzlich ist der nordwestliche Teil des Plangebietes bebaut.

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

### Wasser - Grundwasser (Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad)

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

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

### Wasser - Oberflächenwasser

Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Luft (Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad)

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

### Landschaftsbild (Bewertungskriterium: Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart)

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

Das Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung, den standortfremden Gehölzbestand und die vorhandene Bebauung weitestgehend überformt. Naturraumtypische Elemente fehlen. Die Ortsansicht Wittingens ist hier zur Zeit durch undifferenzierte Baustrukturen entlang der Knesebecker Straße geprägt. Für die Naherholung hat der Planbereich keine Bedeutung, da keine für die Erholung geeigneten Elemente wie Wege, Aussichten etc. vorhanden sind.

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

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

**Arten und Lebensgemeinschaften (Flora/Fauna) (Bewertungskriterium: Naturnähe des Bio)**  
Der als Acker genutzte Teil des Plangebietes und Koniferenbestände sind naturferne Biotoptypen. Arten und Lebensgemeinschaften weisen nur eine geringe Bedeutung auf und der Wertstufe 3 (geringe Bedeutung) zuzuordnen ist. Der bereits bebaute Teil des Plangebietes ist unterschiedlich. Aufgrund der Strukturarmut und dem hohen Anteil an Ziergehölzen ist er ebenfalls der Wertstufe 3 zuzuordnen.

## 1.7 Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes

### 1.7.1 Ermittlung des bei der Umsetzung des Bebauungsplanes (Plangeltungsbereich) voraussichtlich betroffenen Bereiches

Der nordwestliche große Teil des Plangebietes ist bereits bebaut. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken sich hier nicht nachteilig auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aus. Auf der restlichen Fläche wird sich die bisherige Flächennutzung ändern.

Auswirkungen auf angrenzende Bereiche sind nicht zu erwarten.

### 1.7.2 Boden, Wasser, Klima/Luft

Durch Überbauung und Flächenversiegelung, Verdichtung und Überlagerung wird es im Planbereich A zu Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser kommen.

Folgende Flächen können bei der Umsetzung des Bebauungsplanes neu überbaut werden:

Art der baulichen Nutzung	Größe	Mögliche Überbauung
Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,3 und Einschränkung der weiteren Bebauung	1,14 ha	0,34 ha
Verkehrsflächen (Straßen)	0,07 ha	0,07 ha
Gesamt	1,21 ha	0,41 ha

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

Durch die Versiegelungsrate von ca. 34 % entstehen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser. Gegenüber natürlichen Verhältnissen kann die Grundwasserneubildungsrate sinken. Gleichzeitige Abflussverschärfung für die Vorfluter des Einzugsgebietes.

Das Klima kann durch die geplante Bebauung und die damit verbundenen Bodenversiegelungen 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 Schadstoffemissionen kann sich ein typisches Stadtklima einstellen. Dabei kann es zu einer verringerten Strahlung, erhöhten Temperatur, verringerter Luftfeuchtigkeit und erhöhter Luftbelastung kommen. Die Beeinträchtigung des Naturhaushalts ist zu erwarten.

### **1.7.3 Arten und Lebensgemeinschaften**

Das von Veränderungen betroffene Plangebiet weist nur Biotoptypen auf, die für Pflanzen und Tiere nur eine geringe Bedeutung haben. Die neu entstehenden Hausgärten werden bei einem entsprechenden Strukturreichtum die durch die Bebauung eintretenden Beeinträchtigungen weitestgehend ausgleichen können.

### **1.7.4 Landschaftsbild und Erholungsfunktion**

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

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

## **1.8 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen**

Der Bereich südlich der Ortslage von Wittingen und östlich der Knesebecker Straße stellt einen Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung dar. Durch die Inanspruchnahme von Flächen, die für die Schutzgüter des Naturschutzes überwiegend nur eine geringe Bedeutung aufweisen, können Eingriffe, die durch Bebauung von wertvolleren Flächen entstehen würden, vermieden werden. Eine Bebauung anderer Flächen an den Rändern der Ortslage von Wittingen würde teilweise zu höheren Eingriffen in den Naturhaushalt führen.

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

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

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

## 1.9 Ausgleichsmaßnahmen

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die durch die Neubauten entstehen, werden eben die Festsetzung der Pflanzgebote ausgeglichen. Durch die Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern entstehen Gehölzkulissen, die zu einem harmonischen Ortsbild beitragen.

Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser können nicht innerhalb des Plangeltungsbereichs ausgeglichen werden. Der Ausgleich für die Überbauung von ca. 0,41 ha Boden mit allgemeiner Nutzung für den Naturhaushalt müsste mit der Entsiegelung einer entsprechenden Fläche erfolgen. Da keine derartige Fläche zur Verfügung steht, wird im Plangeltungsbereich B eine Ausgleichsmaßnahme durchgeführt. Als Richtwert für die Flächengröße der Maßnahme wird entsprechend der Verordnung (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Landschaftsplanung. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 14. Jg., Hannover; von einem Koeffizienten von 0,3 für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser ausgehend ist der Plangeltungsbereich in einer Größe von 1.250 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Der Geltungsbereich B unterliegt bisher einer konventionellen, landwirtschaftlichen Grünlandnutzung. Durch die Pflanzung einer Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen entsteht ein naturbetontes Landschaftstyp, der zu einer Aufwertung der Fläche im naturschutzfachlichen Sinne führt.

Der Plangeltungsbereich B und die festgesetzte Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft wird allen Baugrundstücken im Plangeltungsbereich A zugeordnet, die bebaut sind.

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

## 1.10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 1.10.1 Verkehrliche Erschließung

Zusammen mit dem bereits errichteten Wohnhaus Knesebecker Str. Nr. 34 werden 8 weitere geplante Wohnhäuser über die Stichstraße **A** mit Wendeplatz und über die Stichstraße **B** ohne Wendeplatz erschlossen.

Über den geplanten Durchbruch der Südstrasse, die im 1. Bauabschnitt - beginnend von der Knesebecker Straße bis zum östlichen Plangeltungsbereich - gebaut wird, werden die restlichen 4 geplanten Einfamilienhäuser erschlossen.

### 1.10.2 Abwasserbeseitigung

Für den gesamten Ort Wittingen besteht eine Schmutzwasserkanalisation, dessen anfallende Abwässer über eine Pumpsation und Druckleitung der biologischen Kläranlage nördlich der Ortschaft Wittingen, die für 35000 Einwohnergleichwerte ausgerichtet ist, zugeführt wird.

Durch Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation wird für die geplanten Wohnhäuser die schadlose Beseitigung der anfallenden Abwasser sichergestellt.

### 1.10.3 Regenwasserbeseitigung

Gleichfalls besteht für den gesamten Ort Wittingen ein Regenwasserkanal. Das anfallende Oberflächenwasser der Planstraßen **A und B** sowie des geplanten Durchbruches der Südstrasse wird über einen zu bauenden Regenwasserkanal, des westlich des Pfingstweges bestehenden Regenrückhaltebeckens zugeführt. Zur Entlastung der Vorflut wird das anfallende Oberflächenwasser von den Baugrundstücken auf diesen zur Versickerung gebracht.

### 1.10.4 Wasserversorgung

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

#### 1.10.5 Stromversorgung

Durch den Energieverband Wittingen ist die Stromversorgung der geplanten 12 Einfamilienhäuser in Erweiterung des Niederspannungskabels sichergestellt.

#### 1.10.6 Gasversorgung

Durch Erweiterung des Gasnetzes ist die Gasversorgung durch den Energieverband Wittingen für das gesamte Plangebiet ebenfalls sichergestellt.

#### 1.10.7 Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn.

Die Planstraße **A** mit Wendeplatz von 22 m Durchmesser wird in ihrer Fahrbahnbreite so ausgebaut, daß ein reibungsloses Befahren von Schwerlastfahrzeugen gegeben ist.

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

### **1.11 SOZIALE EINRICHTUNGEN**

Die Einrichtung eines Kinderspielplatzes nach dem Nds. Kinderspielplatzgesetz erfolgt dann, wenn die Wohnbauentwicklung im nördlichen Anschluß des Plangebietes fortgesetzt wird.

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

#### **Umlegung**

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

#### **Enteignung**

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

### 1.13 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

#### 1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und voraussichtlich entstehenden Folgemaßnahmen sind überschlägig DM 100.000,00 ermittelt worden. Hierfür sind DM 10.000,00 für die kommunalen Folgekosten angesetzt, die vorwiegend für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erforderlich sind. Die Finanzierung dieser Kosten ist durch die Aufnahme im Finanzplan 2000-2004 unter der Rubrik - Vermögen der Stadt Wittingen - gesichert.

#### 2. Kostenberechnung im einzelnen:

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

a) den Erwerb, die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	DM	15.000
b) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und Bewässerung	DM	1.200.000
c) Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge -		
Gesamtkosten	DM	1.215.000
Erschließungsbeiträge	DM	<u>1.093.500</u>
Gemeindeanteil 10 %	DM	109.350

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

a) Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BauGB) -		
Gesamtkosten	DM	750.000
Abgaben lt. Satzung	DM	<u>525.000</u>
Gemeindeanteil	DM	---
b) Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs.4 BauGB)		
Gesamtkosten	DM	25.000
Abgaben lt. Satzung	DM	<u>---</u>
Gemeindeanteil	DM	---



2.3 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen  
(Unterhaltung d. Erschließungsanlagen) DM 10.000,00

2.4 Zusammenstellung der Gemeinde verbleibender  
Kosten aus 2.1 c) DM 109.350,00  
aus 2.3 DM 10.000,00  
DM 129.350,00

1.14 STÄDTEBAULICHE WERTE

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,732 ha

b)

BEZEICHNUNG	QUERSCHNITT m	LÄNGE	ECKABRDG. U. DGL. m <sup>2</sup>	FLÄCHEN m <sup>2</sup>	
Durchbruch					
Südstrasse	12,50	120,00	20,00	1.520,00	
Planstrasse A	6,00	90,00	30,00	570,00	
Wendeplatz	22,00	--	30,00	375,00	
Planstraße B	3,50	30,00	20,00	125,00	
Straßenflächen				2.590,00	
Erschließungsflächen insgesamt:				2.590,00	= 0,259 ha
(16,8 % des Bruttobaugebietes)					

c) Nettobauland beträgt mithin	1,473	ha
davon sind bereits bebaut	0,640	ha
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	0,833	ha

d) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind	4 Wohnhäuser mit	6 WE
geplant sind	12 Einfamilienhäuser mit	12 WE
	insgesamt	<u>18 WE</u>

18 WE x 2,0 Pers. = 36 Personen  
Besiedlungsdichte = 12 Personen je ha Nettobau

e) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich

im MI- Gebiet mit 2- geschossiger  
Bebauung mit einer GFZ von 0,5 = 2.200 m<sup>2</sup> Geschof.

im WA- Gebiet mit 1 geschossiger  
Bebauung mit einer GFZ von 0,3 = 2.499 m<sup>2</sup> Geschof.

## 1.15 BEGRÜNDUNG ZUR FESTSETZUNG VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Plangeltungsbereich mit dem festgesetzten WA-Gebiet.

### 2. Rechtsgrundlage

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

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

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

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

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

### 4. Inhalt der örtlichen Bauvorschrift

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

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

Die Dächer von Garagen können auch als Flachdach ausgebildet werden.

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

Die Dachgauben werden zugelassen, weil sie gestalterisches Element Gliederung und Akzentierung großer Dachflächen sein können. Die Vorschriften, hinsichtlich des Umfanges 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, Dachziegel und Dachschindeln vorgeschrieben, so wie auch in den benachbarten Baugebieten vorhanden sind. Damit ist eine gemeinsame Maßstäblichkeit für die Dachlandschaft des gesamten Baugebietes sichergestellt.

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

Die Begrenzung der Firsthöhe soll dazu dienen, daß eine Angleichung der Höhen der Gebäude mit gleicher Geschoszahl erreicht wird. Es soll 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 die steilen Dachformen mit hohem Dremmel 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 Hausdachformen angestrebt werden muß.

## GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZUR BODENLUFTUNTERSUCHUNG

### 1. Vorgang, Unterlagen

Die Stadt Wittingen plant die Ausweisung des Baugebietes "Aschhorst" südlich der Knesebecker Straße. Wie aus dem Übersichtsplan in der Anlage 1 ersichtlich ist, befindet sich südöstlich des Erschließungsgebietes eine ausgedehnte Altablagerung. Diese ist von uns 1997 im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen untersucht worden. Es handelt sich um eine ehemalige Sandgrube, die im wesentlichen mit Bodenaushub, Bauschutt, Hausmüll, Gartenabfällen, Holzresten sowie Aschen und Schlacken verfüllt worden ist.

Durch die Zersetzung von organischen Abfällen werden erfahrungsgemäß Methan und Kohlendioxid (sog. "Deponiegase") als Abbauprodukte freigesetzt. Bei einer entsprechenden Anreicherung ist die Bildung von explosionsfähigen Luft-Methan-Gemischen nicht auszuschließen. Es mußte damit gerechnet werden, daß sich die Deponiegase im Umfeld der Altablagerung, u.U. bis in das Erschließungsgebiet, im Untergrund ausbreiten. Zur Abschätzung des Gefährdungspotentiales sind von uns entsprechende Bodenluftmessungen empfohlen worden.

Für die Bearbeitung wurden uns von der Stadt Wittingen ein Übersichtsplan und eine Ausschnittkopie aus dem Bebauungsplan i.M. 1 : 1.000 zur Verfügung gestellt. Desweiteren wurde bei der Bearbeitung auf unsere Gefährdungsabschätzung vom 26.05.1997 für die Altablagerung zurückgegriffen.

### 2. Bauvorhaben, örtliche Situation

Nach dem Bebauungsplan der Stadt Wittingen sollen in dem Erschließungsgebiet Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise errichtet werden.

Am nordwestlichen Rand des Areals befinden sich bereits mehrere ältere Wohnhäuser (s. Anlage 2). Der südöstliche Abschnitt wird z.Z. noch landwirtschaftlich genutzt.

### 3. Untersuchungsergebnisse

Zur Überprüfung der Bodenluft auf etwaige Gehalte an Deponiegasen wurden von uns insgesamt acht temporäre Bodenluftmeßstellen eingerichtet. Hiervon wurden fünf Meßstellen am südöstlichen Rand des Erschließungsgebietes und drei Meßstellen innerhalb der Altablagerung, im Randbereich plaziert (s. Anlage 2).

Die erforderlichen Bodenaufschlüsse wurden durch Sondierbohrungen mit Rammkernsonden - System Albrecht + Suckow - bis in eine maximale Tiefe von 4,0 m hergestellt. Der Bodenaufbau ist in der Anlage 3 in Form von Schichtenverzeichnissen dargestellt. Die Sondierlöcher wurden bis 1,0 m Tiefe mit PEHD-Rohren, Ø 1", zu temporären Bodenluftmeßstellen ausgebaut. Der Ringraum ist an der Geländeoberfläche mit Bentonitpaste abgedichtet worden. Die Meßpunkthöhen wurden durch Nivellement bestimmt. Als Höhenbezugspunkt diente die Grundwassermeßstelle P 3 (s. Anlage 2).

Mit einem Deponiegas-Monitor des Typs ansyco GA 94 sind in der Bodenluft die Gehalte an den Deponie-Permanentgasen Methan, Kohlendioxid und Sauerstoff gemessen worden. Das Meßgerät ist vor dem Einsatz durch die Firma ansyco werksmäßig kalibriert worden. Die Meßprotokolle finden sich in der Anlage 4.

In den Sondierbohrungen, die am Rand des Erschließungsgebietes plaziert worden sind, stehen unter einer geringmächtigen Bedeckung aus Mutterboden und Lößlehm (Stärke rd. 0,3 bis 0,5 m) Sande an. Im Bereich der Altablagerung wurden in den Aufschlüssen 4 bis 6 aufgeschüttete Sande und Kiese, Bauschutt und älterer, zersetzter Hausmüll sowie Schlacken festgestellt. Dieser Befund steht im Einklang mit den Untersuchungsergebnissen der Gefährdungsabschätzung für die Altablagerung (s. unser Gutachten vom 26.05.1997).

Die Sande führen Grundwasser. Der Grundwasserspiegel wurde am 28.02.2000 in der Sondierbohrung 1 rd. 3,9 m unter der Geländeoberfläche angetroffen. In den anderen Aufschlüssen lag der Grundwasserspiegel unterhalb der Erkundungstiefe von maximal 4,0 m.

Bei den Bodenluftmessungen wurden folgende Deponiegas-Konzentrationen ermittelt:

Randbereich Erschließungsgebiet (Sondierbohrungen 1, 2, 3, 7 und 8):

- Methan	0 Vol%
- Kohlendioxid	0,4 bis 2,6 Vol%
- Sauerstoff	20,7 bis 18,0 Vol%

Bereich Altablagerung (Sondierbohrungen 4 bis 6):

- Methan	0 Vol%
- Kohlendioxid	7,3 bis 15,9 Vol%
- Sauerstoff	12,8 bis 3,1 Vol%

4. Gefährdungsabschätzung für den "Wirkungspfad Bodenluft"

Nach den Ergebnissen der Bodenluftmessungen befindet sich die Altablagerung in den betrachteten Areal bereits in der sog. "Kohlendioxid-Phase" des Umsetzungsprozesses Methan wurde hier nicht mehr festgestellt. Auch in Zukunft ist nicht mit dem Auftreten von Methan zu rechnen. Die Kohlendioxid-Gehalte werden langfristig gesehen weiter abnehmen (sog. "Luft-Phase").

Im Randbereich des Erschließungsgebietes wird nach den Untersuchungsergebnissen die Zusammensetzung der Bodenluft lediglich in geringem Umfang durch einen Eintrag von Deponiegasen beeinflusst. Die ermittelten Kohlendioxid-Gehalte sind als niedrig zu bewerten.

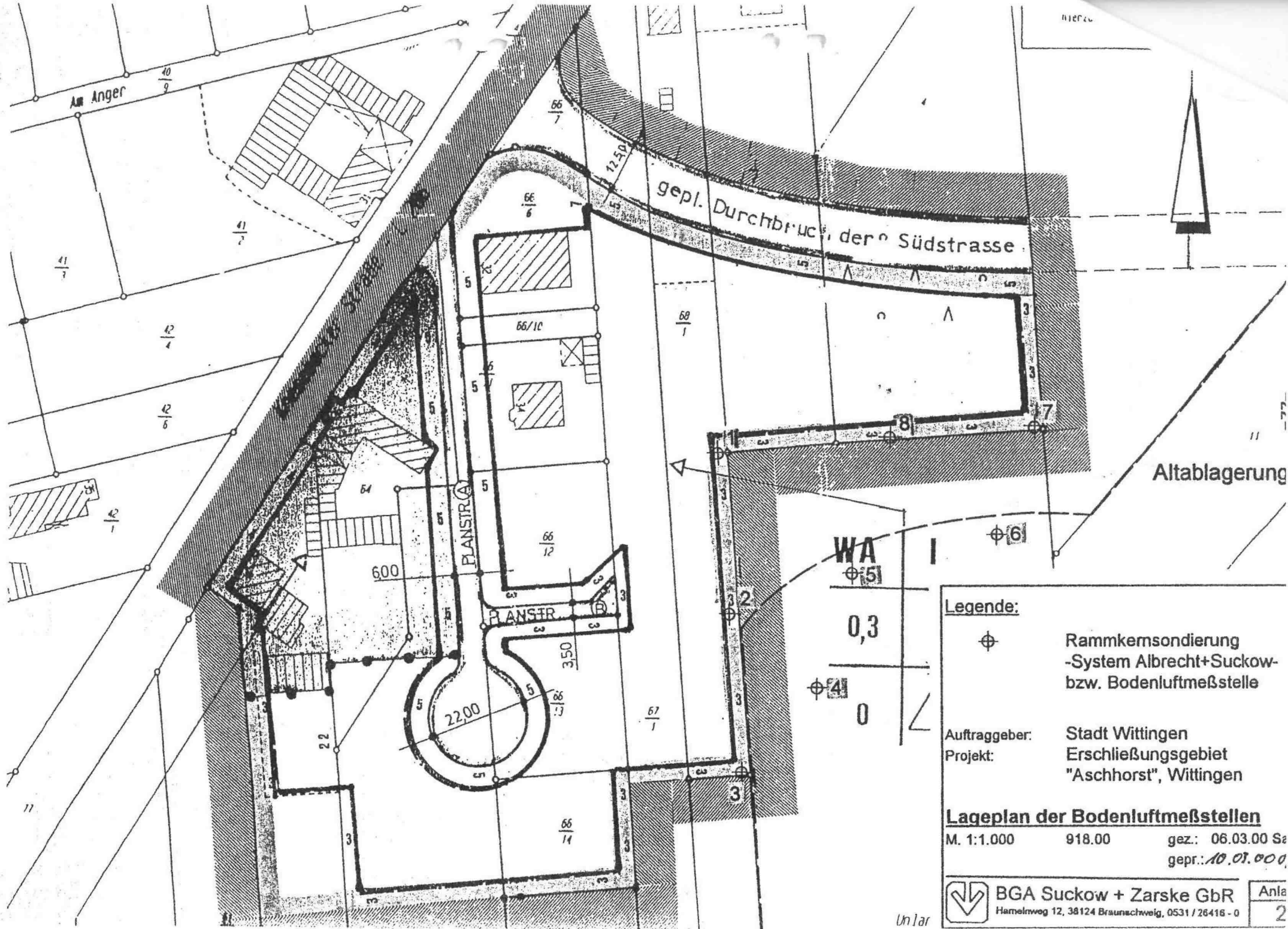
Eine von der Bodenluft ausgehende Gefährdung von Schutzgütern, wie z.B. der menschlichen Gesundheit, ist nicht erkennbar.

Gegen die Ausweisung des Erschließungsgebietes in der geplanten Form bestehen aus dieser Sicht keine Bedenken.



Bearbeiter:





**Legende:**

- ⊕ Rammkernsondierung -System Albrecht+Suckow- bzw. Bodenluftmeßstelle

Auftraggeber: Stadt Wittingen  
 Projekt: Erschließungsgebiet "Aschhorst", Wittingen

**Lageplan der Bodenluftmeßstellen**

M. 1:1.000      918.00      gez.: 06.03.00 Sa  
 gepr.: 10.07.00 0

 **BGA Suckow + Zarske GbR**      Anla  
 Hamelnweg 12, 38124 Braunschweig, 0531 / 26416 - 0      2

Unlar



### 1.17 VERFAHRENSVERMERKE

Diese Begründung hat mit dem **Bebauungsplan Nr. 9 "Aschhorst"** mit örtlichen Bauvorschriften und dem Städtebaulichen Entwurfsplan in der Zeit

vom 2000 bis 2000

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

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung vom 2000 die **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 "Aschhorst"** mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Wittingen,

.....  
Ratsvorsitzender

Stadtdirektor