

Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Dammstraße Nord-Ost“, Stadt Wittingen

- beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

- 1.01 Planungsanlass
- 1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.03 beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB
- 1.04 Geltungsbereich
- 1.05 Rechtsgrundlagen

2. Planinhalte

- 2.01 Bauliche und sonstige Nutzung
- 2.02 Ver- und Entsorgung
- 2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
- 2.04 Kreisarchäologie

3. Nachrichtliche Übernahmen

4. Hinweise aus der Fachplanung

5. Verfahrensvermerk

1. Allgemeines

1.01 Planungsanlass

In der Dammstraße soll im rückwärtigen Grundstücksbereich der Flurstücke 174/3, 174/4, 175 und 176 eine alten- und behindertengerechte Wohnanlage entstehen. Die nicht bebauten Flächen werden bisher gärtnerisch genutzt. Eine verkehrliche Anbindung der Wohnanlage soll über die Bürgermeister-Heins-Straße erfolgen, so dass ein Teilbereich der Straße einschließlich der öffentlichen Parkfläche mit in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich insbesondere die Nutzung und Überbauung der Grundstücke zu regeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Stadt Wittingen ihrer gesetzlichen Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches nach, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis).

Der Bebauungsplan „Dammstraße Nord-Ost“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB in der z. Zt. geltenden Fassung geändert. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Das gewählte Verfahren ist aus folgenden Gründen zulässig:

- Die Grundfläche der möglichen Bauflächen beträgt rd. 1.000 m² und liegt damit deutlich unter der maximal zulässigen Obergrenze von 20.000 m²;
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor, das das Vorhaben nicht in die in Anlage 1 – Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben – des UVP-Gesetzes fällt.

1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) der Stadt Wittingen ist der Bereich des Bebauungsplanes als gemischte Bauflächen (M - § 1 Abs. 2 Nr. BauNVO) dargestellt. Damit ist sicher gestellt, dass die Stadt bei der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan) das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einhält.

1.03 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Zur zeitnahen Schaffung von Baurechten in bestehenden Siedlungsbereichen hat der Gesetzgeber durch die Gesetzesnovelle vom 01.01.2007 den Gemeinden das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen an die Hand gegeben. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen angewendet werden, deren städtebauliche Zielsetzung in der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung, wie z.B. eine Umnutzung von Flächen, besteht. Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- das die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche eine Größe von 20.000 m² nicht überschreitet bzw.
- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² groß sein kann, wenn auf Grundlage einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine Umweltauswirkungen hat.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich. Städtebauliche Zielsetzung der vorliegenden Planung ist eine Nachverdichtung durch die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten. Durch diese Nachverdichtung wird dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entsprochen, da eine weitere bauliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen reduziert werden kann.

Die Gesamtfläche der neuen Bauflächen liegt mit rd. 2.000 m² und einer Grundfläche von rd. 1.000 m² unter der für das beschleunigte Verfahren zulässigen Grundfläche von 20.000 m². Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Sowohl die Erforderlichkeit eines Ausgleichsnachweises im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz als auch die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

1.04 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.05 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV) – zugrunde.

2. Planinhalte

2.01 Bauliche und sonstige Nutzung

Art sowie Maß der Nutzung innerhalb des Plangebietes orientieren sich an der vorhandenen und der geplanten Bebauung.

Die Stadt ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung realisiert werden kann. Angrenzende, bereits vorhandene Bebauung wird durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt.

2.02 Ver- und Entsorgung

Einer Regelung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, Kommunikationstechnik) bedarf es nicht, da sämtliche Anlagen durch die bereits bestehende Nutzung vorhanden sind.

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Nutzer der Grundstücke haben die Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straßen, wo Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgabe der EAE-85/95 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt (s. Pkt. 1.03), somit wird auf den Umweltbericht gem. § 2 a BauGB verzichtet.

Da die in § 1 a Abs. 2 BauGB genannten umweltschützenden Belange in die Abwägung einzustellen sind, wird nachfolgend eine Beschreibung der relevanten umweltbezogenen Belange vorgenommen.

- **Schutzgebiete**

Im Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1994) sind für das Plangebiet keine Darstellungen für landschaftsbezogene Entwicklungsziele bzw. Schutzkriterien für Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope oder Vogelschutzgebiete enthalten.

- **Artenschutzrelevante Pflanzen, und Tierarten**

Entsprechend der Struktur und Nutzungssituation zeigt sich das Planungsgebiet als floristisch verarmt. Flächen mit natürlich aufgekommenem Bewuchs sind in nur geringer Zahl und mäßiger Ausdehnung vorhanden, weisen jedoch merkliche anthropogene Störungen auf. Beständige Vorkommen artenschutzrelevanter Pflanzenarten sind folglich wenig wahrscheinlich.

Konkrete Nachweise gesetzlich geschützter Tierarten einschließlich ihrer dauerhaft genutzten Lebensstätten liegen aus dem Plangebiet nicht vor. Das Lebensraumpotential ist entsprechend der Biotopausstattung und Nutzungssituation – insbesondere der Nähe menschlicher Siedlungen – insgesamt als wenig günstig einzustufen, speziell für Arten mit höheren Ansprüchen an ihr Habitat.

- **Wasser**

Die Fläche liegt im Einzugsbereich der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wittingen und entsprechend des Antrages des WV Gifhorn in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIA. Mit der Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten. Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der z.Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Der Bau und Gebrauch von Erdreichwärmepumpen oder Wärmepumpen mit Erdsonden ist nur eingeschränkt zulässig. Auskunft erteilt der FB 9.2 des LK GF. Tel. 05371/82-684 bzw. 691.

- **Landschaftseinheit / Boden und Geologie**

Das Plangebiet gehört zur Landschaftseinheit Süd- und Ostheider Sandgebiet.

Das Bodenmaterial ist pleistozänen Ursprungs und stammt aus fluviatilen Ablagerungen. Geologisch sind das Sande, woraus sich als Bodentyp Parabraunerde (örtliche Pseudogley-Parabraunerde) entwickelt hat. Das sind lehmige Schluffe und Sande mit Steinen über lehmigen Sanden bis sandigen Lehmen (Grundmoräne). (Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn - 1994)

- **Eingriff in Natur und Landschaft - Ausgleich**

Das Planungsgebiet ist bereits mit Gebäuden und den dazugehörigen Nebenanlagen bebaut. Durch die vorliegende Planung können auf bisher gärtnerisch genutzten Flächen weitere Versiegelungen erfolgen.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt im vorliegenden Fall (Bebauungsplan der Innenentwicklung) die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Die Eingriffsregelung ist bei Vorhaben unter 20.000 m² Grundfläche auch bei objektiv vorliegenden Eingriffen in Natur und Landschaft nicht anzuwenden.

2.04 Kreisarchäologie

Es sind in dem Planbereich keine Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wittingen und entsprechend des Antrages des WV Gifhorn in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIA. Mit der Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der z.Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Der Bau und Gebrauch von Erdreichwärmepumpen oder Wärmepumpen mit Erdsonden ist nur eingeschränkt zulässig. Auskunft erteilt der FB 9.2 des LK GF. Tel. 05371/82-684 bzw. 691.

4. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Landkreis Gifhorn - vom 02.06.14

Untere Bauaufsichtsbehörde

Das Abstandsmaß zur westlichen Baugebietsgrenze fehlt.

Hinweis:

In den bereits bebauten Bereichen sollten z.B. sonstige Gewerbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen werden.

Die möglichen Freiflächen für die alters- und behindertengerechte Wohnanlage schienen für den vorgesehenen Nutzungszweck als viel zu gering bemessen.

Anmerkung:

In die Planunterlage wird an der westlichen Plangebietsgrenze das Abstandsmaß von 3 m eingetragen.

Zu den Hinweisen wird ausgeführt, dass die Inhalte der vorliegenden Planung mit den Eigentümern und Bauherren abgestimmt wurde, so dass hier kein weiterer Regelungsbedarf besteht.

Untere Wasserbehörde

Die Fläche liegt im Einzugsbereich der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wittingen und entsprechend des Antrages des WV Gifhorn in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIA. Mit der Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der z.Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Der Bau und Gebrauch von Erdreichwärmepumpen oder Wärmepumpen mit Erdsonden ist nur eingeschränkt zulässig. Auskunft erteilt der FB 9.2 des LK GF. Tel. 05371/82-684 bzw. 691.

Anmerkung:

Durch Aufnahme der Hinweise in die Planunterlagen werden diese berücksichtigt.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Der Artenschutz ist zu beachten.

Anmerkung:

In die Begründung zum B-Plan werden Aussagen zum Artenschutz aufgenommen. Damit wird der Hinweis berücksichtigt.

Untere Denkmalschutzbehörde

Nach Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen zu melden

Anmerkung:

Der Hinweis, dass keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt sind, wird zur Kenntnis genommen.

Aussagen, wie bei evtl. auftretenden Funden zu reagieren ist, sind bereits in der Begründung zum B-Plan enthalten

5. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2014 bis 05.06.2014 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 10.07.2014 durch den Rat der Stadt Wittingen beschlossen.

Wittingen, den 28.07.2014


Ridder
Bürgermeister

