

# Entwurf der Begründung

zur Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Wittingen in der Ortschaft Kakerbeck

---

## INHALTSVERZEICHNIS

### 1. Allgemeines

- 1.1 Kriterien für die Abgrenzung der Ergänzungssatzung
- 1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.3 Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung
- 1.4 räumlicher Geltungsbereich
- 1.5 Rechtsgrundlagen

### 2. Planinhalte

- 2.1 Erschließung
- 2.2 Bauliche und sonstige Nutzung
- 2.3 Ver- und Entsorgung
- 2.4 Altlasten
- 2.5 Kreisarchäologie
- 2.6 Immissionsschutz
- 2.7 Belange des Natur und Landschaftsschutzes

### 3. Nachrichtliche Übernahmen

### 4. Hinweise aus der Fachplanung

### 5. Ordnungswidrigkeiten

### 6. Verfahrensvermerk

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Kriterien für die Abgrenzung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Zur Schaffung lokalen Baulandes hat der Gesetzgeber den Gemeinden über den Erlass einer städtebaulichen Satzung (Ergänzungssatzung) die Möglichkeit an die Hand gegeben, einzelne noch unbebaute Grundstücke oder Teile von Grundstücken in unmittelbarer Nähe des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. In der Ergänzungssatzung legt die Gemeinde für einzelne Außenbereichsflächen fest, dass diese künftig planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet sind. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt.

Entsprechend dieser Kriterien wurde der Satzungsbereich abgegrenzt.

### **1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen sind für den Satzungsbereich Darstellungen als Dorfgebiete - MD (§ 1 Abs. 2 Nr. 5 Baunutzungsverordnung - BauNVO) und Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) enthalten. Die durch die Ergänzungssatzung einbezogenen Außenbereichsflächen sollten im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sein, ein wirksamer Flächennutzungsplan ist allerdings nicht Vorbedingung. In einem zeitnahen Änderungsverfahren wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

### **1.3 Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung**

Mit der Aufstellung der Satzung sollen zur Arrondierung angrenzende Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche entsprechend geprägt sind. Durch die Satzung wird eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglicht. Es sollen Bauvorhaben ermöglicht werden, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

### **1.4 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist aus der vorliegenden Gebietsdarstellung im Maßstab 1 : 2.500 ersichtlich.

### **1.5 Rechtsgrundlagen**

Der Ergänzungssatzung liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

## **2. Planinhalte**

### **2.1 Erschließung**

Die Anbindung der neuen Bauflächen an das gemeindliche Verkehrsnetz erfolgt über eine private Zuwegung, die in die Straße „Kakerbeck“ mündet. Die private Zuwegung wird durch Baulasten, dingliche Dienstbarkeiten bzw. Miteigentumsanteile gesichert.

Die Trassenbreiten bzw. die Radien der Erschließungseinrichtungen sind so auszulegen, dass die neuen Bauflächen ordnungsgemäß an das gemeindliche Verkehrsnetz angeschlossen werden können. Das Befahren durch Müll- und Rettungsfahrzeuge muss jederzeit möglich.

Notwendige Stellplätze nach der NBauO haben die Bauherren auf ihren Grundstücken nachzuweisen.

### **2.2 Bauliche und sonstige Nutzung**

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung im Bestand weist die Stadt die neuen Bauflächen als Dorfgebiete (MD - § 5 BauNVO) aus. Dieser Gebietstyp ermöglicht ein Nebeneinander von Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe. Er spiegelt die Vielfalt des dörflichen Lebens wider und nimmt auf die Belange der in der näheren Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und ihre Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht.

Es sind Bauvorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Für diesen Bereich untypisch sind die Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Daher schließt die Gemeinde diese nach § 5 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung aus.

Mit der Festsetzung einer Mindestgröße für Wohnbaugrundstücke soll einer städtebaulich nicht gewollten Verdichtung entgegengewirkt werden, die sich negativ auf den ländlichen Charakter des Ortes auswirken würde. Unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % ist nicht zugelassen.

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 geplante Nutzung nicht beeinträchtigt.

### **2.3 Ver- und Entsorgung**

Auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke erfolgt die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) durch den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze ist grundsätzlich möglich.

Für den vorbeugenden Brandschutz ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. In den Verkehrsflächen zu verlegende Trinkwasserleitungen müssen in einem ausreichend dimensionierten Durchmesser ausgeführt werden. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen

(z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeindebrandmeister festzulegen.

Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass maximal die Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für den Baugrundschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung steht.

Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

Werden größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweise:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Sollten Baumpflanzungen im Straßenbereich vorgesehen werden, ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 u. ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Für die Abfallbeseitigung ist die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Nutzer haben an den Abfuhrtagen (spätestens bis 6.00 Uhr) ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, wo Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeugs) bereitzustellen. Nach Entleerung der Müllbehälter sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

## **2.4 Altlasten**

Es sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. Außerdem ist nicht bekannt, dass in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken können.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln - Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

## 2.5 Kreisarchäologie

In dem geplanten Bereich sind 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).

## 2.6 Immissionsschutz

### Landwirtschaft

Der Ort ist teilweise geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen (hierzu gehören auch Beregnungsbrunnen), Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind hinzunehmen. Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.

## 2.7 Belange des Natur und Landschaftsschutzes

Auf einer rd. 0,7 ha großen landwirtschaftlich genutzten Fläche plant die Stadt Wittingen die Erschließung neuer Bauflächen. Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortslage von Kakerbeck und schließt an bestehende Bebauung an.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Gebietsabgrenzung der Ergänzungssatzung zu entnehmen.

Die in § 1 a Abs. 2 BauGB genannten Umwelt schützenden Belange sind in die Abwägung einzustellen, daher wird nachfolgend eine Beschreibung der relevanten umweltbezogenen Belange vorgenommen.

Im Plangebiet steht Pseudogley-Braunerde an. Bodenartlich handelt es sich um lehmigen Sand unterlagert von Sand, der aus Geschiebedecksand über glazifluviatilen Ablagerungen hervorgegangen ist. Diese Bodenart ist nur schwach durchlässig.

Dieser Bodentyp gilt weder landesweit noch auf Landkreisebene als seltener Bodentyp.

Der unbebaute Bereich im Plangebiet wird z.Zt. ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird für die Pseudogley-Braunerde-Standorte mit mittel angegeben, die Winderosionsgefährdung wird als mittel eingestuft, die Gefährdung von Erosion und Niederschläge als nicht vorhanden bzw. sehr gering.

Bei einer Bodenwertzahl von 39 wird gemäß der Bodenkarte von Niedersachsen das ackerbauliche Ertragspotential mit „gering“ angegeben.

Eine potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser und Wind besteht nicht oder ist sehr gering.

Schutzwürdige Geotope sind nicht vorhanden. Die Fläche des Satzungsbereichs ist nicht als Verdachtsfläche für Altdeponierungen eingestuft.

Schutzgut	Beeinträchtigung/Konflikt	Maßnahme
Boden	Vorbelastungen durch Eintrag von Stickstoffverbindungen bei gleichzeitig niedrigem Denitrifikationspotential.	Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahme unumgängliche Maß zu beschränken.
Wasser	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch verschiedene anthropogene Eingriffe, z.B. Bodenversiegelung infolge Überbauung, Entwässerung, Nährstoffeintrag etc..	Anfallendes Regenwasser ist möglichst auf dem Gelände durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, zu verdunsten oder zu versickern. Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser sollte in geeignete Auffangbehälter geleitet und z.B. zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Arten und Biotope	Versiegelung und Überbauung von Freiflächen. Teilweise Beseitigung von Teillebensräumen für Kleintiere und Vögel.	Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind eher unwahrscheinlich. Bei landesweit ungefährdeten ubiquitären Arten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink oder Blau- meise sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.
Landschaftsbild	Veränderung der Landschaftsstruktur durch Bebauung.	Die entstehende Bebauung fügt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise in angrenzende Siedlungsstruktur ein.

Wegen der gegenwärtigen Nutzung besitzt die Fläche kaum Bedeutung als Lebensraum für Vögel und Kleinlebewesen, da sie die spezifischen Habitatansprüche nicht erfüllt.

### Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Zur flächenbezogenen Bestimmung der Eingriffsintensität in die vorhandenen **Biotopbestände** findet die »Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung « des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2013) Anwendung. Nach diesem Rechenmodell wird die Wertigkeit der vom Vorhaben betroffenen Biotope, ausgedrückt in einem Wertfaktor von 0 bis 5, mit der jeweiligen Fläche des Biotops multipliziert. Die Summe aller Flächenwerte ergibt den gegenwärtigen Wert in Punkten.

In analoger Weise werden die Werte für die Zielbiotope nach Umsetzung der Planung ermittelt. Die Differenz zwischen den Werten des vorhandenen Bestandes und den Entwicklungszielen ergibt den rechnerischen Ausgleich im Vorhabensbereich und ggf. den Bedarf an weiteren Kompensationsmaßnahmen.

Berücksichtigung findet dabei die Festsetzung einer maximal zu überbauenden Fläche von 3.280 m<sup>2</sup>.

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % ist nicht zulässig.

### Tabelle Eingriff / Ausgleich

#### Biotoptypen (BT)

AS= Sandacker	OE = Einzelhausbebauung
PH = Hausgarten	HSE = Siedlungsgehölze
X = versiegelte Flächen (Straße)	

#### Eingriff

Bestand				Planung			
BT	Fläche [m <sup>2</sup> ] rd.	Wertstufe	FI-Wert	BT	Fläche [m <sup>2</sup> ] rd.	Wertstufe	FI-Wert
AS	2.560	1	2.560	OE	2.560	0	0
AS	600	1	600	X	600	0	0
AS	3.840	1	3.840	PH	3.840	1,5	5.760
gesamt	7.000		7.000	gesamt	7.000		5.760

Für Eingriffe in den Biotopbestand verbleibt ein Kompensationsbedarf von 1.210 Flächenwerten.

#### Ausgleich

Bestand				Planung			
BT	Fläche [m <sup>2</sup> ] rd.	Wertstufe	FI-Wert	BT	Fläche [m <sup>2</sup> ] rd.	Wertstufe	FI-Wert
AS	840	1	840	HSE	840	3	2.520

Der Ausgleich für den Eingriff erfolgt entlang der südlichen Plangebietsgrenze in Form einer 6 m breiten landschaftsgerechten Gehölzpflanzung, der als gleichzeitiger Schutz zu landwirtschaftlich genutzten Flächen dient.

Der Eingriff, der im Zuge der Bebauung der Ergänzungsflächen erfolgen wird, wird mit Umsetzung der genannten Maßnahmen als ausgeglichen betrachtet.

Mit dieser Satzung oder ihrem Vollzug wird weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG noch nach Landesrecht begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung, der Angabe von Arten umweltbezogener Informationen sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

### 3. Nachrichtliche Übernahmen

Mit den nachrichtlichen Übernahmen weist die Stadt Wittingen als Träger der Bauleitplanung auf bestehende, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene und damit rechtsverbindliche planerische Festsetzungen hin, die sich auf die städtebauliche Entwicklung auswirken können.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wittingen und entsprechend des Antrages des WV Gifhorn in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB. 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 November 2002 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.

#### **4. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung**

Wird im laufenden Verfahren ergänzt.

#### **5. Ordnungswidrigkeiten**

Es werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB getroffen. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese getroffenen Festsetzungen kommen die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen.

#### **6. Verfahrensvermerk**

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

Wittingen, den

Siegel

Ritter  
Bürgermeister