

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUNGSPLAN NR.8 "WUNDERBÜTTELER KIRCHWEG"

ZUGLEICH AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES "PFINGSTWEG"

ORTSCHAFT WITTINGEN DER STADT WITTINGEN - KREIS 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 Lage im Raum - Standortbeschreibung
- 1.6 Beschreibung des Bebauungsplangebietes
- 1.7 Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes durch das Bebauungsvorhaben
- 1.8 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen
- 1.9 Ausgleichsmaßnahmen
- 1.10 Gegenüberstellung der Eingriffs- und Kompensationsflächen
- 1.11 Technische Infrastruktur
- 1.12 Soziale Einrichtungen
- 1.13 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll
- 1.14 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten
- 1.15 Städtebauliche Werte
- 1.16 Verfahrensvermerke

Planungsstand: September 1996

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

Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen.

Im Parallelverfahren wird nach § 8 Abs. 3 BauGB eine Anpassung an den Flächennutzungsplan vorgenommen.

1.3 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES MIT GLEICHZEITIGER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES "PFINGSTWEG"

Entsprechend den Zielvorgaben des Landes- und des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Verbandes Großraum Braunschweig hat das Mittelzentrum Wittingen vorhandene und neue Arbeitsstätten im produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich zu sichern.

Mit der Planaufstellung wird das Ziel verfolgt den Freiraum zwischen dem Industriegebiet und der Wohnbebauung am Pfingstweg Baugrundstücke für Neuansiedlung bzw. Umsetzung von Gewerbebetrieben zu schaffen.

Aufgrund des vorgenannten Planungszieles und veränderten Rahmenbedingungen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Pfingstweg" wird dieser Bebauungsplan grundlegend überarbeitet und fließt in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes "Wunderbütteler Kirchweg" ein.

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan "Pfingstweg" außer Kraft gesetzt.

1.4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

1.4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vorhandene Arbeitsstätten im Mittelzentrum Wittingen auszubauen bzw. neu zu schaffen wird im östlichen Anschluß der Meizena Werke und und der Wittinger Viehverwertung bis zur Planstraße (C) bzw. bis zur Knesebecker Straße ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Zur Nutzungsabstufung zwischen geplanter und vorhandener Wohnbebauung wird im Anschluß des GE-Gebietes ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt, daß in zwei Gebiete gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert wird.

- a) In dem MI1-Gebiet nördlich der Planstraße (B) sowie im Straßendreieck "Pfungstweg/Knesebecker Straße" werden aufgrund der überüberwiegend bestehenden und geplanten Wohnnutzung die Nutzungsarten Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- b) In den MI2-Gebieten, in denen bereits 2 Handwerksbetriebe ansässig sind, werden die Nutzungen Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO werden im MI1- und MI2- sowie GE-Gebieten Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebszugehörige für allgemein zulässig erklärt.

Der Bereich beiderseits der Planstraße (A) mit dem ansässigen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb Knesebecker Straße Nr.31 sowie dem Wohnungsgrundstück Knesebecker Straße Nr. 29 wird ein "Dorfgebiet" nach § 5 der BauNVO festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes und dem Planungsziel, beiderseits der Planstraße (A) Wohnhäuser zuzulassen, wird das MD-Gebiet in 2 Zonen nach § 1 (4) BauNVO gegliedert, und zwar in ein uneingeschränktes MD-Gebiet mit dem landwirtschaftlichen Betrieb in dem alle Nutzungen nach § 5 BauNVO zulässig sind und dem eingeschränkten MD1-Gebiet mit den Parzellen 29 und 40 sowie teilweise Parzelle 41 in dem die Nutzungen "Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe und Tankstellen" ausgeschlossen werden.

Unverändert bleibt die Nutzungsfestsetzung "allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO für die ausschließlich bereits mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke beiderseits des Pfungstweges. Inanbetracht der hier ausschließlich bestehenden Wohnnutzung werden in diesem WA-Gebiet die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 und 5 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen - gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt.

1.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Plangeltungsbereich wird eine Vollgeschoßzahl von zwei Geschossen nach § 16 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch der Geschossigkeit der innerhalb als auch der in den Randbereichen anzutreffenden Wohnbauten.

Diese Zweigeschossigkeit soll sich auch in den Misch- und Gewerbegebieten vollziehen. Allerdings wird in Wahrung des Siedlungsbildes für die Gewerbebauten im GE- und MI-Gebiet eine maximale Gebäudehöhe von 15,00 m - gemessen von der Straßenoberkante - festgesetzt. Technische bauliche Anlagen, wie Schornsteine, Belüftungsanlagen sowie Silos sind hiervon ausgenommen.

Die nach § 16 Abs. 3 Ziffer 2 zwingend vorgeschriebene festzusetzende Grundflächenzahl wird für das MI- und Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt.

Für das "allgemeine Wohngebiet" sowie für das "Dorfgebiet, in denen überwiegend Wohnhäuser errichtet werden, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Um eine zusätzliche Überbauung in den Misch- und Gewerbegebieten auszuschließen, wird eine Überschreitung um 50 % der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO über textliche Festsetzungen nicht zugelassen.

Dagegen werden innerhalb des WA- und MD-Gebietes eine Erhöhung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu 50 % - zur Schaffung des dringenden Wohnraumbedarfs sowie unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - zugelassen.

In Ausschöpfung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen der Geschoßflächenzahl, wird für das Mischgebiet diese Obergrenze mit 1,2 GFZ als Festsetzung übernommen.

Für das Gewerbegebiet wird eine Geschoßflächenzahl von 1,2 und für das WA-Gebiet eine Geschoßflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

1.4.3 Bauweise, Baugrenzen

Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird für den gesamten Plangeltungsbereich die "offene Bauweise" festgesetzt, die

- a) für das WA- und MD-Gebiet eingeschränkt wird, "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig".
- b) Im Bereich der GE- und MI-Gebiete, in denen Gewerbebauten über 50 m errichtet werden, wird festgesetzt, daß die Gebäude eine Länge über 50 m haben dürfen.

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

1.4.4 Verkehrsflächen

Für die Erschließung der geplanten Baugrundstücke erforderlichen Straßen und Wege erfolgt die Festsetzung "öffentliche Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in den Breiten zwischen 2,50 m und 9,35 m. Für den ruhenden Verkehr werden an den Planstraßen (C) und (D) Parktaschen von 2,50 m Breite festgesetzt.

Bei den Planstraßen (A) und (B) werden öffentliche Stellflächen im Rahmen des Straßenausbauplanes berücksichtigt. Zur Herstellung einer verkehrstechnisch besseren Anbindung des Wunderbütteler Kirchweges an die Knesebecker Straße (L 386) ist vorgesehen, diese Straße rechtwinklig an die L 286 anzuknüpfen.

In diesem Zusammenhang wird eine Verlegung der bei km 0.880 festgelegten Ortsdurchfahrtsgrenze – südlich der neuen Straßeneinmündung bei km 0.980 – angestrebt. Für die Gewerbegrundstücke zwischen dem Wunderbütteler Kirchweg und der Knesebecker Straße wird, bedingt durch die Lage, außerhalb der OD-Grenze ein Zu- und Abfahrtsverbot nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Gleiches Zu- und Abfahrtsverbot wird auch für das MI2-Gebiet südlich der Planstraße (B) festgesetzt. Hiermit soll erreicht werden, daß die Erschließung des Gewerbegrundstücks – Parzelle 44/6 – im Bereich der Straßenecke Planstraße (B) zum südlich anschließendem Fußweg (G) mit einer 3,00 m breiten Zufahr zu erfolgen hat.

1.4.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Versorgung des Gewerbe-, Misch- und Dorfgebietes mit elektrischer Energie ist die Errichtung einer Trafostation durch den Energieverband Wittingen erforderlich. Für die Einrichtung erfolgt nördlich des Wunderbütteler Kirchweges die Festsetzung "Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität".

1.4.6 Hauptversorgung und Abwasserleitungen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB erfolgt für die bestehenden Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen, wie der Gashauptleitung des Energieverbandes Wittingen sowie Hauptwasserleitung bzw. Hauptabwasserleitung des Wasserverbandes Gifhorn, die nachrichtliche Übernahme.

1.4.7 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden an 3 Stellen "öffentliche Grünflächen" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt, und zwar:

- a) auf der Dreiecksfläche nördlich der neuen Anbindung des Wunderbütteler Kirchweges,
- b) östlich des geplanten Gehweges (G) und
- c) im östlichen Anschluß des Regenrückhaltebeckens.

Über textliche Festsetzungen Nr. 9a) werden entsprechende Pflanzmaßnahmen für diese öffentliche Grünflächen festgesetzt. (siehe weitere Ausführungen Abschnitt 1.9).

1.4.8 Belange des Wasserhaushaltes

Zur Verringerung der Versiegelung werden über die textliche Festsetzung Nr. 6a) und b) festgesetzt, daß die Oberflächenbefestigung der Fußwege (G) und (H) sowie für die Planstraße (E) in wasserdurchlässigem Material zu erfolgen hat.

Zur Erhaltung der natürlichen Grundwasserneubildung ist darüber hinaus festgesetzt, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in den WA- und MD-Gebieten zu versickern oder zwischenzuspreichern ist.

1.4.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur weiteren Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt werden über textliche Festsetzungen folgende Maßnahmen festgesetzt:

- a) Die Errichtung öffentlicher Grünflächen einschließlich ihrer Begrünung von ca. 1.600 m², wie unter Abschnitt 1.8 beschrieben.
- b) Nach Nr. 9 b) der textlichen Festsetzung ist auf 5 Pkw- bzw. 2 Lkw-Stellplätzen ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- c) Nach Nr. 9 c) der textlichen Festsetzung ist entlang der Erschließungsstraßen, zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, pro 20 m Grundstücksbreite 1 Baum der Ordnung I oder 2 Bäume der Ordnung II zu pflanzen. Bei Grundstücksbreiten unter 20 m ist 1 Baum der Ordnung I zu pflanzen.
- d) Im Mittelpunkt der Wendepunkte der Planstraßen (A) und (B) ist ein Laubbaum der Ordnung I mit einer 8 m² großen Vegetationsfläche herzustellen und zu pflanzen.
- e) Desweiteren sind in den Planstraßen (C) und (D) sowie im Straßenzug Wunderbütteler Kirchweg pro 200 m² Verkehrsfläche 1 Baum der Ordnung I zu pflanzen.

1.4.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für die über Privatgrund - Parzelle 44/4 und 44/7 - verlaufende Abwasserhauptleitung sowie die durchquerende Hauptwasserleitung auf den Grundstücken 15/2 und 16/2 wird zur Sicherung der Grunddienstbarkeit ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten des Wasserverbandes Gifhorn festgesetzt.

1.4.11 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Das zur Knesebecker Straße L 286 angrenzende Gewerbegebiet liegt außerhalb der geplanten OD-Grenze. Nach § 24 des Nds. Straßengesetzes wird entlang der freien Strecke eine Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Bauverbotszone sind bauliche Anlagen - außer der straßenseitigen Einzäunung - nicht zulässig.

1.5 Lage im Raum - Standortbeschreibung

1.5.1 Naturräumliche Gliederung, Geologie, Boden

Das Gebiet der Stadt Wittingen gehört zur naturräumlichen Region "Lüneburger Heide und Wendland". Der größte Teil wird der Untereinheit "Ostheide" zugerechnet, lediglich am westlichen Rand gehören Teilbereiche zur Untereinheit "Südheide". Es besteht vorwiegend aus glazifluviatilen Ablagerungen. Die Oberflächengestalt wird durch zahlreiche Endmoränenwälle geprägt.

Innerhalb der Süd- und Ostheider Sandgebiete lassen sich das Ohre-Tal an der östlichen Stadtgrenze zwischen Lüben und Rade und zwischen Ohrdorf, Schneflingen und Radenbeck, sowie die Ise-Niederung (Ise-Tallandschaft) an der westlichen Stadtgrenze zwischen Wunderbüttel, Knesebeck und Vorhop als regionale Landschaftseinheiten abgrenzen.

Die anstehenden Gesteine entstanden in der Saale- und Weichseleiszeit sowie im nachfolgenden Holozän. Während der Saaleeiszeit überlagerten Gletscher das Gebiet mit ihren Grundmoränen (Geschiebemergel, der später zu Geschiebelehm verwitterte). Nach dem Rückzug der Gletscher wurden die Grundmoränen größtenteils durch Sand und Kies aus Schmelzwässern überdeckt. In der darauffolgenden Weichseleiszeit drang das Eis nur bis zur Elbe vor. Dabei entstanden großflächige Überlagerungen aus Sandlöß. In den Niederungen entstanden Auesedimente.

In den grundwasserfernen Bereichen, vor allem um Wittingen herum, entwickelten sich überwiegend Parabraunerden. Nördlich und südlich davon Podsol-Braunerden und teilweise Pseudogleye. In den grundwassernahen Bereichen entwickelten sich Gleye mit Übergängen zu Gley-Braunerden und in tieferen Lagen zu Podsol-Gleyen und Niedermoor, örtlich auch Anmoorgleye.

Bei den Parabraunerden herrschen lehmige Schluffe und Sande mit Steinen vor. Sie befinden sich vielfach über lehmigen Sanden bis sandigen Lehmen der Grundmoräne. Sie sind tiefgründig und meist tief durchwurzelbar. Der Bodenkörper ist gut durchlüftet und weist eine mittlere Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser auf. Bedingt durch ein mittleres Nährstoffnachlieferungs- und Bindungsvermögen werden die Böden überwiegend als Ackerland genutzt. Die Bodengüte ist als mittel bis gut zu klassifizieren. Teilweise werden Bodenwerte um die 70 Punkte angetroffen.

Die Podsol-Braunerden bestehen überwiegend aus Sanden. Sie sind ebenfalls tiefgründig und meist auch tief durchwurzelbar, weisen jedoch bei guter Durchlüftung nur eine geringe Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser auf. Das Nährstoffnachlieferungs- und Bindungsvermögen ist gering. Auch diese Böden werden überwiegend als Ackerland genutzt, es ist jedoch von geringerer Güte und neigt zur Bodenerosion durch Wind.

Die Gleye bestehen aus fluviatilen Sanden, Flugsanden und lehmigen Sanden bis lehmigen Tonen. Die Durchwurzelbarkeit ist teilweise durch Grundwasser und Ortgestein eingeschränkt, die Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser gering bis mittel, ebenso die Durchlüftung des Bodens. Das Nährstoffnachlieferungs- und Bindungsvermögen ist ebenfalls gering bis mittel. Teilweise entstehen Auswaschungsverluste. Die Nutzung erfolgt als Grün- oder Ackerland, wobei nur eine mittlere bis geringe Bodengüte erreicht wird. In den Niedermoorbereichen ist die Durchwurzelbarkeit des Bodens teilweise durch hohen Grundwasserstand eingeschränkt. Die Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser ist hoch, der Boden ist jedoch aufgrund des Grundwasserstandes meist nur

schlecht bis mäßig durchlüftet. Bei mittlerem Nährstoffnachlieferungs- und Bindungsvermögen ist die Nutzung häufig durch Vernässung erschwert, so daß die Böden meist als Grünland mittlerer Güte genutzt werden.

1.5.2 Wasser

Oberflächengewässer

Naturnahe, unbelastete Fließgewässer sind nicht mehr zu finden. Der östliche Bereich des Wittinger Stadtgebietes bildet die Grenze zwischen den Einzugsbereichen von Weser und Elbe. Die Ise, sie fließt über die Aller in die Weser, ist für den westlichen Stadtbereich der Hauptvorfluter. In die Ise münden einige kleinere Nebengewässer wie Fulau, Isebeck, Knesebach, Kiekenbruchsrönnne und Momer Bach. Teile des östlichen Stadtgebietes werden über die teilweise am Stadtrand fließende Ohre zur Elbe hin entwässert. Der Hauptvorfluter ist hier neben der Ohre die Flösse. Für den Landkreis Gifhorn haben die Ise und der Knesebach Bedeutung als Hauptgewässer 2. Priorität bzw. Nebengewässer 1. Priorität für ein integriertes regionales Schutzgebietssystem.

Stillgewässer

Im Wittinger Stadtgebiet sind natürlich entstandene und künstlich angelegte kleinere Stillgewässer vorhanden. Ein großer Teil dieser Gewässer wird fischereilich genutzt.

Retentionsvermögen

Die Niederungsbereiche haben eine hohe Bedeutung für das Speicherungs- und Rückhaltevermögen. Die ursprüngliche Leistungsfähigkeit der Fließgewässer im Stadtgebiet ist stark beeinträchtigt, da Auwaldbereiche nicht mehr vorhanden sind und die Niederungsstandorte hauptsächlich von mehr oder weniger intensiv bewirtschaftetem Grünland und Ackerflächen bis an die Gewässerränder eingenommen werden. Für den Landkreis Gifhorn wichtige Retentionsräume sind die Ise-Tallandschaften.

Grundwasser

Die Grundwasserneubildung erreicht eine Größenordnung von etwa 20 bis 45 % der Niederschläge. Die Raten liegen damit bei ca. 150 bis 300 mm/a. Wichtige Bereiche für die Grundwasserreinhaltung und die Grundwasserneubildung sind die Ise-Tallandschaften. Das Grundwassergefährdungspotential ist je nach Bodenbeschaffenheit und Mächtigkeit der Überdeckung unterschiedlich. Ein geringes Gefährdungspotential besteht in den Bereichen zwischen Erpensen, Wittingen, Suderwittingen, Küstorf und Zasenbeck und dem Waldgebiet südlich von Knesebeck und Mahnburg. Ein mittleres Gefährdungspotential in den Bereichen zwischen Gannerwinkel, Stöcken, Wollerstorf, Glüsing und Wittingen sowie zwischen Knesebeck, Mahnburg, Teschendorf, Schneflingen und Plastau. Das Gefährdungspotential ist hoch in den Bereichen nördlich von Erpensen, Stöcken und Gannerwinkel, in den Bereichen zwischen Knesebeck, Mahnburg, Suderwittingen und Wittigen sowie in den Bereichen südlich von Wittingen bis Vorhop.

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:

• 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
• Anteil der Schneemenge zum Gesamtniederschlag	15 %
• Nebeltage pro Jahr	50
• mittlere Jahressumme der Niederschläge	600 bis 750 mm

1.5.4 Potentiell natürliche Vegetation

Ohne Eingriffe des Menschen würden sich unter den vorhandenen Boden- und Klimabedingungen auf fast der gesamten Stadtfläche Laubwälder einstellen.

Für die einzelnen Landschaftseinheiten wären dies je nach Bodentyp und Feuchteverhältnissen die folgenden Vegetationseinheiten:

Vegetationseinheit	Süd- und Ostheider Sandgebiete	Ohre-Tal	Ise-Tallandschaft
Trockener Eichen-Buchenwald (Fago-Quercetum typicum)	x		
Flattergras-Buchenwald (Milio-Fagetum)	x		
Birken-Eichenwald (Betulo-Quercetum)	x		
Erlen-Birken-Eichenwald (Betulo-Quercetum alnetosum)			x
Feuchter Birken-Eichenwald (Betulo-Quercetum molinietosum)			x
Birken-Bruchwald (Betuletum pubescentis)			x
Erlen-Bruchwald (Carici elongatae-Alnetum)			x
Geißblatt-Eichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum periclymenetosum)	x	x	
Waldziest-Eichen-Buchenwald (Stellario-Carpinetum stachytosum)		x	

1.5.5 Landschaftsbild

Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft haben vor allem für die allgemeine Erholungsvorsorge, insoweit sich diese auf das Natur- und Landschaftserleben bezieht, Bedeutung. Große Teile des Gebietes der Stadt Wittingen weisen aufgrund der überwiegend intensiven ackerbaulichen Nutzung, des Fehlens gliedernder Landschaftselemente und des niedrigen Waldanteils nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Von mittlerer Bedeutung sind vor allem die großen Waldbereiche im Süden des Stadtgebietes und weitere kleinere Bereiche, die durch einen Wechsel von Wald und Feld und durch eine harmonisch strukturierte Kulturlandschaft mit Feldgehölzen, Hecken, Wasserläufen, sowie einigen natürlichen oder kulturellen Besonderheiten gegliedert sind.

1.6 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

1.6.1 Lage und aktuelle Nutzung des Bebauungsplangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Wunderbütteler Kirchweg liegt am südlichen Rand der Ortslage von Wittingen. Im nördlichen Teil befindet sich beiderseits der Straße Pfungstweg aufgelockerte Einzelhausbebauung. Südlich davon, entlang der Knesebekker Straße, liegen zwei landwirtschaftliche Gehöfte und ein Autohaus mit Tankstellenbetrieb. Ein zweiter Gewerbebetrieb (Tiefbauunternehmen) liegt am westlichen Ende des Pfungstweges.

Die weitere Nutzung des Bebauungsplangebietes ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt (Acker, Acker-Brache, Grünland, Weihnachtsbaum-Plantage). Darüber hinaus finden sich vegetationsfreie Flächen, Ruderalflächen mit Beifuß, Rainfarn und Goldrute als kennzeichnende Pflanzenarten und ein dichtes Sukzessionsgebüsch aus überwiegend Birken- und Eichenjungwuchs (Höhe bis 8,00 m).

Nördlich grenzt an das Bebauungsplangebiet Einfamilienhausbebauung und ein naturnah gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken. Süd-östlich wird es von der Knesebekker Straße (Landesstraße 286) mit vereinzelter Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung (Acker, Grünland) begrenzt. Westlich grenzen Gewerbegebiete und ein Sukzessionsgebüsch aus ebenfalls überwiegend Birken- und Eichenjungwuchs an.

siehe Karte:

Aktuelle Nutzung - Biotoptypen

Maßstab 1 : 5.000

1.10. Gegenüberstellung der Eingriffs- und Kompensationsflächen

Der von einer Nutzungsänderung betroffene Bereich des Plangebietes ist 10,03 ha groß (siehe Kap. 1:7.1. Durch die geplanten Baumaßnahmen ergeben sich für diesen Bereich Belastungen des Naturhaushalts in Form von Verkehrs- und Bauflächen (Eingriffsflächen). Dem gegenüber stehen die durch Pflanzbindungen erhaltenen Teile des Sukzessionsgebüsches, die durch Pflanzgebote sich ergebenden Neupflanzungen und die Neuanlage von naturnahen Grünflächen (Kompensationsflächen).

Die Tabelle stellt den Zustand dar, der sich voraussichtlich nach Abschluß der durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben einstellen wird. Sie dient der Abschätzung der Eingriffsintensität und der dafür erbrachten Kompensationsleistungen.

Änderung oder Festsetzung der aktuellen Nutzung in:	Eingriffsfläche	Kompensationsfläche
• Überbaute Flächen 6,23 ha Baufläche mit Grundflächenzahl 0,8 1,48 ha Baufläche mit Grundflächenzahl 0,4 zuzüglich 50 % (§19 Abs. 4 BauNVO)	4,98 ha 0,89 ha	
• 0,74 ha Straßenfläche (Planstraßen A, C, D, Pflingstweg neu) abzüglich ca. 0,02 ha Straßenbaupflanzung	0,72 ha	
• untergeordnete Verkehrsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (öffentl. Fußwege, Verbindungsweg zum Regenwasserrückhaltebecken)	0,10 ha	
• Erhalt von Teilen des Sukzessionsgebüsches (Pflanzbindung)		0,03 ha
• Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot Pkt. a)		0,14 ha
• ca. 90 St. Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche (Pflanzgebot Pkt. c)		0,05 ha
• ca. 35 Straßenbaumpflanzungen (Pflanzgebote Pkt. d, e)		0,02 ha
• 10 %ige Bepflanzung der Grundstücksflächen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Pkt. a)		0,88 ha
• naturnahe Grünflächen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Pkt. b)		0,16 ha
Eingriffs-/Kompensationsflächen, gesamt	6,69 ha	1,28

In der Tabelle ist als weitere Kompensationsmaßnahme die Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich der privaten Stellplätze nicht berücksichtigt. Die Anzahl der Baumpflanzungen läßt sich vorab nicht ermitteln, da der Stellplatzbedarf von der individuellen Nutzung der einzelnen Grundstücke abhängig ist.

1.11 Technische Infrastruktur

1.11.1 Verkehrliche Erschließung

Die im Osten verlaufende Knesebecker Straße (L 286) bildet die Hauptsammelstraße an dieser der Pfingstweg, die Planstraße (A) sowie der Wunderbütteler Kirchweg anschließen.

Von der Erschließungsfunktion wird der Wohnbereich von dem gewerblichen Bereich getrennt. Der Pfingstweg, der in westlicher Richtung verlängert wird und die darunter liegende Planstraße (A) werden beide als Stichstraßen mit Wendeplatz von 20 m Durchmesser ausgebildet. Beide Wohnstraßen werden mit dem Gehweg (G) fußläufig verbunden. Diese fußläufige Verbindung setzt sich mit dem Gehweg (H) bis zu der nördlich des Plangebietes verlaufende "Sporkenstraßen" fort.

Über den Wunderbütteler Kirchweg, an dem die ringförmigen Planstraßen (C) und (D) anschließen, erschließen die Gewerbegrundstücke im MI2- und im GE-Gebiet.

Mit der Planstraße (E) soll sichergestellt werden, daß der zum Regenrückhaltebecken anführende Schwerlastverkehr ausschließlich über das Straßennetz des Gewerbegebietes erfolgt.

1.11.2 Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung der geplanten Wohn- und Gewerbegrundstücke mit Trinkwasser sowie die Versorgung mit Löschwasser ist durch den Wasserverband Gifhorn sichergestellt.

1.11.3 Abwasserbeseitigung

In Erweiterung des vorhandenen Schmutzwasserkanals wird das aus dem Plangebiet anfallende Abwasser der nord-westlich des Stadtgebietes gelegenen mit 45000 Einwohnergleichwerten ausgerichteten biologischen Kläranlage zugeführt.

1.11.4 Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser von den Straßenflächen wird über ein Kanalsystem dem nördlich des Plangebietes bestehenden Regenrückhaltebecken zugeführt.

1.11.5 Stromversorgung

Mit dem Bau einer neuen Trafostation nördlich des Wunderbütteler Kirchweges ist die Stromversorgung für das Gewerbegebiet durch den Energieverband Wittingen sichergestellt.

1.11.6 Gasversorgung

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

1.11.7 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn.

Die Erschließungsstraßen einschließlich der beiden Wendeplätze werden in ihren Durchschnitten so ausgebaut, daß ein reibungsloses Befahren von Schwerlastfahrzeugen gegeben ist.

Die Nutzer der Grundstücke, die über den 3,50 m breiten Stichweg (F) ohne Wendemöglichkeit erschlossen werden und nicht von Schwerlastfahrzeugen angefahren werden können, haben ihre Müllgefäße an der Planstraße (B) bereitzustellen, die von den Müllfahrzeugen angefahren werden können.

1.11.8 Altlasten

Der Stadt Wittingen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches und in unmittelbarer Nachbarschaft keine Flächen bekannt, in denen Altlasten vorhanden sind.

1.12 SOZIALE EINRICHTUNGEN

Nach den Erfordernissen des Nds. Spielplatzgesetzes wird aufgrund der überwiegend geplanten gewerblichen Nutzung auf die Anlage eines öffentlichen Kinderpielplatzes verzichtet.

1.13 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.

1.14 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und voraussichtlich entstehenden Folgemaßnahmen sind überschlägig DM 3.506.000,- ermittelt worden. Hierfür sind DM 50.000,- 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 1994-1998 unter Rubrik -Vermögen- der Gemeinde Leiferde 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 156.000,00
b) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	DM 2.350.000,00
c) Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge - Gesamtkosten	DM 2.486.000,00
Erschließungsbeiträge	<u>DM 2.237.400,00</u>
Gemeindeanteil 10 %	DM 248.600,00

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

a) Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BauGB) - Gesamtkosten	DM 750.000,00
Abgaben lt. Satzung	<u>DM -</u>
Gemeindeanteil	DM -
b) Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs.4 BauGB) Gesamtkosten	DM 220.000,00
Abgaben lt. Satzung	<u>DM -</u>
Gemeindeanteil	DM -

2.3 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen
(Unterhaltung d. Erschließungsanlagen) DM 50.000,00

2.4 Zusammenstellung der Gemeinde verbleibender
Kosten aus 2.1 c) DM 248.000,00
aus 2.3 DM 50.000,00
DM 298.000,00

1.15 STÄDTEBAULICHE WERTE

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 14,44 ha
darauf entfallen:

- a) öffentliche Grünflächen 0,16 ha
- b) Erschließungsflächen
(Straßen, Wege und Plätze)

BEZEICHNUNG	QUERSCHNITT m	LÄNGE	ECKABRDG. U. DGL. m ²	FLÄCHEN m ²	
Pfingstweg	8,50	294,00	50,00	2.549,00	
Planstraße (B)	6,48	110,00	---	713,00	
Wendeplatz	20,00	---	---	314,00	
Planstraße (A)	6,00	138,00	50,00	828,00	
Wendeplatz	20,00	---	---	314,00	
Planstraße (C+D)	8,38	475,00	200,00	4.980,00	
Planstraße (E)	4,50	41,00	20,00	205,00	
Planstraße (F)	3,50	30,00	10,00	115,00	
Fußweg (G)	3,00	133,00	---	399,00	
Fußweg (H)	3,00	70,00	---	210,00	
Wunderbütteler Kirchweg	9,35	307,00	50,00	2.920,00	
Straßenflächen				13.547,00	
Parkplätze				735,00	
Erschließungsflächen insgesamt:				14.282	1,43 ha
(11,6 % des Bruttobaugebietes)					

1.16 VERFAHRENSVERMERKE

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 8 "Wunderbütteler Kirchweg" zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes "Pfungstweg" und dem Städtebaulichen Entwurfsplan in der Zeit

vom 17.10.1996 bis 18.11. 1996

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

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung vom **17.03.1997** die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 "Wunderbütteler Kirchweg" mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes "Pfungstweg" beschlossen.

Wittingen, 31.10.1997


Bürgermeister


7


Stadtdirektor