

Begründung zum Bebauungsplan "Am Bahnhof", 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Stand: 09 / 2022
§§ 3 (2) / 4 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiterinnen: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, M. Sc. S. Özkürkçü
Mitarbeit: M. Pfau, A. Hoffmann, A. Körtge

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Lage im Raum, Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Baugebiet	7
2.2 Verkehrsflächen/ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
2.3 Ver- und Entsorgung	9
2.4 Vorbeugender Brandschutz	10
3.0 Umweltbelange	10
3.1 Natur und Landschaft	11
3.2 Immissionsschutz	12
4.0 Flächenbilanz	13
5.0 Örtliche Bauvorschrift	13
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	14
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	14
8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	15
9.0 Verfahrensvermerk	15

1.0 Vorbemerkung

1.1 Lage im Raum, Ziele der Raumordnung

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn. Die aus 25 Ortsteilen bestehende Stadt hat zurzeit rd. 12.208 Einwohner (Stand 31.12.2021). Naturräumlich gesehen ist Wittingen der Lüneburger Heide (64)¹ zuzuordnen. Der Ortsteil Knesebeck liegt ca. 5,5 km südlich der Stadt Wittingen.

Für die Stadt Wittingen gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)². Dieses legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Wittingen zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03).

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landes-Raumordnungsprogramm die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (01.01.07).

Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) sind auch Natur und Landschaft (3.1.2 01) zu berücksichtigen. Wittingen liegt zudem im Gebiet für Trinkwassergewinnung (3.2.4). Zeichnerisch stellt das LROP neben den Haupteinrichtungen der Verkehrsinfrastruktur 4.1.2 (Schienenverkehr) und 4.1.3 (Straßenverkehr) – darunter die Verlängerung der A 39 – auch den Hafen Wittingen (4.1.4) am Elbe-Seiten-Kanal dar. Wittingen ist als Vorranggebiet Binnenhafen festgelegt. Die trimodale Funktionalität der Schnittstelle von Wasser, Schiene und Straße des Hafens ist zu sichern und auszubauen.

- Regionale Raumordnung

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Wittingen das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig³.

In dem Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunkttraum der Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten.

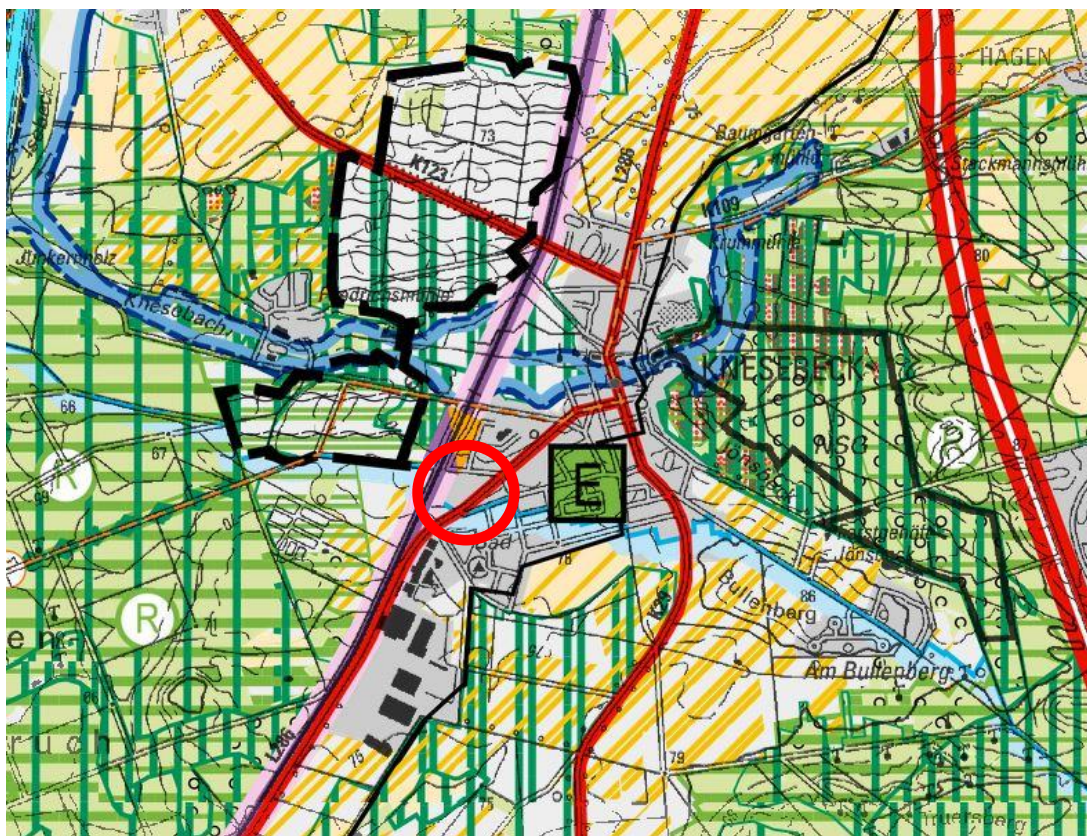
Durch das Stadtgebiet verläuft die elektrifizierte Bahntrasse Wieren-Wittingen-Gifhorn-Braunschweig. Der nächstgelegene Bahnhof zur Einbindung in das Fernverkehrsnetz befindet sich in Wolfsburg, Gifhorn oder Uelzen.

¹) Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn, 1995

²) Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Fortschreibung 2017

³) Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig und die 1. Änderung des RROP 2020

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn



RROP 2008 Braunschweig, 1. Änderung, Ausschnitt Knesebeck

Der nächst gelegene Hafen liegt westlich von Wittingen. Wittingen besitzt so einen direkten Anschluss an den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Elbe-Seitenkanal. Über den Elbe-Seitenkanal sind die regional und überregional verlaufenden Wasser- und Schifffahrtswege (z.B. Mittellandkanal, Elbe) zu erreichen.

In dem Ortsteil Knesebeck leben rd. 2.800 Einwohner (Stand: 31.12.2021). Als überörtliche Erschließung ist von Nord nach Süd die L286 (Wittinger Straße, später Gifhorer Straße) zu nennen, die die gesamte Ortslage durchzieht.

Die landesplanerische Zuweisung der Standortfunktion für den Ortsteil Knesebeck übernimmt Versorgungsfunktionen innerhalb des Stadtgebietes Wittingen und bietet aufgrund der vorhandenen Gewerbebetriebe weitere Entwicklungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich. "Die Standorte der Mittelzentren üben für ihren Verflechtungsraum wichtige Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsmarktfunktionen aus. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln." (zu II 1.1.1 (6 und 7)).

Als weitere Standortfunktion wurden Wittingen und Knesebeck als "Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung" III 2.4 (10) [Z] festgelegt: "Für die Festlegung 'Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung' steht die infrastrukturelle Ausstattung der Standorte im Vordergrund, wobei die Festlegung auch zur Sicherung der besonderen und überdurchschnittlichen Qualitäten beitragen soll." III 2.4 (10). In der langfristigen Koexistenz der beiden prinzipiell konkurrierenden Ziele 'Mittelzentrum Arbeitsplatzaspekt' und 'Entwicklungsaufgabe Erholung' haben sich keine Konflikte zwischen ihnen ergeben.

- Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Knesebeck der Stadt Wittingen, nördlich der Gifhorer Straße und südlich der Straße "Breiter Weg". Es liegt südwestlich in rd. 300 m Entfernung zum Bahnhof Knesebeck. Nördlich sowie südlich des Plangebietes befinden sich ein allgemeines Wohngebiet (WA). Im Westen Richtung Gleisschienen beginnen private Grünflächen und im Osten und nordöstlich des Plangebiets grenzen Mischgebiete an (MI). Schutzgebiete sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden. Knesebeck ist zum großen Teil mit "Vorranggebieten Ruhige Erholung in Natur und Landschaft" III 2.4 (4) [Z]* umgeben.

Im RROP ist die Fläche des Bebauungsplans bereits als Siedlungsbereich gekennzeichnet. Angrenzend im Osten ist durch den direkten Verlauf der Gifhorer-Straße ein "Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße" IV 1.4 (2) [Z]* und durch die Nähe zum Bahnhof "Vorranggebiet Sonstige Eisenbahnstrecke" IV 1.3 (2) [Z]* sowie ein "Vorranggebiet Haltepunkt" IV 1.3 (2) [Z]*. Südlich vom Planungsgebiet verläuft ein "Vorranggebiet Trinkwassergewinnung" III 2.5 (6) [Z]*. Nördlich entlang der Bahnhofsstraße verläuft aus dem Osten kommend ein "Vorranggebiet Regional bedeutsamer Wanderweg" III 2.4 (12) / (13) [Z]* mit der Funktion Radfahren. Nördlich der Bahnhofsstraße durchquert ein "Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz" III 2.5.4 (9) / (10) [G]**den Ortsteil.

- ÖPNV

Die vom Plangebiet aus nächst gelegene Haltestelle ist die Haltestelle "Gifhorer Straße" und befindet sich in rd. 170 m. Angefahren wird sie von den Buslinien 137 und 138, die eine direkte Verbindung nach Wittingen im Norden und Schönewörde im Süden darstellen. Durch den nördlich gelegenen Hauptbahnhof bietet die Regionalbahn 47 (Braunschweig – Uelzen) eine gute Verbindung in das überregionale Verkehrsnetz.

Somit ist die Einbindung in das ÖPNV-Netz sichergestellt, da ein Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 – 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad gemäß Raumordnung akzeptiert werden.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Wittingen stellt den Geltungsbereich gemischte Bauflächen dar. Die Stadt Wittingen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt ist. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung einer Teilfläche aus dem Urplan "Am Bahnhof" mit ÖBV. Die Flächen die überplant werden, sind bisher im östlichen Bereich, entlang der Gifhorer Straße als Dorfgebiet und im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches als ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Urplans erfasst Flächen im Westen der bebauten Ortslage Knesebeck entlang der nördlich verlaufenden Bahnhofstraße über die Gifhorer Straße im Westen und schließt im Osten Flächen für die Bahnanlage mit dem Bahnhof von Knesebeck selbst sowie noch weiter östlich liegende Flächen entlang der Vahldecker Straße ein. Im Süden werden neben den Flächen mit baulichen Nutzungen von allgemeinen Wohngebieten und Dorfgebieten Festsetzungen für die bauliche Nutzung von Mischgebieten, Gewerbegebiete, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Bahnanlagen festgesetzt.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Für die allgemeinen Wohngebiete wird als Maß der baulichen Nutzungen die Grundflächenzahl 0,4 bestimmt und mit einem Höchstmaß von 0,5 für die Geschossflächenzahl festgesetzt. Zudem ist in den Wohngebieten eine eingeschossige offene Bauweise vorgesehen, da das frei stehenden Einzelhaus ortstypisch und landschaftscharakteristisch ist. Als Bauweise wird in den Mischgebieten eine zweigeschossige offene Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Im Bereich der gewerblichen Nutzung ist das Maß der baulichen Nutzung durch die maximale Grundfläche von 0,8 und der maximalen Geschossfläche von 1,2 bestimmt. Dort wird ebenfalls eine zweigeschossige offene Bauweise vorgesehen.

Der Urplan ist im Jahr 1973 in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Plans überplant nördliche Teilflächen mit Wohn- und Mischgebieten und ist im Jahr 2004 rechtsverbindlich geworden. Die 2. Änderung des Urplans betrifft einen Teilbereich südwestlich im Bereich der Bahnanlagen und ändert die Flächen für Bahnanlagen in gewerbliche Bauflächen, Mischgebiet und private Grünflächen um. Die 2. Änderung gesamt ist im Jahr 2019 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wurde in zwei Teilbereichen rechtskräftig. Im Teilbereich I wurden das Mischgebiet und die private Grünfläche am 30.10.2018 im Amtsblatt bekannt gemacht, ohne das westlich angrenzende Gewerbegebiet.

Im Teilbereich II wurde ein dreifach gegliedertes Gewerbegebiet rechtskräftig. Das ursprünglich östlich des Gewerbegebietes noch festgesetzte Mischgebiet und südlich davon eine private Grünfläche waren nicht Bestandteil des Teilbereich II zur Rechtskraft (28.02.2019). Die private Grünfläche und das Mischgebiet wurden vor der Bekanntmachung herausgenommen. Die Teilbereiche der 2. Änderung werden durch die vorliegende 3. Änderung nicht berührt, sie grenzen aber direkt an.

Aufgrund der Erweiterung der Bauflächen als Maßnahme der Innenentwicklung im Zusammenhang der bebauten Ortslage und der vorliegenden Grundfläche des Plangebiets von rd. 10.600 m² wird der erforderliche Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG aus. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sind nicht gegeben.

Bei der Planung handelt es sich um eine Neuplanung und Bestandserfassung an der Gifhorer Straße (L286) mit dem Ziel ein Mischgebiet (MI) zu entwickeln. Die Zu- und Einfahrt soll zur L 286 hin erfolgen. Der Bestandsbau einer Bau- und Möbeltischlerei im Süden wird von dem geplanten Mischgebiet ebenfalls abgedeckt, um den Betrieb bauleitplanerisch abzusichern.

Das Vorhaben steht somit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt im Ortsteil Knesebeck nicht entgegen.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift ist es, ein Mischgebiet an der Gifhorer Straße zu planen. Dies ist einerseits notwendig, um der hohen Nachfrage an Bauland entgegen zu wirken, andererseits um den Bestand der Bau- und Tischlereibetrieb in die Planung miteinzubeziehen. Zudem sollen neben dem Grundstück der Tischlerei rd. sieben weitere Baugrundstücke entstehen.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Mit einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 6 der NBauO wird auf die umgebende Ortslage mit den allgemeinen Wohn- und Mischgebieten reagiert damit sich die Gebäude und Nebenanlagen in das Ortsbild und Landschaft einfügen.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,06 ha. Davon sollen ca. 0,08 ha als Straßenverkehrsfläche und ca. 0,97 ha als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden.

Das Plangebiet wird hauptsächlich von der Gifhorer Straße (L286) her erschlossen. Ausgenommen hierbei ist das Grundstück im Nordwesten, welches vom "Breiten Weg" erschlossen wird. Der bereits bestehende Stichweg im Norden wird erhalten und verlängert, um eine direkte fußläufige Verbindung vom Plangebiet zur Straße "Breiter Weg" zu ermöglichen.

Eine wesentliche Änderung der Versiegelung wird durch die vorliegende Änderung nicht vorbereitet. Die Prüfung der Umweltbelange nach dem BNatSchG (dargestellt im Kapitel 3.0) ist in der Gegenüberstellung der gem. § 30 BauGB zulässigen Bebauung mit der Planung und unter Berücksichtigung der Verfahrensdurchführung gem. § 13a BauGB zu dem Ergebnis gekommen, dass kein zusätzlicher naturschutzfachlicher Eingriff auf dem Gelände erfolgt.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Knesebeck der Stadt Wittingen, nördlich der Gifhorer Straße und südlich der Straße "Breiter Weg". Nördlich sowie südlich des Plangebietes befindet sich ein allgemeines Wohngebiet (WA). Im Westen Richtung Gleisschienen beginnen private Grünflächen und im Osten und nordöstlich des Plangebiets grenzen Mischgebiete an (MI). Das im Süden gelegene Gewerbegebiet Butting (GE) liegt rd. 350 m Luftlinie entfernt. Der Geltungsbereich ist bis auf den Bestand der Bau- und Möbeltischlerei im Süden und dem direkt nördlich anschließenden Grundstück, dass mit einem Wohnhaus und größeren Nebengebäuden bebaut ist, nicht bebaut. Hier soll im Rahmen des Bebauungsplans ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden.

2.1 Baugebiet

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO⁴

Die festgelegte Gebietskategorie "Mischgebiet" berücksichtigt die notwendige Wohnfunktion und andererseits die Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Des Weiteren ist das Mischgebiet aus dem gemischten Baufächen des Flächennutzungsplans als vorbereitende Bauleitplanung entwickelt worden und stellt eine sinnvolle Fortsetzung der angrenzenden Bebauung entlang der Straße Gifhorer Straße dar.

Für den vorliegenden Bebauungsplan soll der bestehende Betrieb der Möbel- und Bautischlerei erstmalig bauleitplanerisch abgesichert werden. Bisher war entlang der Straße in einer Bautiefe im Urplan von 1973 ein Dorfgebiet festgesetzt. Im Dorfgebiet sind landwirtschaftliche Betriebe und das Wohnen, wie auch der Versorgung des Gebietes dienende Handwerksbetriebe. Mittlerweile ist keine landwirtschaftliche Nutzung

⁴⁾ Baunutzungsverordnung (BauNVO); In der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Januar 1990; In-Kraft-Treten der letzten Änderung durch Bekanntmachung vom 20. September 2013

im Plangebiet mehr vorhanden, so dass das ehemals festgesetzte Dorfgebiet nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Daher wird nun, aufgrund der vorhandenen und beabsichtigten Nutzung, ein Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das geplante Mischgebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Dabei wird der vorhandene Bau- und Tischlereibetrieb nur über die Art der Nutzung erfasst, um ihn nicht einzuschränken. Auf weitere Festsetzungen zum Maß der Nutzung wird verzichtet. Der Bereich der Tischlerei bildet das Mischgebiet 2 (MI 2), alle anderen Bauflächen des Plangebietes werden als Mischgebiet 1 (MI1) festgesetzt.

Für den gesamten Planbereich werden nur die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. Für das Baugebiet in gemischter Ortslage werden die erfahrungsgemäß stark emittierende Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen) und flächenintensive Nutzungen (Gartenbaubetriebe) einschließlich der damit verbundenen An- und Abfahrtverkehre sowie Vergnügungsstätte im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind ausgeschlossen. Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im bisher unbebauten Bereich und auf dem Grundstück des Bestandswohnhauses, das an den Bau- und Tischlereibetrieb anschließt, sollen Einfamilienhäuser in zweigeschossiger, offener Bauweise entstehen, da das freistehende Einzelhaus ortstypisch für den Teil von Knesebeck ist und die Zweigeschossigkeit bereits im Urplan festgesetzt war. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wurde übernommen, damit für die nördlichen Flächen des MI 1 ein ausreichend verdichtetes Baugebiet entstehen kann, was dem Gebietscharakter entspricht.

Die maximale Firsthöhe darf eine Höhe von 9,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten, um zu vermeiden, dass einzelne Gebäude durch eine übermäßige Höhenentwicklung in den Vordergrund treten. Für die Gestaltung der Gebäude wird über eine örtliche Bauvorschrift und somit die Erhaltung des gebietstypischen Erscheinungsbildes geachtet. Unter anderem werden Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen, Dachdeckungen sowie Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden und die Gestaltung der Nebengebäude festgesetzt.

Die zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 wird nicht eingeschränkt, da den Eigentümern einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zugestanden werden soll, somit ist eine Versiegelung insgesamt von 60 % der überbaubaren Fläche planungsrechtlich möglich. Garagen und Carports sowie Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche mit 5,00 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, damit im Baugebiet im Straßenraum das Erscheinungsbild nicht von Nebenanlagen und Garagen, sondern durch die Hauptbaukörper geprägt wird. Gleichzeitig entsteht so vor der Garage ein zweiter Einstellplatz auf der Zufahrt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die den Mindestabstand von 3,0 m nach der Niedersächsischen Bauordnung berücksichtigen. Auch zur bestehenden Bebauung (Bau- und Tischlereibetrieb Holler) im Süden und zu den angrenzenden Grundstücken im Norden des Plangebietes hält die Baugrenze einen Abstand von 3,0 m ein, um mit der geplanten Bebauung einen ausreichenden Abstand zur vorhandenen Wohn- und Gewerbebebauung zu gewährleisten. Durch die gewählte Vorgehensweise soll den Bauherren, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, die größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grund-

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

stücke auch für die Hauptanlagen gewährt werden. Die Belange der Landesbauordnung und des Nachbarschaftsrechtes sind im Rahmen der weiteren Ausführung zu beachten und berücksichtigen.

2.2 Verkehrsflächen/ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- öffentliche Straßenverkehrsfläche

Der bestehende Möbeltischlereibetrieb wird wie bisher direkt über die Gifhorer Straße erschlossen.

Die innere Erschließung des Großteiles neu ausgewiesenen Flächen des MI 1 erfolgt mittels einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die in einer Breite von 7,50 m festgesetzt wird. Die Planstraße stellt den Anschluss des Baugebietes an die Gifhorer Straße (L286) im Osten her und somit eine Anknüpfung an das regionale Straßennetz. Nach Westen entsteht eine platzsparende Wendeanlage im 90° Winkel, die mehrachsigen Fahrzeugen das Wenden ermöglicht und gleichzeitig einen Anschluss an den Fußweg nach Norden schafft.

Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RASt 06) ist der Flächenbedarf für einen einseitigen und zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge für ein 3-achsiges Müllfahrzeug bestimmt, der von dem ruhenden Verkehr frei zu halten ist. Der Flächenbedarf für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ist in der geplanten asymmetrischen Wendeanlage enthalten.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Straße wird ein grundsätzliches Nutzungsrecht der Straße für Ver- und Entsorgungsträger, z. B. die Müllabfuhr, zugelassen.

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge der Bauanzeige auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Stichweg im Norden hin zum "Breiten Weg" wird erhalten und mit einer Breite von 4,0 m als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußweg" fortgeführt. Der Fußweg kann im Havarie Fall auch als Notzufahrt dienen und wird der besonderen Zweckbestimmung mit der Funktion "Fußgängerbereich" festgesetzt.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Gebietes sind bereits in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Der mit dieser Änderung geplante Wendeplatz ist in seinem Durchmesser derart ausgebildet, dass ein Befahren mit dreiachsigen Müllfahrzeugen und LKW gegeben ist.

Das für die Versorgung mit Elektrizität und Erdgas erforderliche Leitungsnetz kann im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz hergestellt werden.

Die Anbindung an das Telekommunikations-Festnetz erfolgt durch einen Netzbetreiber, der seine Leitungen im Rahmen der allgemeinen Erschließungsmaßnahmen herstellt.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Veränderungen von Hausanschlüssen oder Verlegungen von Anlagen und Leitungen auf dem Gelände sind privatrechtlich und zwischen den Bauherrn und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Oberflächenentwässerung

Für die RW-Entwässerung ist der Anschluss an den öffentlichen RW-Kanal geplant.

Schmutzwasser (SW)-Entwässerung

Für das Grundstück ist der Anschluss an das öffentliche SW-Netz des WV Gifhorn für die Entwässerung geplant.

2.4 Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der (Freiwilligen) Feuerwehr geregelt.

3.0 Umweltbelange

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Mischgebiet zu schaffen, dass der Eigenentwicklung der Ortschaft Knesebeck dient. Mit einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 6 der NBauO wird auf die Ortslage und dem gemischten Umfeld reagiert damit sich die Gebäude und Nebenanlagen in das Ortsbild und Landschaft einfügen.

Der Planbereich in zentraler Lage im bebauten Siedlungsbereich von Knesebeck weist keine besonderen Grünstrukturen auf. Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest und steht wegen der Art seiner Hauptnutzungsfestsetzung und der zeitlichen Abfolge in keinem sachlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 1,06 ha und ist mit verschiedenen Nutzungen überplant.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG aus. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sind nicht gegeben.

Die Prüfung der Umweltbelange nach dem BNatSchG ist in der Gegenüberstellung der gem. § 30 BauGB zulässigen Bebauung mit der Planung und unter Berücksichtigung der Verfahrensdurchführung gem. § 13a BauGB zu dem Ergebnis gekommen, dass kein zusätzlicher naturschutzfachlicher Eingriff auf dem Gelände erfolgt.

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft⁵⁾

⁵⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

3.1 Natur und Landschaft

Die Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und dem NIBIS®-KARTENSERVEN des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat seitens der naturschutzfachlichen Belange ergeben, dass das Planungsgebiet keine besonderen Schutzgebiete aufweist.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest und steht wegen der Art seiner Hauptnutzungsfestsetzung und der zeitlichen Abfolge in keinem sachlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten. Die Plangebiete umfassen eine Größe von rd. 0,24 ha, für die eine GRZ von 0,3 beibehalten (Fläche 1) resp. auf 0,4 erhöht wird (Fläche 2).

Die Vorhaben verursachen keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das BImSchG ist ebenfalls nicht betroffen.

Für die Plangebiete innerhalb der bebauten Ortslage sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden.

Die Plangeltungsbereiche umfassen ca. 0,24 ha, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind.

Da der Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten auch für die Eingriffe die Regelungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten.

- Artenschutz

Üblicherweise ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch eine Artenschutzprüfung zu ermitteln, ob von dem geplanten Vorhaben durch bau-, anlage-, oder betriebsbedingte Wirkfaktoren die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ausgelöst werden können, die eine Umsetzung des Vorhabens verhindern oder einschränken können. Die Prüfung schutzrelevanter Arten ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da es zwischen dem angrenzenden Wohn- und Mischgebieten liegt, die generell eine geringe Artenvielfalt aufweisen. Daher ist nicht davon auszugehen, dass streng geschützte Arten sich in dem Planbereich oder den direkt angrenzenden Strukturen befinden. Des Weiteren befinden sich auf dem zukünftigen Planungsareal keine wichtigen Grünstrukturen.

- Bodenschutz

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Der Planbereich, mit einer Größe von rd. 1,06 ha ist bis auf die Bau- und Möbeltischlerei Holler derzeit unbebaut.

Die vorherrschende Bodenart ist ein häufig vorkommender Bodentyp des gemäßigten humiden Klimas mittlerer Podsol-Braunerde. Die Ertragsfähigkeit wird laut dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) als gering eingestuft.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten. Hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung liegt das Untersuchungsgebiet am südlichen Rand der Lüneburger-Heide innerhalb von Siedlungsflächen und ist durch vornehmlich Wohn- und Mischnutzung geprägt. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit

Ergänzend sollten im Rahmen der Bautätigkeiten u. a. die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) sowie die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zur Anwendung kommen. Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatratzen zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Im Bereich von Parkplätzen o. ä. sollte auf eine Vollversiegelung verzichtet werden und es sollten eher wasserdurchlässige Materialien zur Anwendung kommen (Schotterrasen, Rasengittersteine etc.), um einige Bodenfunktion eingeschränkt erhalten zu können.

3.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich südöstlich in rd. 300 m Entfernung zum Bahnhof Knesebeck. Daher verlaufen westlich rd. 100 m vom Plangebiet Bahnschienen der Deutschen Bahn. Es dürften sich keine erheblichen Überschreitungen der für gemischte Bauflächen maßgeblichen Orientierungswerte ergeben. Zudem ist nördlich ein großflächiges allgemeines Wohngebiet vorhanden, welches entlang der Bahngleise verläuft.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Im wirksamen Flächennutzungsplan gehen angrenzend an das Plangebiet Wohnbauflächen direkt bis an den Gleiskörper. Diese haben den gleichen Schutzanspruch. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass diese Emissionen durch den gehaltenen Abstand keine Auswirkungen auf die neu geplanten Mischnutzungen haben wird. Auch die vorhandenen klassifizierten Straßen (Gifhorer Straße - L 286 und Bahnhofstraße) weisen einen ausreichenden Abstand aus. Der Träger der Landesstraße weist grundsätzlich darauf hin, dass keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

Zudem wurde im Rahmen der Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Bahnhof" eine Schalltechnische Untersuchung⁶⁾ im westlichen Geltungsbereich, wo sich ein Schrott- und Metallhandel befindet, durchgeführt. Dabei wurden als maßgebliche Immissionsorte Baugrenzen wie auch vorhandene Wohnhäuser betrachtet, welche westlich an den Geltungsbereich angrenzen. Das Ergebnis verstärkt die Annahme, dass es nicht zu erheblichen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte kommen wird.

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil	Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO
Mischgebiete (MI 1 + 2)	0,96 ha	91,2 %	3.883,6 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Fußgänger	0,02 ha	1,4 %	
Straßenverkehrsflächen	0,09 ha	7,4 %	
Gesamt	1,06 ha	100 %	3.883,6 m²

5.0 Örtliche Bauvorschrift

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, bildet die 1.Änderung und die 2.Änderung sowie der Urplan "Am Bahnhof" die Grundlagen. Um für die bauliche Erweiterung ein angemessenes Erscheinungsbild zu gewährleisten, wird eine örtliche Bauvorschrift aus den Plänen übernommen, die die Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen, Dachdeckung und Gestaltung der Fassaden und Nebenanlagen für das Plangebiet "Am Bahnhof" regelt.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Vorschrift ausreichende Variationsmöglichkeiten zur Gestaltung des neuen Wohngebietes. Dabei wird Bezug genommen auf die angrenzende Bebauung.

⁶⁾ Dekra Automobil GmbH: Prognose von Schallimmissionen, 29.09.2016

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

- Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Bahnhof" 3. Änderung, der als Mischgebiet 1 (MI1) erfasst ist. Der Bereich des Mischgebiet 2 (MI 2), der den Bestand der Bau- und Möbeltischlerei erfasst, ist von der ÖBV ausgenommen.
- Zu § 2: Der sachliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift gilt für die ortstypische Gestaltung der Dächer in Knesebeck. In dem Ortsteil stellen sich geneigte Dächer als typisch dar. Der Spielraum für die gewählte Dachneigung wird von mindestens 15 bis 50 Grad so gefasst, dass die typischen Dachformen der traditionellen Dachlandschaft aufgenommen werden.
- Zu § 3: In der Ortschaft Knesebeck werden sämtliche Farben und Materialien, abgesehen von Holz in Form von Blockbohlen für die Außenwandgestaltung sowie alle Farben zur Außenwandgestaltung zugelassen. Damit wird der ortstypischen, traditionellen Gestaltung der Außenwände Rechnung getragen.
- Zu § 4: Für die Anforderungen an die Gestaltung der Nebengebäude wie Garagen sind in Material und Farbe dem Hauptkörper anzupassen. Darüber hinaus ist die Verwendung von Holz zulässig.
- Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung vom 18.07.2022 bis zum 05.08.2022 in der Stadt Wittingen stattgefunden.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentlich Auslegung vom bis in der Stadt Wittingen stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Ausbau der Straßen-, Wege wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von bis zum öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Stadt Wittingen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wittingen, den

.....

(Bürgermeister)