

Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Steinhaufenacker“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) der Stadt Wittingen in der Ortschaft Wittingen

INHALTSVERZEICHNIS

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

- 1. Allgemeines**
 - 1.1 Vorbemerkung
 - 1.2 Planungsanlass
 - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.4 Geltungsbereich
 - 1.5 Rechtsverhältnisse
 - 1.6 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes
 - 1.7 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet
 - 1.8 Veranlassung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
 - 1.9 Rechtsgrundlagen
- 2. Planinhalte**
 - 2.1 Erschließung
 - 2.2 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 2.3 Berücksichtigung des Nieders. Spielplatzgesetzes
 - 2.4 Ver- und Entsorgung
 - 2.5 Altlasten
 - 2.6 Kreisarchäologie
 - 2.7 landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung
 - 2.8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- 3. Plandarstellung**
- 4. Hinweise aus der Fachplanung**
- 5. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**
 - 5.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts
 - 5.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts
 - 5.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege
 - 5.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- 6. Kosten und Finanzierung**
- 7. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**
- 8. Ordnungswidrigkeiten**
- 9. Umweltbericht**
 - 9.1 Einleitung
 - 9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 9.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
 - 9.4 Zusätzliche Angaben
- 10. Verfahrensvermerk**

Anlagen

- Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Vermeidungs-/Ausgleichsflächen
- Karte Biotoptypen
- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn und besteht aus 25 Ortschaften. Sie grenzt östlich an den Altmarkkreis Salzwedel, nördlich schließt der Landkreis Uelzen an. Westlich befindet sich die Samtgemeinde Hankensbüttel, südwestlich die Samtgemeinde Wesendorf und südlich die Samtgemeinde Brome.

Nach den Darstellungen des **Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 1994** ist die Stadt Wittingen **Mittelzentrum** und dem **ländlichen Raum** zugeordnet. Diese Vorgaben aus dem **LROP** wurden als verbindliche Festlegungen in das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig** übernommen (**D 1.3** und **D 1.6 01 bis 1.6 03**).

Im RROP ist die Stadt Wittingen als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „**Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten**“ sowie „**Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten**“ (**D 1.5 03**) sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „**Erholung**“ (**D 3.8 06**) festgelegt.

Nordwestlich an die Ortslage angrenzend ist im RROP ein **Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (D 2.1 11)** dargestellt.

Die gesamte Ortslage ist als **Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (D 3.9.1 07)** dargestellt und von einem **Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (D 3.2 02)** umgeben.

*Nach den landesplanerischen Zielvorgaben müssen in Gebieten und an den Standorten mit der Festlegung **Vorranggebiete und Vorrangstandorte** alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für die räumliche Entwicklung in der näheren Umgebung (LROP 1994, Teil I, B 8 02, siehe Anhang zum RROP).*

Vorsorgegebiete haben im Vergleich zu Vorranggebieten und Vorrangstandorten eine abgeschwächte Bindungswirkung. Der Vorsorgeaspekt steht mehr im Vordergrund als der Sicherungsaspekt. Diese Gebiete sind ein Instrument der Bestand- und Funktionssicherung aber auch der Vorsorgeplanung für künftige Entwicklungen. Andere Planungen und Maßnahmen müssen hierauf so abgestimmt werden, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Zweckbestimmung möglichst vermieden wird. Dies hat nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge. Die Vorsorgegebietsausweisung hat jedoch in der Abwägung gegenüber konkurrierenden Raumansprüchen in dem Gebiet einen hohen Stellenwert.

Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich (LROP 1994, Teil I, B 9 02).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden weder **Vorranggebiete, Vorrangstandorte** und auch keine **Vorsorgegebiete** berührt und dadurch auch nicht in ihrer Bedeutung und Funktion beeinträchtigt. Der Bebauungsplan ist daher an die Ziele der Raumordnung angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB):

Das **RROP** des **Zweckverbandes Großraum Braunschweig** ist am **01.09.1996** in Kraft getreten.

Die straßenverkehrliche Anbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen. Die Stadt Wittingen ist an das regionale und überregionale Schienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen. Somit besteht im Hinblick auf den schienegebundenen Verkehr als auch auf den Straßenverkehr eine gute Einbindung in die regionalen und überregionalen Netze.

Weiterhin verläuft durch das Gebiet der Stadt Wittingen der Elbe-Seitenkanal mit Hafen in Wittingen.

Wittingen hat z.Zt. ca. 13.000 Einwohner, wobei auf die Stadt Wittingen ca. 5.000 Einwohner entfallen.

1.2 Planungsanlass

In Wittingen stehen keine freien Bauflächen zur Verfügung, die sofort bebaubar sind. Um aber den Druck der Bauland suchenden Bevölkerung mildern zu können, will die Stadt durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes den erforderlichen Wohnbedarf im Rahmen der Eigenentwicklung abdecken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entsteht eine zusätzliche Wohnbaufläche von ca. 4,7 ha entsprechend für ca. 56 Einfamilienhäuser.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen sind für den Bereich, für den dieser Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO vorsieht, „Wohnbauflächen“ dargestellt. Somit wird das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, eingehalten.

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfasst Flächen im Süden der Ortslage. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.5 Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet besteht bisher keine verbindliche Bauleitplanung. Vielmehr handelt es sich um Flächen, die dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen sind.

1.6 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Besondere Gefährdungen oder Gegebenheiten, die zu erhöhten Aufwendungen beim Bau der Erschließungsanlagen und Gebäude führen könnten, sind nicht bekannt.

1.7 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

Eine negative Beeinflussung auf das Gebiet durch störende Umwelteinflüsse ist nicht zu erwarten.

Von den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden ortstypischen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä. auftreten. Diese sind grundsätzlich hinzunehmen.

Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Eisenbahnstrecke Wittingen-Radenbeck der OHE. In einer Vorabstimmung hat die OHE mitgeteilt, dass z.Zt. kein Betrieb auf dieser Strecke stattfindet, da sie für den Eisenbahnbetrieb gesperrt ist. Es handelt sich aber weiterhin um eine dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmete Strecke, auf der jederzeit bei Bedarf wieder Eisenbahnverkehr aufgenommen werden kann. Zukünftige Angaben zur evtl. Auslastung der Strecke können von der OHE derzeit jedoch nicht gemacht werden.

1.8 Veranlassung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Nach landesplanerischen Zielvorgaben hat die Stadt Wittingen als Mittelzentrum die Aufgabe, durch bauleitplanerische Schritte die Schaffung von ausreichend Wohnraum sowie die Sicherung und Schaffung von Arbeitsstätten zu ermöglichen. Die Stadt kommt somit ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) nach, für die Eigenentwicklung der Bevölkerung in ausreichendem Maße Bauland durch planungsrechtliche Schritte verfügbar zu machen und Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis).

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sorgt die Stadt dafür, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gedeckt und die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht wird.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke,
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie
- die Gestaltung der baulichen Anlagen

zu regeln.

1.9 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), Nieders. Bauordnung (NBauO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) – zugrunde.

2. Planinhalte

2.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über den Händelweg und die Südstraße. Beide Straßen sind bereits an den Hindenburgwall bzw. an die Ernst-Stackmann-Straße angebunden. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Wohnstraßen in Verlängerung des Händelweges und der Südstraße. Als Verbindung zwischen den Verlängerungen Händelweg und Südstraße verläuft eine Wohnstraße, die als Mischverkehrsfläche (5,5 m breit) ausgebildet wird. Diese Straße hat Wohnwegcharakter und wird niveaugleich ausgebaut, so dass sie durchgängig für Kraftfahrzeuge befahrbar ist. Die durchgängige und sichere Benutzung für Fußgänger und Radfahrer ist ebenfalls gewährleistet.

Rückwärtig zu erschließende Grundstücke werden über private Zufahrten, die durch Baulasten bzw. dingliche Dienstbarkeiten gesichert werden, verkehrlich angebunden.

Um eine fußläufige Verbindung zwischen dem neuen Baugebiet und dem Hindenburgwall zu ermöglichen, wird im nördlichen Planbereich ein Fußweg in einer Breite von 2,5 m ausgewiesen. Dieser Fußweg mündet in den nördlich des Plangebietes angrenzenden vorhandenen Fußweg.

In den Verkehrsflächen sind Baumpflanzungen als straßenbegleitetes Grün geplant. Die genaue Anordnung und Lage der neuen Baumpflanzungen bleibt dem konkreten Straßenentwurf überlassen.

Durch die Wahl der Trassenbreiten und der Verkehrsführung der öffentlichen Erschließungseinrichtungen ist sichergestellt, dass die Möglichkeit der Verbesserung des Wohnumfeldes im öffentlichen Verkehrsraum stattfinden kann. Die vorgesehenen Maßnahmen ermöglichen die Entstehung eines Baugebietes, das ein ruhiges Wohnen in ansprechender Umgebung gewährleistet und das eine positive Auswirkung für das gesamte Wohnumfeld ausübt. Alle neu geplanten Baugrundstücke können über die bestehenden bzw. neu geplanten Erschließungseinrichtungen in das gemeindliche Straßennetz eingebunden werden.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden keine ausgewiesenen Stellplatzflächen vorgesehen. Da dieses Baugebiet eine relativ ruhige Lage mit reinen Anliegerstraßen erhält, kann der öffentliche, ruhende Verkehr (z.B. Taxifahrer, Ärzte und dergl.) auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgewickelt werden. Dies ist ohnehin nur für kurzfristiges Parken erforderlich. Die Bauherren haben die nach der NBauO notwendigen Stellplätze auf ihren Grundstücken nachzuweisen.

Die Trassenbreiten bzw. die Radien aller Erschließungseinrichtungen sind so ausgelegt, dass das Baugebiet ordnungsgemäß an das gemeindliche Verkehrsnetz angeschlossen werden kann. Das Befahren für Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge ist jederzeit möglich.

Für die neu ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt die Widmung mit der Verkehrsübergabe gem. § 6 NStrG. Gleichzeitig werden die Straßengruppen und eventuelle Beschränkungen festgelegt. Der Zeitpunkt der Verkehrsübergabe (einschl. Straßengruppe und Beschränkung) wird öffentlich bekannt gemacht und wird einen Hinweis auf die zu Grunde liegende Anordnung enthalten.

2.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als „Allgemeine Wohngebiete“ (§ 4 - BauNVO) ausgewiesen, da für das Wohnen im ländlichen Raum das „Allgemeine Wohngebiet“ die geeignete Nutzungsart ist.

Durch die Nutzung der Gliederungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO eingeschränkt. Der Gebietscharakter des „allgemeinem Wohngebietes“ bleibt durch diese Gliederung aber gewahrt. Als Bauweise wird das eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhaus in offener Bauweise vorgesehen, da das frei stehende Einzelhaus in diesem Teil der Stadt ortstypisch und landschaftscharakteristisch ist. Mit der Zulässigkeit von Doppelhäusern soll auch eine energie- und baugrundsparende Gebäudeart ermöglicht werden. Unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB) erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25.

Zusätzlich erfolgt im Sinne des städtebaulichen Umfeldes eine Regelung der zulässigen Firsthöhe. Diese ist als Merkmal für die städtebauliche Gestaltung von wesentlichem Einfluss und unterstreicht die Festsetzung der eingeschossigen Bebauung.

Durch die Anordnung der Baugrenzen auf den Baugrundstücken werden großzügig überbaubare Flächen festgesetzt, auf denen auch ausreichend Platz für Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO und Garagen sowie Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO vorhanden ist. Um Beeinträchtigungen zu minimieren, wird eine Regelung dahin gehend im Bebauungsplan getroffen, dass diese baulichen Anlagen in den nichtüberbaubaren Flächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, unzulässig sind.

Die festgesetzten Werte entsprechen bzw. unterschreiten die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO und spiegeln die Gebietscharakteristik wieder.

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

2.3 Berücksichtigung des Nieders. Spielplatzgesetzes

Nach den Bestimmungen des Nieders. Gesetzes über Spielplätze (§ 2 Abs. 2 NSpPG) ist es erforderlich, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Spielplatz auszuweisen. Auf die Anlegung und Unterhaltung eines Spielplatzes kann jedoch verzichtet werden, da den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise entsprochen wird (§ 5 Abs. 1 und 2 des NSpPG).

Für Kleinkinder ist wegen der Art der Wohnungen ein Spielplatz entbehrlich. Weiterhin bietet das südlich des Aschhorstweges und südwestlich an den Planbereich angrenzende Gelände (Grünflächen) für Kinder ausreichend Spielmöglichkeiten in verkehrssicherer Entfernung.

2.4 Ver- und Entsorgung

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

2.4.1 Trinkwasser

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss der in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegenden Trinkwasserleitungen.

2.4.2 Abwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird zukünftig an die vorhandenen Systeme in der Südstraße, deren Kapazität ausreichende Reserven aufweist, zugeführt.

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

2.4.3 Löschwasser

Die in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegenden Trinkwasserleitungen werden in einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Für den vorbeugenden Brandschutz ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, dass in einer maximalen Entfernung von 70 m zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Gemeindebrandmeister sowie der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

2.4.5 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser wird weitgehend vor Ort durch Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß versickert.

Stellplatzflächen sind so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist.

Zur Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse wurde das Gutachterbüro bsp ingenieure, Braunschweig, mit der Untersuchung der Boden- und Grundwasserverhältnisse beauftragt.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A 138 grundsätzlich möglich ist. Hierbei ist zu beachten, dass die Versickerungselemente bis in die durchlässigen Sande der Schicht 3 geführt werden.

Im Bereich der Stadt Wittingen besteht für die Beseitigung des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken kein Anschluss- und Benutzungszwang. Bei der Ermittlung der Versickerungsgrundlagen sind die Empfehlungen des ATV-Arbeitsblattes A 138 – Voraussetzung, Bemessung und Berechnung von Versickerungsanlagen - zu beachten.

Die Ableitung des im Straßenbereich anfallenden Niederschlagswassers erfolgt für die Verbindung zwischen Händelweg und Südstraße sowie die Ostwestanbindung durch Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal (DN 600). Die übrigen Flächen werden über das Straßenlängs- und Quergefälle in den Straßenseitenraum über naturnahe Versickerungsmulden entwässert.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist nachzuweisen. Sollte eine Versickerung nicht nachgewiesen werden, sind geeignete Maßnahmen zu treffen, die den Abfluss des Niederschlagswassers auf das natürliche Maß reduzieren.

2.4.6 Energie und Gas

Die Erschließung mit Energie und Gas erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Anlagen der Versorgungsträger.

2.4.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn vorgenommen. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen. Nach Entleerung der Müllbehälter sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Die Nutzer der Grundstücke, deren Grundstücke nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können.

2.5 Altlasten

Der Stadt sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. Außerdem ist der Stadt 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, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder die Zentrale Polizeidirektion, Dezernat 23, Kampfmittelbeseitigung, umgehend zu benachrichtigen.

2.6 Kreisarchäologie

Der Stadt 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).

2.7 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

Beschreibung des Vorhabens

Vorbemerkungen

Die Stadt Wittingen möchte im Süden des Stadtgebietes Wohnbauland erschließen. Dafür ist die Aufstellung eines B-Planes erforderlich.

Fachplanungen

Zu beachten ist der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (Stand 1994). Daraus ergeben sich keine Erfordernisse hinsichtlich landschaftspflegerischer Maßnahmen für den Geltungsbereich des B-Planes.

Lage

Die Stadt Wittingen befindet sich ca. 33 km nordöstlich von Gifhorn, im Landkreis Gifhorn. Die Plangebietsfläche selbst liegt im Süden der Stadt, nördlich angrenzend an die Eisenbahngüterverkehrsstrecke Wittingen-Brome und südlich der B 244.

Weiter östlich schließen sich ebenfalls neuere Baugebiete an, die allerdings mittlerweile durch private Anpflanzungen gut durchgrünt sind. Bis dato wurde die Fläche intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 4,7 ha.

Untergliedert in Landschaftseinheiten gehört dieser Teil zum Bereich des „Süd- und Ostheider-Sandgebietes“.

Heutige potentiell natürliche Vegetation

Auf den teilweise lehmigen Sanden ist die Ausprägung von artenarmen Buchwäldern, durchsetzt mit einzelnen Edellaubhölzern als potentiell natürliche Vegetation anzunehmen.

Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum bleibt auf die gesamte Plangebietsfläche begrenzt. Für die Beschreibung der Klimas und des Landschaftsbildes wird die nähere Umgebung mit in die Betrachtung einbezogen.

Bestandserfassung und -bewertung

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die Bestandsbeschreibung stellt den Ist-Zustand der Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung) vor dem Eingriff dar.

Die Erfassung der Biotoptypen (Arten- und Lebensgemeinschaften) erfolgt nach den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ), hier nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von Drachenfels, 1994.

Als Modell für die Bewertung und abschließende Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation wird die Richtlinie des Niedersächsischen Städtetages (1996) als Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung angewendet.

Biotope

Flora

Folgende Biotoptypen konnten Ende November 2006 durch einmalige Flächenbegehung erfasst werden:

Basenarmer Lehmacker (AL)

Zum Zeitpunkt der Kartierung waren die Flächen bereits abgeerntet.

Bei langfristiger Herausnahme der Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und andauerndem Brachliegen, ist die Entwicklung von entsprechenden Ackerwildkrautfluren auf Sanden/lehmigen Sanden wahrscheinlich.

Die vorhandenen Boden- und Wasserverhältnisse sowie die angetroffene Vegetation auf bisher schon extensiv genutzten Flächen lassen eine Pflanzenvegetation erwarten, die der Aphano—*Matricarietum chamomillae*-Gesellschaft zuzuordnen ist. Charakterarten bilden Gemeiner Ackerfrauenmantel (*Aphanes arvensis*) und Echte Kamille (*Matricaria recutita*).

Wertfaktor nach Modell Städtetag für basenarmen Lehmacker: 1

Die Biotoptypen sind in anliegender Karte (siehe Anlage zur Begründung) dargestellt.

Fauna

Auf den Flächen konnten zum Zeitpunkt der Kartierung keine faunistischen Beobachtungen gemacht werden.

Geologie und Boden

Das Bodenmaterial ist pleistozänen Ursprungs und stammt aus glazifluviatilen Ablagerungen. Geologisch sind das lehmige Sande, Sande sowie sandiger Schluff und Sandlöß, woraus sich als Bodentyp eine Parabraunerde entwickelt hat (digitale Bodenkarte Niedersachsen, 1997), die als gut nährstoffversorgt eingestuft werden kann.

Im Gutachten der bsp Ingenieure (2006) werden nähere Angaben zu den Bodenverhältnissen gemacht.

Die Oberbodenschicht aus sandigem Schluff besitzt eine Mächtigkeit von ca. 0,5 bis 0,7 m, wonach eine Schicht aus Lößlehm folgt, die eine durchschnittliche Tiefe zwischen 0,9 und 1,4 m erreicht. Darunter sind in den Untersuchungen versickerungsfähige Sande angetroffen worden.

Auf Parabraunerden ist eine ertragreiche, landwirtschaftliche Nutzung möglich. Die Böden neigen zur Wassererosion und besitzen eine gute Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen durch hohes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen.

Wasser

Grundwasser

Das Grundwasser wurde bei der Baugrunduntersuchung im Januar 2006 (isp, 2006) in einer Tiefe von durchschnittlichen 3,20 bis 4,60 m unter der Geländeoberfläche angetroffen.

Die hohe Pufferkapazität des Bodens und das relativ tief anstehende Grundwasser bedingen eine geringe Gefahr des Nährstoffeintrages und der Verschmutzung des Grundwassers.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im unteren bis mittleren Bereich und kann in Anlehnung an die Angaben des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Gifhorn (1994) mit ca. 150 bis 200 mm/Jahr angegeben werden.

Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes leicht und stärker (bis zu ca. 5,0 m) in Richtung „Scharfenbrücker Bach“ nach Südwesten ab, so dass die Grundwasserfließrichtung dahingehend anzunehmen ist.

Oberflächenwasser

Oberflächenwasser ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Klima

Die Plangebietsfläche liegt im Süden der Stadt Wittingen, wo das Gelände relativ eben ist und nur langsam in Richtung „Scharfenbrücker Bach“ abfällt.

Die gute Wasserspeicherung der Lößlehmschicht, die schon durchschnittlich nach ca. 0,5 m unter der Geländeoberfläche beginnt, bedingt eine mittlere bis hohe Verdunstungsrate, wodurch frische mikroklimatische Verhältnisse anzunehmen sind.

Größere Emissionsquellen sind nicht vorhanden. Die Landesstraße L 286 befindet sich ca. 80 m von der nördlichen Spitze des Plangebietes entfernt, so dass aufgrund der vorgelagerten, verbleibenden Ackerfläche mit Lärmemissionen durch Straßenverkehr in diesem Bereich des Plangebietes zu rechnen ist.

Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung

Die betroffene Ackerfläche bildet innerhalb der östlich und westlich davon bereits bebauten Gebiete einen Teil einer grünen Enklave, deren Erholungswert jedoch gering ist.

Die Flächen werden/wurden intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind nahezu eben.

In westlicher Richtung anschließend liegen Flächen, die durch landschaftsgliedernde Strukturen wie Hecken und Baumgruppen bestimmt werden.

Naturschutzrechtlicher Schutzstatus

Schutzgebiete nach §§ 24, 26, 27, 21 a und § 21 b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) sowie Gebiete gemäß der FFH-Richtlinie bzw. Europäische Vogelschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Konfliktanalyse

Schutzgutbezogene Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Durch den Neubau von Wohnhäusern mit entsprechenden Straßenführungen innerhalb des Baugebietes sind folgende bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen zu erwarten:

Biotope (Arten- und Lebensgemeinschaften)

anlagebedingt

- Beseitigen von Ackerfläche

Boden

anlagebedingt

- Veränderung der natürlichen Bodenstruktur und des –gefüges durch Bodenauftrag und –abtrag,
- Bodenverdichtung,
- Bodenversiegelung,
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes

Wasser

anlagebedingt

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Oberflächenwasserverdunstung einerseits durch Versiegelung andererseits durch Abtragen der wasserspeichernden Bodenschichten

Klima

baubedingt

- erhöhter Abgasausstoß durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr während der Bauzeit

anlagebedingt

- langfristige Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch ständigen Fahrzeugverkehr und Abgabe von warmen Luftmassen

Landschaftsbild

- Schaffen einer neuen Ortsrandsituation

Konfliktminderung

Eine Konfliktminderung der zu erwartenden bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen ist nur begrenzt möglich.

Anzustreben sind:

Boden

- separate Lagerung der Lößlehmschicht und Einbringen des Bodens bei Anpflanzen der Bäume im Plangebiet – Teilbereich B.

Wasser

- weitgehende Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort durch Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß,
- Gebot im B-Plan zur Verwendung von Rasengittersteinen für Auf- und Zufahrten (Stellplätze von Fahrzeugen sollten vollversiegelt werden)

Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Konflikte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 47.000 m².

Veränderungen ergeben sich durch den Neubau von Wohnhäusern und Zufahrtsstraßen, die die folgenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter bedingen:

Biotope

Aufgrund der städtebaulichen Planung wird die Umwandlung von rd. 47.000 m² Ackerfläche in andere Biotoptypen vorbereitet.

Boden

Bei einer geplanten GRZ von 0,25 ist eine mögliche Neuversiegelung von rd. 14.400 m² (10.900 m² Nettobaufläche und 3.500 m² Straßen) zu erwarten.

Auf dieser Fläche gehen die vorhandenen Bodenfunktionen langfristig und dauerhaft verloren.

Wasser

Die mögliche Versiegelung von insgesamt rd. 14.400 m² Fläche bedingen eine erhöhte Oberflächenwasserverdunstung und eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Landschaftsbild

Durch die Neubebauung wird das Landschaftsbild verändert bzw. neu gestaltet.

Gesamtbeurteilung des Vorhabens

Durch das geplante Vorhaben werden die Schutzgüter Boden, Biotope und Wasser erheblich beeinträchtigt.

Hinsichtlich des Klimas und des Landschaftsbildes sind Veränderungen der gegebenen Bedingungen ohne erheblichen Wertstufenverlust zu erwarten.

Das Landschaftsbild kann durch entsprechende Maßnahmen neu gestaltet werden.

Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Biotope und Wasser sind durch landschaftspflegerische Maßnahmen, die räumlich und zeitnah zum Vorhaben ausgeführt werden sollen, zu kompensieren.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

Auf den Grundstücken sind die Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Verwendung von Rasengittersteinen). Stellflächen sind davon nicht betroffen.

Der im Bodengutachten für die stabile Baugründung empfohlene Bodenaushub (Lößlehm-schicht) ist separat zu lagern und bei der Anpflanzung der Bäume im Plangebiet – Teilbereich B zu verwenden.

Kompensationsmaßnahmen

Die Flächenermittlung für den Kompensationsbedarf ist der anliegenden Tabelle „Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Vermeidung/Ausgleichsflächen“ zu entnehmen.

Maßnahmen innerhalb des direkten Plangebietes

Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücken eine 3,0 m breite Strauchhecke anzulegen.

Verwendet werden sollen dafür einheimische, standortgerechte Straucharten wie:

- Rote und Schwarze Johannisbeere (*Ribes cathartica* u. *nigra*),
- Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*),
- Besenginster (*Cytisus scoparius*),
- Roter und Schwarzer Holunder (*Sambucus racemosum* u. *nigra*),
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*),
- Hundsrose (*Rosa carnina*).

Auf den privaten Grundstücken (insgesamt 56 Stück) ist jeweils ein Obstbaum bzw. ein Laubbaum II. Ordnung zu setzen.

Als Laubbäume können verwendet werden:

- Gemeine Birke (*Betula pendula*),
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
- Holzapfel (*Malus sylvestris*),
- Vogelkirsche (*Prunus avium*).

Als Pflanzqualität werden 3-jährig verschulte Sämlinge, Höhe 50 – 80 cm empfohlen.

Als Obstbäume sind hochstämmige Sorten wie beispielsweise:

- Apfel: - Klarapfel, - Boskop, - Ontario, - Gravensteiner, - Cox Orange;
- Birne: - Gute Luise, - Williams Christbirne, - Clapps Liebling, - Conference;
- Pflaume: - Graf Althaus Reneclode, - Hauszwetsche, - Ontariopflaume, - Königin Viktoria;
- Kirsche: - Morellenfeuer, - Große schwarze Knorpelkirsche, - Kassins Frühe,
- Schattenmorelle (Sauerkirsche)

geeignet.

Maßnahmen außerhalb des direkten Plangebietes

Empfohlen wird eine lockere Anpflanzung mit Bäumen I. und II. Ordnung. Geeignet sind die o.g. Laubbäume.

Das Flurstück hat eine Größe von rd. 2.300 m².

Alle Anpflanzungen sind langfristig zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Bei Umsetzung aller Maßnahmenteile kann der Eingriff in den Naturhaushalt als ausgeglichen gelten.

2.8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Nach den gesetzlichen Vorgaben (NBauO) kann für die Gestaltung baulicher Anlagen ein Rahmen gesetzt werden. Diese gesetzliche Möglichkeit wird genutzt und ein Rahmen für die Gestaltung von Dächern gesetzt, wie er für diesen Bereich der Ortslage typisch ist.

Dacheindeckung

Durch die Wahl der Materialien und Töne (rot, braun, grau und schwarz) entstehen „ruhige“ Dachflächen, die zu einem qualitätvollen städtebaulichen Erscheinungsbild beitragen. Eine Beeinträchtigung durch störende Materialvielfalt wird ausgeschlossen; der örtliche Baustil und die vorhandenen Dachfarben im Umfeld werden übernommen.

Im Interesse der Bauherren und im Hinblick auf die Entwicklungen auf dem Sektor der alternativen Energiegewinnung werden für Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie dienen, zugelassen.

Ordnungswidrigkeiten

Der Paragraph über die Ordnungswidrigkeiten wird durch die NBauO begründet.

3. Plandarstellung

Planungsgrundlage für den Bebauungsplan bilden Ausschnitte aus dem Liegenschaftskataster Maßstab 1 : 1.000 und der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000.

Die Nutzungsdarstellungen entsprechen der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

4. Hinweise aus der Fachplanung

Landwirtschaftskammer Niedersachsen – vom 29.11.2006

Gegen den vorliegenden B-Plan bestehen keine Bedenken.

Bei weiteren Planungen sollte den nördlich und westlich angrenzenden Flächen der Vorrang eingeräumt werden. So könnten unwirtschaftliche Restflächen vermieden und an anderer Stelle sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Von der nördlich gelegenen Hofstelle Schulze können gelegentlich landwirtschaftliche Immissionen ausgehen.

Anmerkung:

In der Begründung zum B-Plan ist bereits ein Hinweis darauf enthalten, dass durch die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden ortstypischen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä. auftreten können. Diese sind grundsätzlich hinzunehmen.

Zur Entflechtung der unterschiedlichen Nutzungen wird empfohlen, über eine Aussiedlung des Hofes nachzudenken u. das Grundstück mit zu überplanen.

Anmerkung:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird kein Planungsanlass gesehen, da auf der angesprochenen Hofstelle bereits seit Jahren die landwirtschaftliche Nutzung ausgegliedert ist. In den ehemals für die Viehhaltung genutzten Ställen sind teilweise landwirtschaftliche Maschinen untergestellt; ansonsten stehen diese Gebäude leer. Sollte jedoch die landwirtschaftliche Nutzung wieder aufgenommen werden oder seitens des Eigentümers eine Umnutzung geplant werden, die den städtebaulichen Zielen der Stadt entgegensteht, wird eine planungsrechtliche Neuordnung unumgänglich sein.

Osthannoversche Eisenbahn AG – vom 30.11.2006

Wenn die weitere Ortsentwicklung Richtung Westen geplant wird, sind die erforderlichen Sichtflächen zur Sicherung des Bahnüberganges am Aschhorstweg zu beachten.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei evtl. Erweiterung des Plangebietes Richtung Aschhorstweg beachtet.

Hinweis darauf, dass das Plangebiet südlich an die gesperrte, jedoch nicht stillgelegte Bahnstrecke Wittingen-Radenbeck angrenzt. Bei Wiederaufnahme des Eisenbahnbetriebes kann es zu Emissionen kommen.

Anmerkung:

In der Begründung zum B-Plan ist bereits ein entsprechender Hinweis enthalten.

An der Bahngrenze ist zur Vermeidung von Unfällen und aus Gründen der öffentlichen Sicherheit u. Ordnung ein fester Zaun ohne Öffnung (Pforte) zu errichten.

Anmerkung:

Durch Aufnahme der Stellungnahme in die Begründung zum B-Plan findet der Hinweis Berücksichtigung.

Unterhaltungsverband Ise – vom 04.12.2006

Die Versickerung des Niederschlagswassers wird begrüßt. Es ist jedoch festzulegen, dass ein entsprechender Nachweis zu erbringen ist. Sollte die Versickerung nicht nachgewiesen werden, sind geeignete Maßnahmen zu treffen, die den Abfluss auf das natürliche Maß reduzieren.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan berücksichtigt.

LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg – vom 11.12.2006

Von der Südstraße zum Aschhorstweg verlaufen zwei 20-kV-Kabelsysteme.

Anmerkung:

Der Kabelverlauf ist bekannt und in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Maße des benötigten Stationsplatzes sind dem beigefügten Plan zu entnehmen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsstrassen ist eine Vielzahl von Vorschriften, Richtlinien und Empfehlungen zu beachten.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und bei Ausführung beachtet.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie – vom 21.12.2006

Im Planbereich befindet sich möglicherweise eine Erdgashochdruckleitung der LandE GmbH.

Anmerkung:

Die LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg wurde an dem Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Existenz einer Erdgashochdruckleitung wurde jedoch nicht mitgeteilt.

Landkreis Gifhorn – vom 22.12.2006

Bau- und Planungsamt

Keine Bedenken u. keine Anregungen im Hinblick auf den Umfang u. Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Im weiteren Verfahren sind die Verfahrens- u. Formvorschriften des BauGB zu beachten.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Untere Wasserbehörde

Für die Ableitung von Niederschlagswasser ist ein Regenrückhaltebecken erforderlich.

Anmerkung:

Zur Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet wurde ein Gutachterbüro mit der Untersuchung der Boden- und Grundwasserverhältnisse beauftragt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Regenwasserversickerung grundsätzlich möglich ist, wenn die Versickerungselemente bis in die durchlässigen Sande geführt werden.

Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.

Die Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wittingen und entsprechend des Antrages des VW Gifhorn in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III A.

Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen u. Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten.

Anhaltspunkt hierfür ist die Musterschutzzonenverordnung vom 15.10.1993.

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, deren Endteufen in oder unterhalb von stockwerkstrennenden Schichten liegen und / oder deren Wärmeträgermittel als wassergefährdend eingestuft sind, sind nicht zulässig.

Des Weiteren ist der Bau und Gebrauch von Grundwasserwärmepumpen nicht zulässig.

Anmerkung:

Durch eine nachrichtliche Aufnahme in die Planunterlage und die Begründung zum B-Plan wird der Hinweis berücksichtigt.

Untere Abfallbehörde

Immissionsschutzrechtliche u. bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Auf die beabsichtigte Umnutzung der Bodenfunktion und dem damit einhergehenden Flächenverbrauch ist einzugehen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Abfallrechtliche Stellungnahme/Müllabfuhr

Hinweis darauf, dass die Müllfahrzeuge die Müllbehälter nicht nur ungehindert anfahren sondern auch wieder abfahren können müssen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 30.01.2007

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 29.11.06.

Inhalt der Stellungnahme:

Gegen den vorliegenden B-Plan bestehen keine Bedenken.

Bei weiteren Planungen sollte den nördlich und westlich angrenzenden Flächen der Vorrang eingeräumt werden. So könnten unwirtschaftliche Restflächen vermieden und an anderer Stelle sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Von der nördlich gelegenen Hofstelle Schulze können gelegentlich landwirtschaftliche Immissionen ausgehen.

Anmerkung:

In der Begründung zum B-Plan ist bereits ein Hinweis darauf enthalten, dass durch die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden ortstypischen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä. auftreten können. Diese sind grundsätzlich hinzunehmen.

Zur Entflechtung der unterschiedlichen Nutzungen wird empfohlen, über eine Aussiedlung des Hofes nachzudenken u. das Grundstück mit zu überplanen.

Anmerkung:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird kein Planungsanlass gesehen, da auf der angesprochenen Hofstelle bereits seit Jahren die landwirtschaftliche Nutzung ausgegliedert ist. In den ehemals für die Viehhaltung genutzten Ställen sind teilweise landwirtschaftliche Maschinen untergestellt; ansonsten stehen diese Gebäude leer. Sollte jedoch die landwirtschaftliche Nutzung wieder aufgenommen werden oder seitens des Eigentümers eine Umnutzung geplant werden, die den städtebaulichen Zielen der Stadt entgegensteht, wird eine planungsrechtliche Neuordnung unumgänglich sein.

Grundsätzliche Bedenken bestehen weiterhin nicht.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg- vom 31.01.2007

Keine Bedenken, sofern unsere Stellungnahme vom 11.12.06 weiterhin berücksichtigt wird.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Inhalt der Stellungnahme:

- Von der Südstraße zum Aschhorstweg verlaufen zwei 20-kV-Kabelsysteme.

Anmerkung:

Der Kabelverlauf ist in der vorliegenden aktuellen Planung berücksichtigt

- Die Maße des benötigten Stationsplatzes sind dem beigefügten Plan zu entnehmen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

- Bei Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungstrassen ist eine Vielzahl von Vorschriften, Richtlinien und Empfehlungen zu beachten.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und bei Ausführung beachtet

Deutsche Telekom AG - vom 14.02.2007

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien.

Wir bitten um Aufnahme des folgenden Hinweises in die Begründung:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht berührt werden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Anmerkung:

Durch Aufnahme in die Begründung zum Bebauungsplan werden die Hinweise der Deutschen Telekom beachtet.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unendgeldliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Anmerkung:

Die angesprochenen Punkte werden bei Realisierung des Baugebietes durch den Erschließungsträger beachtet.

Die Eintragung eines Leitungsrechtes auf den Privatwegen wird jedoch nicht für erforderlich gehalten, da dieses nur unnötige Bindungen schafft.

Über die Eintragung einer gegenseitigen Baulast oder dinglichen Dienstbarkeit ist die rückwärtige Erschließung gesichert, so dass auf Leitungsrechte verzichtet werden kann.

Landkreis Gifhorn - vom 26.02.2007**Bau- und Planungsamt**

Im weiteren Verfahren sind die Verfahrens- u. Formvorschriften des BauGB zu beachten.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Untere Bauaufsichtsbehörde

Die Grundflächenzahl ist auf mind. 0,3 hochzusetzen. Die Festsetzung einer (zu) kleinen Grundflächenzahl ist kontraproduktiv, da wesentlich mehr Naturfläche verbraucht wird als beabsichtigt.

Beispiele:

Grundstücksfläche 1.000 m², GRZ 0,25 = 250 m² bebaubare (versiegelte) Fläche.

Bei Halbierung der Grundstücksfläche und Verdoppelung der GRZ erhält man eine gleichgroße bebaubare (versiegelte Fläche):

Grundstücksgröße 500 m², GRZ 0,50 = 250 m² bebaubare Fläche.

Beim zweiten Beispiel verbleiben 500 m² bei der Natur.

Anmerkung:

Die angeführten Rechenbeispiele der unteren Bauaufsichtsbehörde können nicht nachvollzogen werden. Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten bis zu 50 v.H., die der B-Plan nicht ausschließt, wurde bei den Berechnungen unberücksichtigt gelassen.

Bei der im B-Plan festgesetzten GRZ von 0,25 und einer angenommenen Grundstücksfläche von z.B. 1.000 m² können 250 m² und zzgl. 50 v.H. für o.g. Anlagen, also insgesamt 375 m² bebaut werden.

Folgt man der Empfehlung der unteren Bauaufsichtsbehörde, könnte bei einer GRZ von 0,3 und der allgemein zulässigen Überschreitung um bis zu 50 v.H. 450 m² Grundstücksfläche bebaut u. somit versiegelt werden.

Es ist nicht zu erkennen, warum eine niedrigere GRZ mehr Fläche verbraucht.

Außerdem würde eine Erhöhung der GRZ bedeuten, dass weitere Biotopflächen zusätzlich ersetzt werden müssten.

Zum zweiten Rechenbeispiel wird angemerkt, dass nach § 17 BauNVO die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im WA-Gebiet bei 0,4 liegt und nicht bei 0,5.

Unter dem Aspekt des sparsamen und schonenden Umganges mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden sowie unter dem Aspekt Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 a Abs. 1 BauGB) wurde eine GRZ von 0,25 festgesetzt.

Außerdem ist das Planungsziel des B-Planes, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen ein Baugebiet entsteht, das ein ruhiges Wohnen in ansprechender Umgebung gewährleistet und das sich in den vorhandenen ländlichen Charakter des Ortes einfügt.

Eine Erhöhung der GRZ würde diesem Ziel entgegenstehen.

Änderungen zu den textlichen Festsetzungen

- Nr. 3: Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen unzulässig;
- Nr. 4: Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen unzulässig.
- Nr. 8: Grundstückszufahrten und offene Stellplätze dürfen nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann.

Anmerkung:

Mit den Regelungen der textl. Festsetzungen Nr. 3 und 4, nämlich dass Garagen, überdachte Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Garten- und Gerätehäuser usw.) außerhalb der überbaubaren Flächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, nicht zulässig sind, sollen gerade in diesen Bereichen Beeinträchtigungen verhindert werden. In den übrigen nicht überbaubaren Flächen wirken sich die o.a. Anlagen nicht nachteilig aus. Ein Ausschluss macht somit keinen Sinn.

Der Inhalt der textlichen Festsetzung Nr. 8 ist eindeutig bestimmbar und bedarf keiner geänderten Formulierung.

Die vorgesehene Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wittingen und entsprechend des Antrages des WV Gifhorn in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III A.

Anmerkung:

Der Hinweis auf die zukünftige Trinkwasserschutzzone ist bereits in den Planunterlagen enthalten.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Der 3 m breite Gehölzstreifen ist zu streichen, da es sich um eine Scheinfestsetzung handelt, die von den Grundstückseigentümern nicht beachtet wird und von der Stadt Wittingen auch nicht durchsetzbar ist.

Auf dem schmalen Streifen lässt sich keine Hecke entwickeln, die den rechtlichen Voraussetzungen einer Ausgleichsmaßnahme gerecht wird.

Es wird empfohlen, die Ausgleichsmaßnahme vollständig außerhalb des Plangebietes zu realisieren. Sinnvoll wäre als Alternative die südlich an das Plangebiet angrenzende Fläche in einer Größe von 7.500 m².

Anmerkung:

Aufgabe eines B-Planes ist es, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan wird als Satzung erlassen und ist Ortsrecht. An dieses Ortsrecht ist Jedermann gebunden.

Daher ist es unverständlich, dass die untere Naturschutz- und Waldbehörde die Meinung vertritt, dass es sich bei dem Gehölzstreifen um eine Scheinfestsetzung handelt, an die sich die künftigen Bauherrn und Grundstückseigentümer nicht halten.

Durch ein Fachbüro wurde der landschaftspflegerische Fachbeitrag erarbeitet.

Die in dem Fachbeitrag empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltbezogenen Belangen in weiten Teilen des Bebauungsplanes übernommen.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind geeignet, den Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt herzustellen.

Untere Abfallbehörde

Abfallrechtliche Stellungnahme/Müllabfuhr

Hinweis vom 22.12.06 wird aufrechterhalten.

Die Müllfahrzeuge müssen die Müllbehälter nicht nur ungehindert anfahren sondern auch wieder abfahren können.

Anmerkung:

Der Hinweis ist bereits in der Begründung zum B-Plan enthalten.

5. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

5.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

für Grundstücke, die als öffentliche Verkehrs-, Wege- und Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

5.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

5.3 Herstellen öffentlicher Straßen

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch einen Investor vorgesehen. Sie werden dann an die Stadt Wittingen übertragen.

5.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung
- Grenzregelung
- Enteignung

Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

6. Kosten und Finanzierung

Da alle mit der Realisierung des Plangebietes im Zusammenhang stehenden Kosten von einem Erschließungsträger getragen werden, ist die Einplanung von Haushaltsmitteln hierfür nicht erforderlich.

7. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluss des Planverfahrens nicht vor..

8. 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.

9. Umweltbericht

9.1 Einleitung

Kurzdarstellung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Flächen im Südwesten der Ortslage von Wittingen für die Erschließung neuer Bauflächen überplant.

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (beide Gesetze in den z.Zt. geltenden Fassungen) beachtlich, auf die im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“ und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes, des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen und des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Gifhorn abgeleitet.

9.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die östlich angrenzenden Wohngebiete unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner vormaligen intensiven Nutzung als Ackerland kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnbebauungen dar. Staub- und Geruchsmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Wohngebiete bis heute von prägender Bedeutung.

Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die gesperrte, jedoch nicht stillgelegte Eisenbahnstrecke Wittingen-Radenbeck der OHE. Bei einer Wiederaufnahme des Eisenbahnbetriebes kann es zu Emissionen kommen.

Bewertung

Emissionen

Da zukünftige Angaben zur evtl. Auslastung der Eisenbahnstrecke von der OHE derzeit nicht gemacht werden können, kann im vorliegenden Planverfahren auch nicht mit geeigneten Maßnahmen reagiert werden.

Luftschadstoffe

Von dem Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Der Ort ist teilweise geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen. Andererseits wird der Ort geprägt von einer intensiven Wohnnutzung.

Die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen

Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Die Wohngrundstücke sind 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.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet enthält Flächen für Wohnbaunutzung und wurde bisher als Intensivackerland genutzt.

In den angrenzenden Wohnbauflächen ist die Vegetation der Hausgärten entsprechend der unterschiedlichen Aneignung der Gärten durch Anbau- und Ziergartenteile ausgeprägt.

Bewertung

Im Plangebiet führen Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren auf den für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Flächen aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als Eingriff im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, dessen Wert jedoch als mäßig zu beurteilen ist. Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume durch neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in absehbarer Zeit für Pflanzen und Tiere ab.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Der im Plangebiet für Wohnbauzwecke vorgesehene Bereich ist als intensiv ackerbaulich genutzt einzustufen. Das Bodenmaterial ist pleistozänen Ursprungs und stammt aus glazifluvialen Ablagerungen. Geologisch sind das lehmige Sande, Sande sowie sandiger Schluff und Sandlöß, woraus sich als Bodentyp Parabraunerde entwickelt hat (digitale Bodenkarte Niedersachsen), die als gut nährstoffversorgt eingestuft werden kann. Die Überprägung der Böden durch intensive landwirtschaftliche Nutzung ist jedoch als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen.

Bewertung

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Durch die Überplanung der Flächen für Wohnbauzwecke wird jedoch ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, von dem sich ein Kompensationserfordernis ableitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von ca. 25 % zu, auf die mit entsprechenden Festsetzungen zu reagieren ist.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushalts ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird zukünftig an die vorhandenen Systeme in der Südstraße, deren Kapazität ausreichende Reserven aufweist, zugeführt.

Das Oberflächenwasser wird weitgehend vor Ort durch Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß versickert.

Stellplatzflächen sind so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist.

Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Bewertung

Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind die natürlichen Wasserverhältnisse weitgehend beeinträchtigt, so dass der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als „mittel“ einzustufen ist.

Schutzgut Luft und Klima

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im Anschluss an bestehende Bebauung. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“. Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete aufgrund von Staubimmissionen aus ackerbaulicher landwirtschaftlicher Nutzung. Im Plangebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebietes, wo das Gelände relativ eben ist und nur langsam in Richtung „Scharfbrücker Bach“ abfällt.

Das engere Plangebiet ist als intensiv ackerbaulich genutzte Fläche für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung.

In westliche Richtung anschließend liegen Flächen, die durch landschaftsgliedernde Strukturen wie Hecken und Baumgruppen bestimmt werden.

Die Gestaltung des Baugebietes und seine naturräumliche Einbindung bieten für das Landschaftsbild und die Einbindung in den vorhandenen Ortsteil eine besondere Chance durch Ausprägung des Siedlungsrandes.

Bewertung

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehene Fläche liegt im Bereich einer beeinträchtigten Situation des Landschaftsbildes. Auch wenn das optische Landschaftsbild in seiner Bedeutung gegenwärtig als wenig hochwertig einzustufen ist, ergibt sich durch die Anlage des neuen Baugebietes die Möglichkeit, dieses durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zu verbessern.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet beeinträchtigt aufgrund seiner Lage keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

Bewertung

Aufgrund der Lage des Plangebietes wird das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter nicht beeinflusst.

Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch private und öffentliche Grünflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine allgemeine Wohnbebauung mit der zugehörigen Erschließung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

9.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsausweisung würde das Gelände weiterhin intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Die Beeinträchtigungen aus intensiv ackerbaulicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete bleiben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten. Die Entwicklung der Ortslage wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen in Frage stellt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption von Teilflächen soweit möglich innerhalb bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand als intensiv genutztes Ackerland nahezu vollständig auszugleichen ist.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Bei der Standortwahl und den damit verbundenen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorrangig Flächen untersucht, die für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung und aufgrund ihrer Lage tatsächlich geeignet und verfügbar sind. Für die erforderlich gewordene weitere Baulandbereitstellung stellt der gewählte Standort in Vervollständigung der im Osten bereits begonnenen Siedlungsentwicklung die beste Alternative dar.

Planinhalt

In der Abwägung verschiedener städtebaulicher Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die auch im Interesse der besseren Erschließung und der Wirtschaftlichkeit der Baugebietsentwicklung auf reduzierte Durchgrünung in Kombination von öffentlichen Grünflächen angestrebt.

9.4 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf eine flächendeckende Biototypenkartierung (2006) nach den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ), hier nach dem Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen von Drachenfeld (1994) zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Nds. Städtetages (1996) beruft.

Das Gutachten wurde in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Flächen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet soll mit dem Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden. Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern vor.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Händelweg und die Südstraße. Beide Straßen sind bereits an den Hindenburgwall bzw. an die Ernst-Stackmann-Straße angebunden. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Wohnstraßen in Verlängerung des Händelweges und der Südstraße. Als Verbindung zwischen den Verlängerungen Händelweg und Südstraße verläuft eine Wohnstraße, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet wird. Diese Straße hat Wohnwegcharakter und wird niveaugleich ausgebaut, so dass sie durchgängig für Kraftfahrzeuge befahrbar ist. Die durchgängige und sichere Benutzung für Fußgänger und Radfahrer ist ebenfalls gewährleistet.

Rückwärtig zu erschließende Grundstücke werden über private Zufahrten, die durch Baulasten bzw. dingliche Dienstbarkeiten gesichert werden, verkehrlich angebunden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die „mäßige“ Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung aufgrund des Standortes der Wohnbebauung innerhalb einer ländlichen Ortslage als „hinzunehmen“ zu beurteilen.

Auf die Beeinträchtigungen der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan durch die Festsetzung zum Anpflanzen von Obstbäumen auf den privaten Grundstücken und durch weitere Einzelmaßnahmen auf die erheblichen Umwelteinwirkungen reagiert werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken, öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und auf Grünflächen reagieren.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert werden und es tritt insgesamt eine Verbesserung der Erholungsfunktion des Planungsraumes ein.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

10. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2007 bis 02.03.2007 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 19.03.2007 durch den Rat der Stadt Wittingen beschlossen.

Wittingen, den 23.03.2007

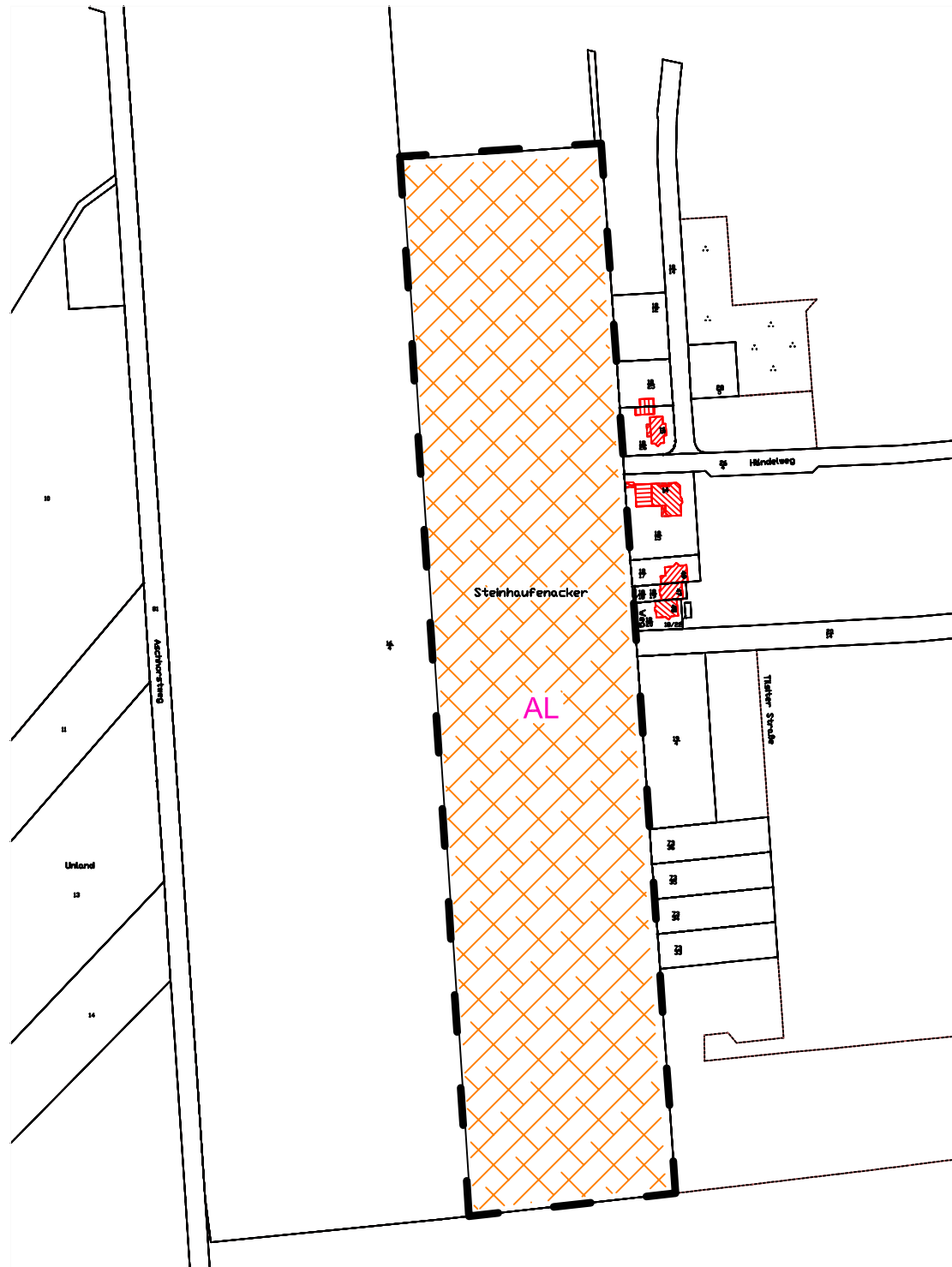
(Siegel)

Ridder
Bürgermeister



Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Vermeidungs-/Ausgleichsflächen

IST-ZUSTAND				PLANUNG / AUSGLEICH			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche in m ² rd.	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriff-/Vermeidungs-/Ausgleichsfläche	Fläche in m ² rd.	Wertfaktor	Flächenwert der Eingriffs-/Vermeidungs-/Ausgleichsfläche
1	2	3	4	5	6	7	8
Basenarmer Lehmaccker (AL)	47.000	1	47.000	Versiegelte Fläche (Baufläche, GRZ 0,25)	10.900	0	0
Basenarmer Lehmaccker (AL) (Ausgleichsfläche)	2.300	1	2.300	Versiegelte Fläche (Straßen)	3.500	0	0
				Neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	29.740	1	29.740
				Strauchhecke innerhalb des Plangebietes Teilbereich A	2.300	3	6.900
				Anpflanzen eines Obst- oder Laubbau- baumes je Grundstück (insgesamt 56 Stck)	560	2	1.120
				Lockere Bepflanzung mit Bäumen I. u. II. Ordnung im Plangebiet Teilbereich B	2.300	5	11.500
Flächenwert der Eingriffsfläche (Ist-Zustand)			49.300	Flächenwert der Eingriffs-/Vermeidungs-/Ausgleichsfläche			49.260
Flächenwert (Ist-Zustand)							49.300
- Flächenwert (Planung)							<u>49.260</u>
zusätzlich zu leistender Flächenwert für Ausgleich / Ersatz							40

Der zusätzlich zu leistende Flächenwert für Ausgleich / Ersatz wird durch in den Verkehrsflächen geplante Baumpflanzungen als straßenbegleitetes Grün ausgeglichen. Die genaue Anordnung und Lage der neuen Baumpflanzungen bleibt dem konkreten Straßenentwurf überlassen.



LEGENDE

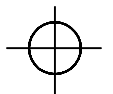
-  Plangebietsgrenze
-  basenarmer Lehacker (AL)

B-Plan "Steinhaufenacker"
Stadt Wittingen

KARTE: 1
Biootypen

PLANUNGSBÜRO IHDE
Forst- und Landschaftsplanung, GIS
www.ihdeplan.de
Hä nflingstr. 12, 38110 Braunschweig

Maßstab: 1:3.000
Stand: November 2006



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Ziel der Planaufstellung

Das Bebauungsplangebiet soll angrenzend an die bebaute Ortslage zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit Ein- und Zweifamilienhäusern ausgebaut werden. Der Bebauungsplan verfolgt mit der Ausweisung der Wohnbauflächen das Ziel, die Wohnbedürfnisse im Raum zu bewältigen, die Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen und die Chance zur Eigenentwicklung des Ortes zu ermöglichen.

Verfahrensablauf

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand am durch eine öffentliche Auslegung vom 15.12. bis 22.12.2006 im Rathaus statt.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gem. § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 22.12.2006 aufgefordert. Anregungen, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgetragen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 30.01. bis 03.02.2007 vorgestellt. Auch in diesem Verfahrensschritt wurden keine Anregungen vorgetragen, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten.

Beurteilung der Umweltbelange

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erarbeitet, der auf den Landschaftsrahmenplan (1994) und eine flächendeckende Biotoykartierung (November 2006) zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (1996) beruft.

Die Erfassung der Biotoptypen (Arten und Lebensgemeinschaften) erfolgte nach den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ), hier nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von Drachenfels (1994).

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Biotope und Wasser ermittelt.

Abwägungsvorgang

Die im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung und im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in weiten Teilen in den Bebauungsplan übernommen.

Der Landkreis Gifhorn hat im Beteiligungsverfahren angeregt, den 3 m breiten Gehölzstreifen ist zu streichen, da es sich um eine Scheinfestsetzung handelt, die von den Grundstückseigentümern nicht beachtet wird und von der Stadt Wittingen auch nicht durchsetzbar ist. Auf dem schmalen Streifen lässt sich keine Hecke entwickeln, die den rechtlichen Voraussetzungen einer Ausgleichsmaßnahme gerecht wird.

Es wurde empfohlen, die Ausgleichsmaßnahme vollständig außerhalb des Plangebietes zu realisieren. Sinnvoll wäre als Alternative die südlich an das Plangebiet angrenzende Fläche in einer Größe von 7.500 m².

Den Anregungen wird nicht gefolgt, da der Bebauungsplan als Satzung erlassen wird und als Ortsrecht von Jedermann zu beachten ist. Insofern kann von Scheinfestsetzung keine Rede sein.

Durch ein Fachbüro wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Die in dem Fachbeitrag empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltbezogenen Belangen in weiten Teilen des Bebauungsplanes übernommen. Die vorgesehenen Maßnahmen sind geeignet, den Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt herzustellen.

Mit der Bebauungsplanung werden erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet. Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und die Veränderung für Tiere und Pflanzen sind besonders zu nennen. Auf die damit vorbereiteten erheblichen Umwelteinwirkungen reagiert der Bebauungsplan mit Festsetzungen, die über die Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft im Plangebiet reichen.

Die Belastung der hinzuziehenden Wohnbevölkerung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung aufgrund des Standortes der Wohnbebauung am Rande einer ländlichen Ortslage als „hinzunehmen“ zu beurteilen.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen wird im Bebauungsplan mit Festsetzung eines 3,0 m breiten Pflanzstreifens am westlichen, südlichen und nördlichen Rand des Baugebietes zur Entwicklung einer Rahmenvegetation sowie mit der Festsetzung zum Anpflanzen von je einem Obstbaum pro privatem Grundstück reagiert. Außerdem wird durch die Festsetzung weiterer Maßnahmen auf einer außerhalb des Baugebietes liegenden Fläche auf die erheblichen Umweltauswirkungen reagiert.

Zur Minimierung des Verlustes von Boden und Bodenfunktionen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur möglichst geringen Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Über die Anregungen des Umweltberichtes hinaus wird die Gestaltung des Landschaftsraumes durch Festsetzung eines Pflanzstreifens zur Landschaft verbessert. Die Maßnahme wird die Erholungsfunktion des Planungsraumes insgesamt unterstützen. Aufgrund der Möglichkeit der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes im Plangebiet selbst und nach Prüfung von Planungsalternativen im Plangebiet wurde im Rahmen der Abwägung der Bebauungsplan in seinem festgesetzten Gebietsumfang von der Stadt am 19.03.2007 als Satzung beschlossen.