Gemeinde Wittorf

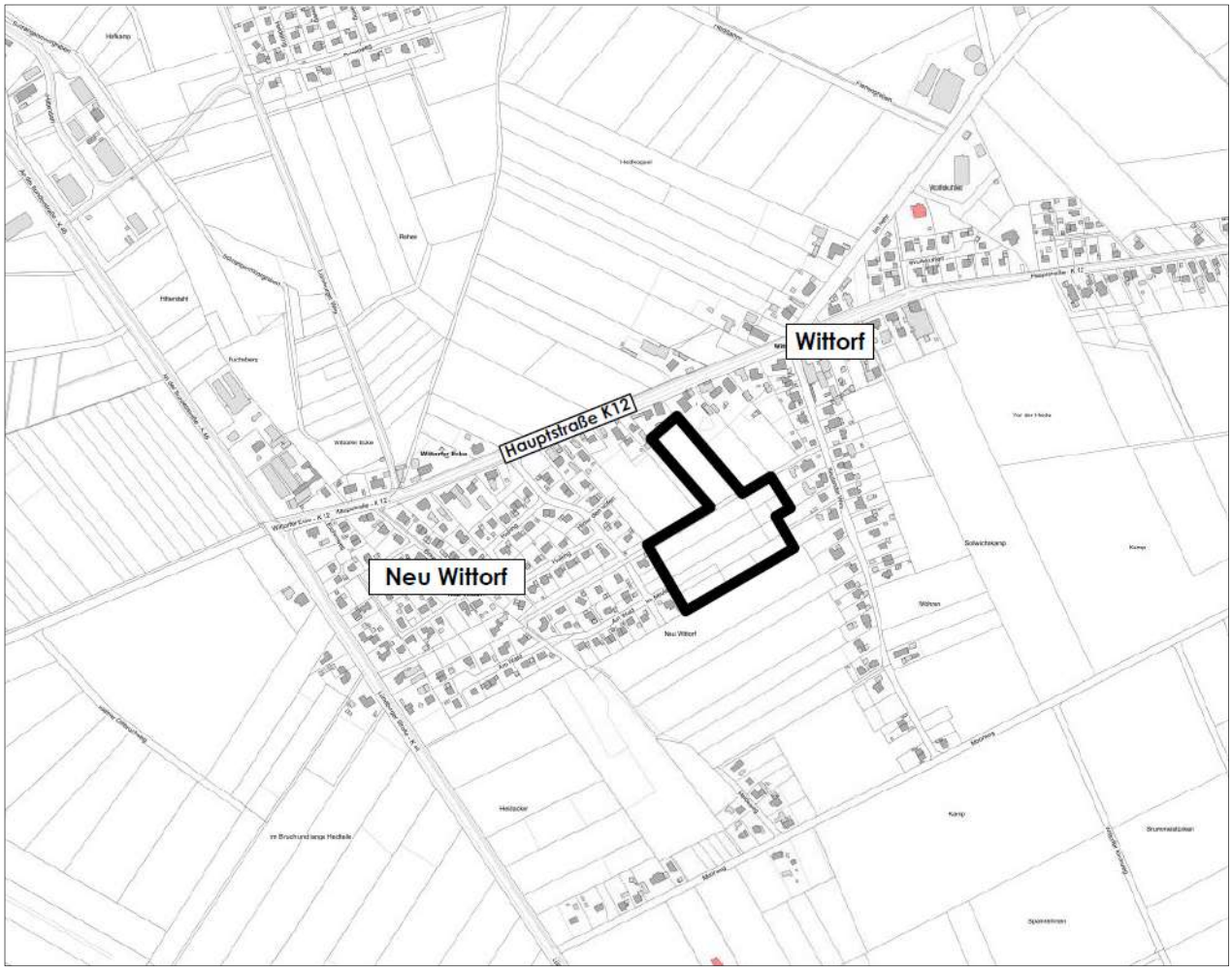
Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift

gemäß § 13b BauGB

Begründung

Entwurf für die Beteiligung gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 25.08.2021



Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, WebAtlasDE (grau). Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

Lage des Plangebietes

ohne Maßstab

Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING
STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0 Fax 04131 400 488-9

E-Mail: mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass und –ziele 5
2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung 5
3 Rechtsgrundlage und Verfahren 6
4 Zu beachtende Plangrundlagen 8
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 8
4.2 Entwicklungskonzept Samtgemeinde Bardowick 2018 10
4.3 Landschaftsrahmenplan (LRP) 10
4.4 Flächennutzungsplan 11
4.5 Angrenzende Bebauungspläne 12
4.6 Immissionsschutzgutachten 13
5 Festsetzungen des Bebauungsplans 14
5.1 Art der baulichen Nutzung 14
5.2 Maß der baulichen Nutzung 14
5.3 Bauweise, Baugrenzen 15
5.4 Tiefe der Abstandsflächen 16
5.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen 16
5.6 Mindestmaße und für die Baugrundstücke 16
5.7 Verkehr/Erschließung 16
5.8 Anschluss an die Verkehrsflächen/ Fläche zur Bereitstellung von Müll- und Wertstoffen 18
5.9 Flächen für Versorgungsanlagen 19
5.10 Oberflächenentwässerung 19
5.11 Immissionsschutz 19
5.12 Grünordnung/ Artenschutz 20
6 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) 22
7 Hinweise 23
8 Hinweise zum Verfahren 24
9 Weitere Angaben 24
9.1 Ver- und Entsorgung 24
9.2 Schutz vor Geruchsimmissionen 24
9.3 Städtebauliche Werte 26
10 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen 26
11 Umweltbelange 27
11.1 Eingriffe im beschleunigten Verfahren 27
11.2 Bestandsaufnahme und Bewertung 28
11.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung, Vermeidung und Minimierung 31
Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis 34

Anlagen zur Begründung:

- Anlage 1: Baugrunderkundung für das Bebauungsplangebiet „Heidacker 2“ in Wittorf, Büro für Bodenprüfung, Juni 2020.
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2 der Gemeinde Wittorf, Bonk –Maire –Hoppmann PartGmbH, 04.11.2020
- Anlage 3: TüV Nord, Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und eine Geflügelschlachtung mit Räuchern im Rahmen der Bauleitplanung in Wittorf, 24.09. 2018
- Anlagen 4 (4.1.und 4.2): Entwässerungskonzept. Erschließung NGB „Heidacker 2“ in Wittorf vom Ingenieurbüro Beußel, 13.08.2021

1 Planungsanlass und –ziele

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten Jahre in der Gemeinde Wittorf gedeckt werden. Auf einer ca. 3 ha großen, bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche sollen ca. 38 Wohneinheiten in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht werden.
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Heidacker 2“ wird der Im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Neu Wittorf westlich des Neulander Weges erweitert und im Westen an das Gebiet Heidacker angeschlossen.

In der Gemeinde Wittorf wurden in den letzten 15 bis 20 Jahren keine neuen Bauflächenausgewiesen. Aus diesem Grund ist inzwischen ein hoher Bedarf an Wohnbauflächenentstanden, der auf verfügbaren Fläche nicht gedeckt werden kann. Insbesondere die im Gewerbegebiet ansässigen Firmen haben Bedarf an Mitarbeiterwohnungen angemeldet.

Die Gemeinde Wittorf hat bereits am 08.12.2017 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Heidacker 2“ gefasst. Das Bauleitplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach §13 b BauGB durchgeführt werden. Nun wird das Verfahren gemäß § 13 b BauGB auf der Basis der BauGB Novelle 2021 fortgeführt.

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neu Wittorf, östlich der K 46, südlich der K 12 (Hauptstraße), westlich des Neulander Weges und nördlich des Moorweges. Über die K 12 und K 46 ist das Plangebiet nach Bardowick und Brietlingen sowie über die Anschlussstelle in Handorf an die BAB 39 überregional angebunden. Die Buslinien 5402 und 5405 führen nach Lüneburg und Winsen.

Das Plangebiet stellt eine bisher noch unbebaute landwirtschaftlich - überwiegend als Acker - genutzte Fläche dar. Es grenzt im Osten rückwärtig an die Grundstücke Neulander Weg Nr. 8 bis 14 an. Im Westen wird es verkehrlich über die Straße „Im Neuland“/“Hinter den Höfen“ an das Gebiet Heidacker angebunden. Die nördliche Teilfläche des Plangebietes grenzt an die Grundstücke Hauptstraße 65 und 67 rückwärtig an.

In das Plangebiet wird ein Wegeflurstück einbezogen, dass nördlich von einem Graben mit randlichem Gehölzbestand begleitet wird und als Grasweg für den Rad- und Fußgängerverkehr angelegt ist. Das Plangebiet liegt relativ eben bei ca. 5,5 und 6 m über NHN.

Die nachfolgende Abbildung zeigt ein Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes.

Abb.1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab).
Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg, Luftbilder 2018.
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ des Baugesetzbuches (BauGB).

Gemäß § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Auf der Basis des Baulandmobilisierungsgesetzes wurde das BauGB zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert. § 13b BauGB gilt demnach weiter für Bebauungspläne, deren Verfahren bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet worden ist. Der Satzungsbeschluss ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

§ 13b BauGB wird angewendet, weil die folgenden Voraussetzungen zutreffen:

Bedingungen für die Anwendbarkeit des § 13b BauGB	Auswertung
§ 13b BauGB	
Förmliche Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2019/ 31.12.2022****	trifft zu
Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021/bis zum 31.12.2024***	ist möglich
Weniger als 10.000 m² Grundfläche	trifft zu
Zulässigkeit von Wohnnutzung	trifft zu
Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen	trifft zu
§ 13a BauGB	
Abs. 1, Sätze 4 und 5 BauGB	
Begründet der B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist?	nein
Bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter?	nein
Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind?	nein
Abs. 2 Nr. 2 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?	nein
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	nein

*** gemäß Entwurf Baulandmobilisierungsgesetz

Tabelle 1: Auswertung der Bedingungen zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, sind die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB erfüllt. Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 29.457 m² auf. Davon werden 23.564 m² als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit einer Grundfläche von 5.891 m² (GRZ 0,25) Somit liegt die Grundfläche unter dem Wert von 10.000 m².

Des Weiteren liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 zuletzt geändert am14.06.2021 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 zugrunde.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarzer gestrichelter Kreis) zu entnehmen.

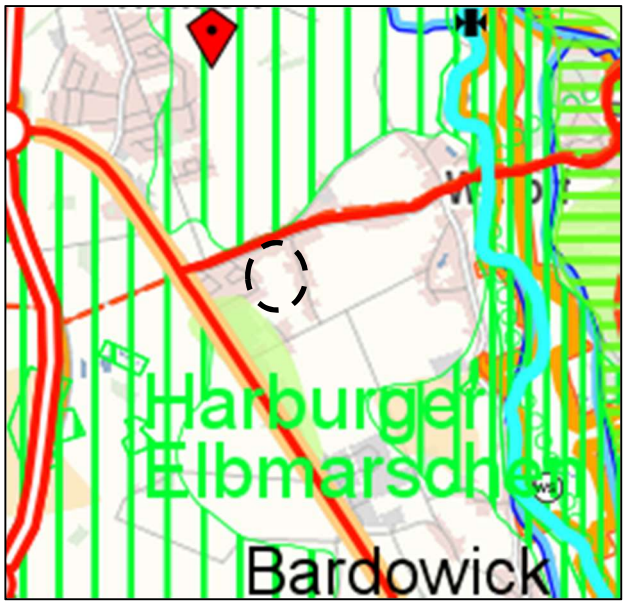


Abb.2: Auszug RROP des Landkreises Lüneburg 2003, in der Fassung der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarzer gestrichelter Kreis) (ohne Maßstab).

Für das Plangebiet selbst sind im RROP keine Ziele zeichnerisch dargestellt.

Nördlich der K 12 und südwestlich der BAB 39 sind Vorbehaltsflächen für die Natur und Landschaft dargestellt. Diese Flächen werden von der Planung nicht berührt, zumal das Plangebiet im Norden, Westen und Osten von Wohnbebauung umgeben ist. Entlang der Ilmenau- Niederung ist ein Vorranggebiet für Natura 2000 dargestellt. Dieses liegt 1 km vom Plangebiet entfernt und wird durch die Planung alleine schon aufgrund vorgelagerter großflächiger Bebauung nicht berührt. Südwestlich von Neu Wittorf werden Waldflächen als Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft dargestellt, die von der Planung ebenfalls nicht berührt werden.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Hauptstraße ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung gekennzeichnet, die K 46 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr. Die Hauptstraße wird gleichzeitig als regional bedeutsamer Radwanderweg dargestellt.

<u>Wohnbauflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung</u>

Wittorf kommt keine zentralörtliche Funktion sowie auch keine Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ zu. Somit ist eine Wohnbauflächenausweisung nur nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich.

Nach dem RROP ist in Wittorf eine Wohnbauflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Ziffer 2.1.14 RROP führt Folgendes aus:

„An Standorten unterhalb der Ebene von Grundzentren und ohne Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ ist eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Ggf. mögliche neue Wohnflächenausweisungen bemessen sich am Bedarf, der sich

- aus der zu erwartenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung
- unter Berücksichtigung steigender Wohnansprüche bzw. sinkender Haushaltsgrößen

sowie

- nach Abzug vorhandener Flächenpotenziale im Bestand (insbesondere Baulandreserven, Baulücken) ergibt.

Dieser Bedarf ist vom kommunalen Planungsträger nachzuweisen.

Unbeachtlich bleiben Wohnflächenausweisungen, durch die sich die Zahl der Wohneinheiten im jeweiligen Ort um vorausgeschätzt weniger als 3 % oder um bis zu 5 erhöht.“

Gemäß der Regelung des RROP zu den unbeachtlichen Wohnbauflächenausweisungen, der 3 %-Regelung, sind die Flächenpotenziale im Bestand nicht zu berücksichtigen.

Nach den aktuellen Daten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik verzeichnet die Gemeinde Wittorf zum Stichtag 30.09.2020 insgesamt 1.432 Einwohner. Bei Zugrundelegen einer Haushaltsgröße von 2,7 gemäß GEWOS 2016 leben in der Gemeinde Wittorf 530 Haushalte. Demnach wäre die Ausweisung von 16 Wohneinheiten unbeachtlich. Darüber geht das Potential im Plangebiet mit insgesamt 38 möglichen Wohneinheiten insgesamt hinaus (siehe unten).

Der Saldo der natürlichen Einwohnerentwicklung wird gemäß dem Demographiegutachten von GEWOS 2018 für Wittorf für den Zeitraum von 2017- 2025 mit minus 9 (jährlich) prognostiziert.

Im Ortsteil Wittorf stehen im Bestand keine verfügbaren Flächenpotentiale zur Verfügung. Die noch freien Flächen im Geltungsbereich der Satzung gem. §34 BauGB „Neulander Weg“ wurden vom Vorhabenträger bzw. Flächeneigentümer bisher nicht bebaut. Die Gemeinde Wittorf prüft die Rücknahme der noch unbebauten Flächen östlich des Neulander Weges, da diese seit Aufstellung der Satzung im Oktober 2006 seit fast 15 Jahren nicht bebaut worden sind.

Die im Gewerbegebiet Wittorf angesiedelten Betriebe haben bei der Gemeinde Bedarf an Mitarbeiterwohnungen angemeldet, zum einen damit bereits dort tätige Mitarbeiter am Arbeitsort auch wohnen können, aber auch neue Mitarbeiter Baugrundstücke vor Ort finden.

Im Plangebiet dürfen auf der Basis der Festsetzungen zu Mindestgrundstücksgrößen und maximal zulässigen Wohneinheiten 20 Wohneinheiten auf kleinen Grundstücken mit einer Größe kleiner 700 m² entstehen (nur eine Wohneinheit zulässig). Auf 15 Baugrundstücken mit Größen über 700 m² dürfen entweder Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Wenn auf 20 % der Grundstücke ein Doppelhaus errichtet wird, entstehen 18 Wohneinheiten. Somit werden insgesamt ca. 38 Wohneinheiten geplant, die den Bedarf in Wittorf in den kommenden 5 bis 9 Jahren decken können.

Die geplanten 35 bis 38 Wohneinheiten würden durch die Ausschöpfung von Wanderungsgewinnen die Schaffung wohnortnaher Wohnungen für das Gewerbegebiet in Wittorf ermöglichen. Der bereits eingesetzte Einwohnerrückgang kann abgefangen werden.

Berücksichtigung des Flächensparziels

Gemäß RROP 3.1.1 01 ist der jährliche Verbrauch an Wohnsiedlungsflächen in allen Samt-/ Einheitsgemeinden bis zum Jahr 2020 jeweils um 50% zu reduzieren. Bezugszeitraum ist die durchschnittliche Rate der Neuausweisung von Wohnbauland der Jahre 2002 bis 2009. Gemäß der Begründung zum RROP, Tabelle 7 dürfen in der Samtgemeinde Bardowick insgesamt jährlich 4,56 ha Wohnbauland neu entwickelt werden. Das Plangebiet mit seiner Gesamtgröße von 2,9 ha, welches über einen Zeitraum von 7 Jahren entwickelt werden soll, nimmt somit einen Anteil von 9 % des Gesamtkontingents der Samtgemeinde Bardowick ein.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass nach Auswertung der Wohnbaulandumfrage der NBank in der Samtgemeinde Bardowick bis 2019 ein Gesamtkontingent von 25,3 ha nicht genutzt wurde. Somit kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung das Flächensparziel berücksichtigt wird.

4.2 Entwicklungskonzept Samtgemeinde Bardowick 2018

Für die Ermittlung des Bedarfes bzw. des tragfähigen Umfangs an Wohnbauflächenentwicklungen kann das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Bardowick (Gertz, Gütsche, Rümenapp, 2018) herangezogen werden, in welchem die Folgewirkungen der Siedlungsentwicklung für die soziale Infrastruktur ermittelt werden.

Im Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Bardowick wird aus den Kapazitäten der Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen für die Zeiträume 2016 bis 2020, 2021 bis 2025 und 2026 bis 2030 abgeleitet.

Als Ausgangspunkt waren die Neubauwünsche der Gemeinden zugrunde gelegt worden. Demnach strebte die Gemeinde Wittorf in den Jahren 2018 und 2019 jeweils die Errichtung 25 neuer Wohneinheiten und im Jahr 2020 15 neuer Wohneinheiten, also insgesamt von 65 Wohneinheiten an. Für die weiteren Jahre bis 2030 werden keine weiteren Wunschflächen angegeben.

Wittorf wurde in einen Teilraum der Entwicklung mit Handorf und Barum einbezogen, die ihrerseits hohe Wohnbauentwicklungsziele äußerten: Barum 104 WE, Handorf 70 WE.

Als Wunschneubaugebiet wird im Entwicklungskonzept der das Plangebiet mit einbeziehende Bereich mit den nordwestlich, nordöstlich und südlich bis zum Moorweg anschließenden Fläche angegeben. Diese wurde bisher entgegen der Annahme des Entwicklungskonzeptes nicht entwickelt.

Die von den Gemeinden des Teilraums Handorf/Barum/Wittorf vorgebrachten Siedlungsentwicklungswünsche waren im Entwicklungskonzept als „schwer mit den bestehenden Kapazitäten im Bereich Krippe/U3 sowie z.T. auch für den Elementarbereich sowie der Grundschule vereinbar“ beurteilt worden.

Als vereinbar wurde eine Entwicklung von insgesamt ca. 10 WE/ Jahr in allen drei Gemeinden von 2016 bis 2020 beurteilt. Von 2021 bis 2025 wurde ein Neubau nur bei Kapazitätsausbau in Krippe und einem Konzept für die Grundschule als vertretbar eingeschätzt. Von 2026 bis 2030 werden wiederum 10 WE/ Jahr in allen Gemeinden als vertretbar beurteilt.

Es ergeben sich 100 zulässige Wohneinheiten bis 2030 für die Gemeinden Handorf, Barum und Wittorf insgesamt, bei einer Aufteilung zu gleichen Teilen somit von 33 Wohneinheiten für Wittorf.

33 Wohneinheiten würden somit dem Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Bardowick entsprechen, wenn im Plangebiet der gesamte Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Wittorf bis 2030 abgedeckt wird. Falls in Handorf und Barum deren Entwicklungskontingent von jeweils 33 WE bis 2030 nicht ausgeschöpft wird, kann ggf. darüber hinausgegangen werden.

Diese Zahl liegt etwas unter den im Plangebiet zulässigen 35 bis 38 Wohneinheiten.

Fazit: Das Plangebiet trägt somit zur vollständigen Deckung des Wohnbauflächenbedarfes der Gemeinde Wittorf gemäß dem Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Bardowick bei.

4.3 Landschaftsrahmenplan (LRP)

<u>Zielkonzept</u>

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Zielkonzept des LRP mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie) zu entnehmen.

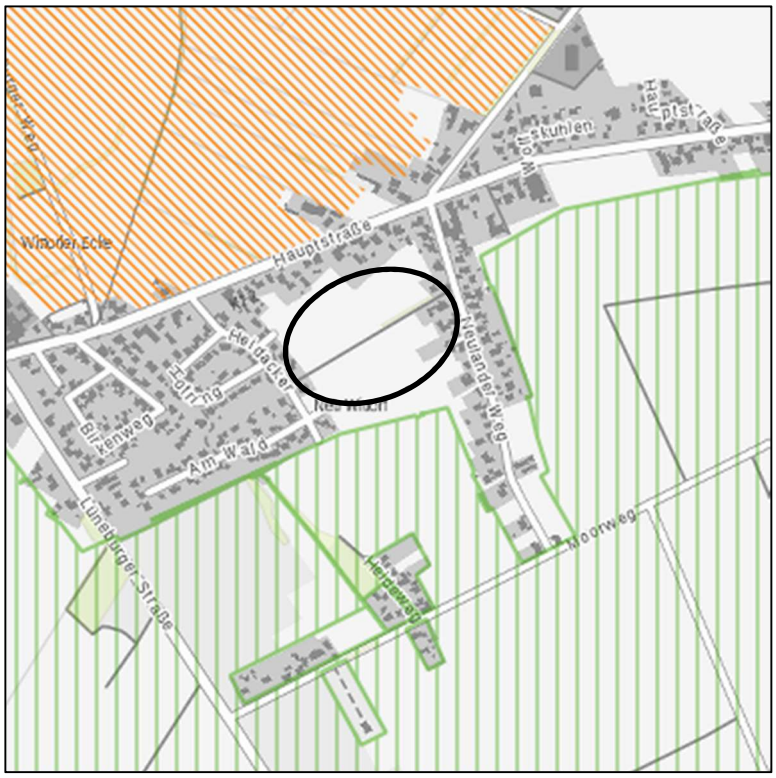


Abb.3: Auszug aus dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg 2017 mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarzer Kreis) (ohne Maßstab).
Quelle: Landkreis Lüneburg (2017).

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg 2017 ist im Zielkonzept für das Plangebiet keine Darstellung enthalten. Ausschließlich südlich des Plangebietes an den bisherigen Ortsrand angrenzend stellt der Landschaftsrahmenplan eine Fläche für Artenhilfsmaßnahmen (Amphibien und Brutvögel) dar. Hierauf wird im Kapitel 9.2 näher eingegangen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße wird ein LSG –würdiges Gebiet dargestellt, welches aber aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung südlich der Hauptstraße nicht im Wirkbereich des Plangebietes liegt.

4.4 Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan für die Gemeinde Wittorf (32. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bardowick) stellt für das Plangebiet weit überwiegend eine Wohnbaufläche dar. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt eine schmale von Südwest nach Nordost verlaufende Grünfläche dar, die im Osten in eine größere Grünflächendarstellung mit der Zweckbestimmung Spielplatz mündet. Der Bebauungsplan berücksichtigt die schmale Grünfläche, die einen von Gehölzbestand begleiteten Graben umfasst, durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche. Ein kleiner Teilbereich mit der Grünflächendarstellung „Spielplatz“ soll hingegen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. An der ursprünglichen Konzeption der Umsetzung einer großflächigen Grünfläche soll nicht mehr festgehalten werden.

Nordwestlich, außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Fläche die mit Nutzungsbeschränkungen oder zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. Sie liegt außerhalb und in einem angemessen großen Abstand von ca. 65 bis 70 zu den geplanten Allgemeinen Wohngebieten.

Zu berücksichtigen ist, dass im Rahmen des Verfahrens nach § 13 b i.V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Diese Bedingung wird vorliegend erfüllt.

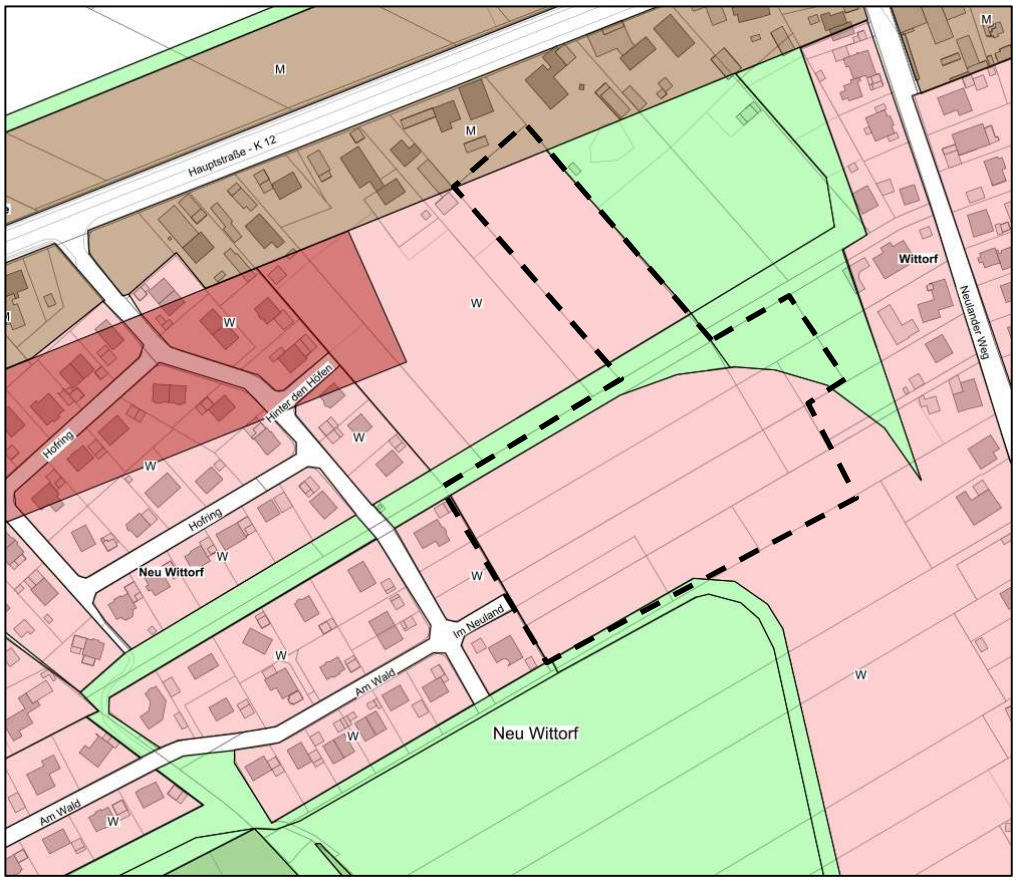


Abb.4: Auszug aus der 32. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Bardowick für die Gemeinde Wittorf mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie) (ohne Maßstab). Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg

4.5 Angrenzende Bebauungspläne

Westlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wittorf Nr. 2 „Heidacker“ mit örtlicher Bauvorschrift aus dem Jahre 2001 an das Plangebiet an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wittorf Nr. 2 „Heidacker“ wird über die Straße „Heidacker“ mit Anbindung an die Hauptstraße erschlossen.

Bis auf ein kleines Mischgebiet südlich der Hauptstraße setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet fest mit einer eingeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung, einer Grundflächenzahl von 0,2 sowie einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m² für Einzelhäuser und 1.200 m² für Doppelhäuser.

Die örtliche Bauvorschrift für das Allgemeine Wohngebiet umfasst die Gestaltung der Außenfassaden für Hauptgebäude (rot bis rotbrauner Klinker, Holz naturbelassen, rotbraun und rot, weißer Putz), die Gestaltung sichtbarer Sockelflächen. Block-Holzhäuser werden ausgeschlossen. Garagen sind wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz herzustellen.

Für Dächer wird die Neigung mit 15° bis 25° geregelt sowie Material und Farbe: unglasierte rotbraune bis dunkelanthrazitfarbene Dachpfannen. Für Gründächer und Dächer von Nebenanlagen sowie Sonnenkollektoren und Dachgauben bis 2 m Breite gelten die Regelungen nicht.

Das Plangebiet grenzt im Bereich der Grundstücke Im Neuland 2 und Heidacker 11 an das Nachbargebiet an. Dort wird mit dem Stich „Im Neuland“ bereits der verkehrliche Anschluss vorbereitet. Außerdem wird im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans ein Grünzug fortgesetzt, der im Nachbargebiet bereits mit der Zweckbestimmung „Wiese/Versickerungsmulde“ festgesetzt wird. Im Nachbarplan werden außerdem der Erhalt sowie die Anpflanzung standortheimischer Laubbäume/Obstbäume festgesetzt. Auf den an das Plangebiet grenzenden Grundstücken werden 5 m breite private Grünflächen mit kombiniertem Anpflanzgebot für

Bäume und Sträucher festgesetzt. Diese Festsetzungen werden auch entlang der südlichen Grenze getroffen. Im Süden des Geltungsbereiches wird ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt.

4.6 Immissionsschutzgutachten

Schallgutachten (Bonk-Maire-Hoppmann, 2020)

Nördlich der Hauptstraße im Abstand von mindestens ca. 90 m zur nördlichen Plangebietsgrenze liegt der Betriebsstandort eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens und Geflügelhofes. Außerdem liegt im Abstand von ca. 200 m nordöstlich des Plangebietes ein Zimmerei-, Dachdeckerbetrieb.

Die von diesen Betrieben auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen werden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens beurteilt. Außerdem wird die Beurteilung des von der Hauptstraße einwirkenden Verkehrslärms einbezogen.

Verkehrslärm

Die für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte von 55 d B(A) tags und 45 dB(A) nachts wird im weit überwiegenden Plangebiet eingehalten. Lediglich in einer kleinen nordöstlichen Ecke des WA 6, die weitgehend außerhalb der Baugrenze liegt wird er im 1. Obergeschoss tags um bis zu 1 dB(A) überschritten und nachts bis maximal 2 d B(A). Der Bereich wird auch aufgrund des einwirkenden Gewerbelärms ohnehin in die Festsetzung als Lärmpegelbereich V einbezogen mit dem Erfordernis des entsprechenden passiven baulichen Schallschutzes.

Gewerbelärm

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 tags von 55 dB(A) durch Gewerbelärm im Plangebiet eingehalten wird. Unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung wird er bis zu 3 dB(A) nur auf einer untergeordneten Teilfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereiches überschritten. Nachts wird der Orientierungswert von 40 dB(A) bei freier Schallausbreitung insbesondere im 1. Obergeschoss nur im Bereich der südlichsten Bauzeile eingehalten. In der zweiten und dritten nördlich anschließenden Bauzeile wird er um 3 dB(A) überschritten. Im nördlichen Plangebietsteil wird der nächtliche Orientierungswert bis zu 60 dB(A) im nördlichsten Bereich weit überschritten.

Diese Überschreitung resultiert zum weit überwiegenden Teil aus der artgerechten Gänsehaltung des Geflügelhofes im Freien daraus, dass die Gänse durch Störungen ihre artgerechten Laute äußern sowie aus dem Anlieferverkehr mit LKW (Kühlung).

Für die von der Überschreitung betroffenen Bereiche werden die maßgeblichen Außenlärmpegel „Lärmpegelbereiche“ ermittelt, die für die Bestimmung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßes von Außenbauteilen heranzuziehen sind.

Es wird als eine Möglichkeit des aktiven Schallschutzes ein Bauriegel im Norden des Plangebietes vorgeschlagen oder alternativ für die von der Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Allgemeinen Wohngebiete architektonische Maßnahmen der Selbsthilfe (Grundrissgestaltung), wonach Fenster von nachts genutzten Räumen zum Schutz vor Gewerbelärm an den von Gewerbeschallquellen im Norden und Nordosten abgewandten Gebäudefassaden anzuordnen sind.
Außerdem wird vorgeschlagen festzusetzen, dass in den betroffenen Allgemeinen Wohngebieten Fenster von nachts genutzten Räumen -sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als Lm = 45 dB(A) (DIN 18005-1 Bbl. 1) vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten sind. Dabei sind Lüftungseinrichtungen oder Lüfter bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen.

Geruchsgutachten (TÜV Nord 2018)

Im Rahmen eines Geruchsgutachtens wurden die Gerüche durch zwei Geflügelhaltungen mit einer Schlachtung und Räucherei beurteilt. Die Jahresstunden mit Geruchsüberschreitungen gemäß GIRL liegen im Plangebiet bei weniger als 10% der Jahresstunden, womit der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten wird. Auf 15 x 15 m großen Rasterflächen werden für das Plangebiet Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 6% am äußersten nördlichen Rand des Plangebietes bis 1 % im Süden des Plangebietes ermittelt.

Aus dem Gutachten wird ersichtlich, dass im gesamten Plangebiet Nr. 4 „Heidacker 2“ der Immission(grenz)wert der GIRL für Wohngebiete deutlich unterschritten wird.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, gemäß § 13 b BauGB Wohnbauflächen für den Bedarf der Gemeinde Wittorf auch für arbeitsplatznahes Wohnen im Gewerbegebiet zu schaffen. Um die geplanten Nutzungen zu ermöglichen, wird im Geltungsbereich des Plangebietes deshalb ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gemäß § 13 b werden alle Ausnahmen nach § 4 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen. Nach dem o. g. Urteil des VGH München sind in Allgemeinen Wohngebieten diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Dieses sind Beherbergungs- und Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen fügen sich zudem aufgrund ihrer teilweise flächenmäßigen Ausdehnung nicht in die geplante Siedlungsstruktur ein und würden zusätzlichen Verkehr in das Wohngebiet hineinziehen. Hierfür ist das Plangebiet aufgrund seiner Erschließung nicht ausgelegt. An anderer Stelle in Wittorf sind geeignete Bereiche für diese Nutzungen vorhanden.

Außerdem wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des B -Planes Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Diese würden ggf. Lärmimmissionen in das für ein Wohngebiet angelegtes Plangebiet hineinziehen und werden an anderer Stelle in der Gemeinde ausgewiesen und dort zusammengefasst.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

In allen Allgemeinen Wohngebieten wird der geplanten Nutzung sowie der dörflichen Prägung entsprechend eine GRZ von 0,25 festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten.
Die Grundflächenzahl wird damit etwas höher festgesetzt, als in dem westlich angrenzenden, vor 20 Jahren entwickelten Gebiet Heidacker. Dort wird auch eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festgesetzt, die über der im aktuellen Plangebiet festgesetzten Mindestgrundstücksgröße liegt und nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht.

Zahl der Vollgeschosse

In den Allgemeinen Wohngebieten wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen, um eine für den dörflichen Standort, angepasst an die Umgebungsbebauung auch im östlich angrenzenden Nachbargebiet angemessene Höhenentwicklung vorzugeben.

Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß

In den Allgemeinen Wohngebieten werden eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,5 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen den Bau eines Vollgeschosses sowie eines ausgebauten Dachgeschosses. Staffelgeschosse werden

somit ausgeschlossen. Diese heute stark nachgefragte Bauweise entspricht nicht der Umgebung und der ortstypischen Bauweise und wird somit nicht zugelassen.

Die Bezugspunkte für die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen werden eindeutig definiert. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand.

Höhenlage der Gebäude

Darüber hinaus wird zum Schutz des Ortsbildes die maximal zulässige Höhenlage der Gebäude im Plangebiet in Abhängigkeit von der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße differenziert festgesetzt.
Die maximal zulässigen Höhen für die OKEGFF für die Gebäude im Plangebiet werden somit zum Schutz des Ortsbildes begrenzt. Sie basieren auf den voraussichtlich erforderlichen Aufhöhungen im Straßenbereich bzw. der geplanten Höhe der Fahrbahnoberfläche, die im Plangebiet differenziert.
Diese Höhenfestsetzungen ermöglichen die Errichtung der Gebäude in der Weise, dass deren Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens jeweils maximal ca. 0,5 m über der Fahrbahnoberfläche der erschließenden Verkehrsfläche liegt.

Erforderliche Mindestaufhöhung der Baugrundstücke

Die mindestens erforderliche Höhenlage der Geländeoberfläche der Baugrundstücke wird so festgesetzt, dass das jeweilige Baugrundstück, bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße mindestens 0,1 m und maximal ca. 0,2 m über der Höhe der erschließenden Verkehrsfläche liegt. Auch der erforderliche Sickerraum zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und der Oberkante des Grundwassers kann bei dieser Festsetzung eingehalten werden. Wenn auf den Grundstücken zur Oberflächenentwässerung flache Mulden bis ca. maximal 30 cm Tiefe angelegt werden, können diese bei Starkregenereignissen über die Verkehrsfläche in die jeweils angrenzende Versickerungsmulde notentwässern (vgl. Anlage 4).
Da sich gegenüber dem Bestandsgelände Aufhöhungen von 0,45 m bis maximal 1,00 m ergeben wird außerdem festgesetzt, dass zu den Plangebietsaußengrenzen und somit den dort angrenzenden Grundstücken sowie gegenüber der festgesetzten Grünfläche mit Wegeverbindung auf das Bestandsgelände in Form einer flachen geneigten Böschung mit einer maximalen Neigung von 1: 2 abzuböschen ist. Dadurch soll der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes erreicht werden, indem Stützmauern gegenüber Nachbargrundstücken und insbesondere gegenüber Grünzug nicht zugelassen werden.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

In allen Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere Bebauung zu ermöglichen.

Außerdem wird in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, um eine für diesen Standort in Ortsrandlage angemessene Bebauung sowie unterschiedliche Bauweisen zu ermöglichen.

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden, im Mindestabstand gemäß NBauO von 3 m zur jeweiligen Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Damit wird von dem 5-m-Abstand im Nachbargebiet Heidacker abgewichen, um auf den kleineren Grundstücken eine gute bauliche Ausnutzung zu ermöglichen.

Auch gegenüber der öffentlichen Grünfläche, in der ein Fußweg verläuft, wird die Baugrenze im 3-m-Abstand festgesetzt. Gegenüber der 5 m breiten Anpflanzfläche im Süden des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird sie im Abstand von 2 m und somit gegenüber der Plangebietsgrenze im 7-m-Abstand.

5.4 Tiefe der Abstandsflächen

Für ein positives Ortsbild und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass mit Garagen, Carports und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie entlang der Kreisstraße einzuhalten ist. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, welche an der Straßenbegrenzungslinie zulässig sind. Stellplätze sind in dem 3 m Abstandsbereich zulässig und können somit z.B. sinnvoll vor Garagen und Carports angeordnet werden.

5.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Es wird für Einzelhäuser und Doppelhaushälften festgesetzt, dass maximal 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig ist.
Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Doppelhaus bauplanungsrechtlich aus zwei Wohngebäuden (Doppelhaushälften) besteht, die auf benachbarten Grundstücken an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut sind.
Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt, um eine angemessene Verdichtung zu ermöglichen.

5.6 Mindestmaße und für die Baugrundstücke

In den Allgemeinen Wohngebieten wird für die Größe der Baugrundstücke für Einzelhäuser ein Mindestmaß von 590 m² und für Doppelhäuser von 350 m² festgesetzt.

Dadurch sollen für Einzelhäuser in der Regel Grundstücke über 600 m² erreicht werden. Doppelhäuser sollen nur auf Grundstücken zugelassen werden, die vor einer Teilung größer als 700 m² sind und somit angemessen für diese Bebauung.

Die Festsetzung von Mindestgrundstücken soll eine zu hohe Verdichtung verhindern.

5.7 Verkehr/Erschließung

Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“
Die Allgemeinen Wohngebiete werden durch Anbindung an die Stichstraße „Im Neuland“ und weiter über die Straße „Heidacker“ an die Hauptstraße erschlossen.
Sollten zu einem späteren Zeitpunkt die Flurstücke 11/3 sowie 11/4 für eine weitere Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen und ebenfalls als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden, erfolgt eine weitere Anbindung über die Stichstraße „Hinter den Höfen“ und weiter über die Straße „Heidacker“. Dann erfährt das Pangebiet mit seiner zukünftigen Erweiterung eine Ringerschließung.
Die Straße „Heidacker“, über die der Verkehr zur Hauptstraße weitergeleitet wird, ist mit einer Fahrbahnbreite von ca. 4,60 mm für die Aufnahme zusätzlicher Verkehre angemessen dimensioniert. Sie wird auf ihrer westlichen Seite von einem Fußweg begleitet.

Vor Fertigstellung der Ringerschließung im Rahmen einer späteren Bauleitplanung erfolgt die Erschließung des Plangebiets von Südwesten her mit einer Wendeanlage im Norden (Radius 22 m).

Der nördliche Abschnitt der Erschließungsstraße liegt an der Grenze zum Flurstück 8/2. Im Rahmen der zukünftigen Siedlungsentwicklung von Wittorf können die östlichen Flächen verkehrlich angeschlossen werden. Auch nach Süden in Richtung Moorweg wird eine Anschlussmöglichkeit vorgesehen.

Gemäß der Erschließungsplanung (siehe Anlage 4 zur Begründung) wird die Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche geplant mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m (vgl. Abb. 5). Sie wird mittels einer 3,5 m breiten Mulde entwässert, die durch einen 0,25 m breiten Schotterrasenstreifen von der Fahrbahn getrennt wird sowie durch einen 0,25 m breiten Grünstreifen von den angrenzenden Grundstücken. Sie wird im südlichen Plangebietsteil nördlich bzw. westlich der Fahrbahn angeordnet, im nördlichen Plangebietsteil östlich und nördlich der Fahrbahn (siehe

Kapitel 5.10). In den Bereichen, wo 2 m breite Stellplatzzonen angeordnet werden, wird die Mulde mit einer Breite von 1,5 m schmaler gestaltet (vgl. Abb. 5)

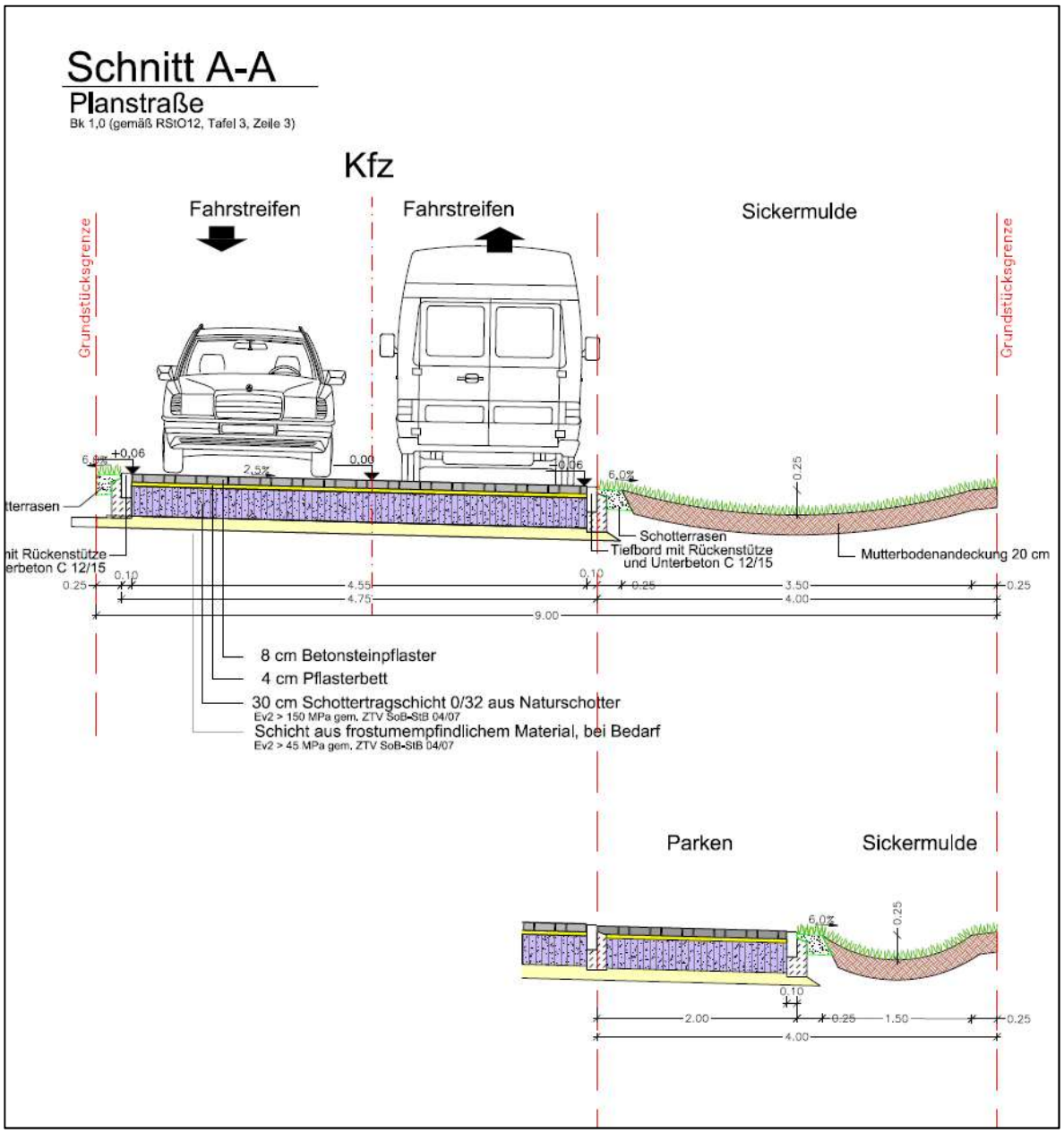


Abb. 5: Auszug Regelquerschnitt Erschließungsstraße, Anlage 4.1 Entwässerungskonzept. Erschließung NGB Heidacker 2 in Wittorf, Ingenieurbüro Beußel, 13.08.2021

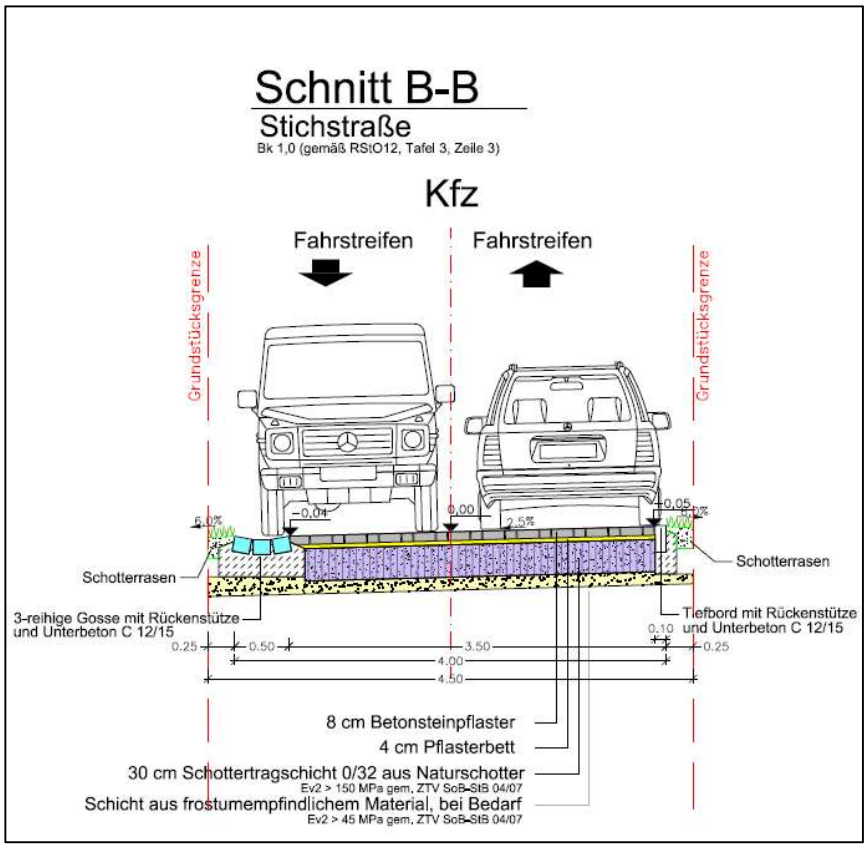


Abb. 6: Auszug Regelquerschnitt Stichstraßen, Anlage 4.1 Entwässerungskonzept. Erschließung NGB Heidacker 2 in Wittorf, Ingenieurbüro Beußel, 13.08.2021

Rückwärtige Grundstücke werden mittels kurzer Stichstraßen mit insgesamt 4,5 m Breite angeschlossen. Eine Entwässerungsrinne, die auch befahren werden kann, nimmt 0,5 m ein. Die beidseitigen Seitenstreifen werden in einer Breite von jeweils 0,25 m erstellt. Das gewählte Regelprofil ist angemessen, um jeweils maximal 2 rückwärtige Grundstücke und ggf. auch die angrenzenden vorderen Grundstücke zu erschließen.

5.8 Anschluss an die Verkehrsflächen/ Fläche zur Bereitstellung von Müll- und Wertstoffen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Grenze des nördlichen Abschnitts der Erschließungsstraße mit dem Flurstück 8/2 sowie am Ende der vorbereiteten Anschlüsse nach Süden und Westen gegenüber den Flurstücken 32/11 und 10/3 werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Ein verkehrlicher Anschluss der Flurstücke soll erst zugelassen werden, wenn im Rahmen einer späteren Bauleitplanung diese Flächen für eine Wohnbebauung entwickelt werden.
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten werden zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und den angrenzenden Baugrundstücken außerdem dort festgesetzt, wo Entwässerungsmulden nicht durch Zufahrten überbaut bzw. eingeschränkt werden sollen. Die entsprechenden Grundstücke können über Stichstraßen erschlossen werden.

Grundstückszufahrten

Je Baugrundstück ist für die Zufahrt und die Zuwegung nur eine Breite von insgesamt maximal 6 m zulässig. Die Zufahrt und die Zuwegung sind zusammengefasst und getrennt voneinander zulässig. Dabei darf die Breite von 6 m insgesamt nicht überschritten werden.
Die Beschränkung dient der Verringerung des Versiegelungsgrades und der Aufrechterhaltung der Oberflächenentwässerung, indem betroffene Versickerungsmulden für eine ordnungsgemäße Versickerung offengehalten werden.

Müllbereitstellungsflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten werden rückwärtige Grundstücke über Stichstraßen erschlossen (vgl. Kap. 5.7). Außerdem werden auch die Grundstücke, die an diese Stichstraßen seitlich anschließen und ebenso über diese erschlossen werden, da sie von der jeweiligen

Haupterschließungsfläche durch Versickerungsmulden getrennte sind, die nicht durch Zufahrten unterbrochen werden dürfen (s.o.). Für diese Grundstücke sind Müllbereitstellungsflächen an den in der Planzeichnung markierten Stellen in den Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ vorzusehen, da die Stichstraßen nicht von den Müllfahrzeugen direkt angefahren werden können. Die Stichstraßen sind maximal nur ca. 30 m lang und werden damit den Anforderungen an eine angemessene Müll und Wertstoffentsorgung gerecht.

5.9 Flächen für Versorgungsanlagen

Eine Fläche für Versorgungsanlagen „Abwasser“ wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche, angrenzend an die Erschließungsstraße festgesetzt. Sie umfasst eine Fläche von ca. 5 x 5 m. Der Standort des Pumpwerkes ergibt sich aus der Höhengestaltung der Erschließungsstraße mit einer Notentwässerung in Richtung des querenden Grabens und der aufgrund der geringen Kanaltiefe daraus resultierenden Fließrichtung der Schmutzwasserkanalisation. Der Standort des Abwasserpumpwerkes wird somit nahe dem Tiefpunkt im Plangebiet vorgesehen und fördert über eine Abwasserdruckleitung in den nächstgelegenen Freigefällekanal.

Vgl. auch Anlage 4.2 zur Begründung

5.10 Oberflächenentwässerung

Zum Bebauungsplanentwurf wurde ein Konzept zur Erschließung und Oberflächenentwässerung vorgelegt (Anlage 4.1 und 4.2 zur Begründung). Demnach werden die Straßenverkehrsflächen mittels seitlicher Mulden, nördlich bzw. westlich der Erschließungsstraße entwässert. Die Mulden werden dafür mit einer Breite von maximal 3,5 m bemessen. Diese Breite wird im Bereich von Stellplätzen auf 1,5 m eingeschränkt. Das verfügbare Entwässerungsvolumen ist so bemessen, dass trotzdem eine angemessene Entwässerung der Verkehrsflächen möglich ist. Die die Straßenverkehrsflächen entwässernden Mulden des nördlichen Plangebietsteils sowie des überwiegenden südlichen Plangebietsteils werden zur Abführung des Notüberlaufes an den im Bereich des Grünzuges bzw. an dessen nördlichen Rand verlaufenden Graben angeschlossen. Dafür wird die Höhengestaltung der Erschließungsstraße mit Mulde entsprechend angepasst. Der Notüberlauf der drei südwestlichsten Mulden wird an das westliche Gebiet abgeführt, da die Höhenlage der Erschließungsstraße es nicht anders zulässt.

Um die Funktionsfähigkeit der straßenbegleitenden Mulden sowie der beiden Gräben aufrecht zu erhalten, werden entlang der Grenzen der Baugrundstücke, die an eine Mulde anschließen weit überwiegend Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Dort wo das nicht möglich ist, wird die zulässige Breite für versiegelte Grundstückszufahrten eingeschränkt (vgl. Kap. 5.8). Dadurch soll sichergestellt werden, dass der verfügbare Sickerraum keinen Einschränkungen unterliegt.

Zur Vermeidung von erheblichen Eingriffen in den Wasserhaushalt wird für die Baugrundstücke im Plangebiet differenziert eine erforderliche Mindestaufhöhung des Geländes festgesetzt (vgl. Kap. 5.2). Durch diese auf die Höhe der geplanten Erschließungsstraße bezogene Festsetzung wird erreicht, dass die Baugrundstücke eine Aufhöhung zwischen ca. 0,45 bis ca.1 m erfahren und somit ein ausreichender Abstand der vorzusehenden Versickerungsanlagen zur Grundwasseroberfläche mit einer Mindestpassage der belebten Bodenzone von 1 m erreicht wird. Auf den Grundstücken können flache Versickerungsmulden angelegt werden, die aufgrund der festgesetzten erforderlichen Mindestaufhöhung der Baugrundstücke im Falle von Starkregenereignissen auf die Verkehrsflächen, in die dort angelegten Mulden überlaufen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass auf dem jeweiligen Grundstück mittels entsprechender technischer Anlagen zu versickern ist und nur ausnahmsweise ein Notüberlauf in die Straßenentwässerungsmulden zulässig ist (vgl. Kap. 7 „Boden- und Grundwasserschutz“).

5.11 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Schall- sowie Geruchsimmissionen ein.

Schallimmissionen

Die Schallimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt (Bonk-Maire-Hoppmann, 2020). Es werden Festsetzungen zum Schallschutz vorgeschlagen.

Unter Berücksichtigung des von der Hauptstraße auf das Plangebiet einwirkenden Lärms bei freier Schallausbreitung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) im weit überwiegenden Plangebiet eingehalten. Lediglich für das 1. Obergeschoss werden die Werte tags und nachts in einem geringfügigen Bereich im äußersten Norden des Plangebietes um bis zu 3 dB(A) überschritten, der von einer Bebauung ausgeschlossen werden kann.

Auf das Plangebiet wirkt außerdem Gewerbelärm von einem Geflügelhaltungsbetrieb nördlich des Plangebietes und der Hauptstraße sowie einer Zimmerei und Dachdeckerei südlich der Hauptstraße und nordöstlich des Plangebietes ein.
Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 tags von 55 dB(A) durch Gewerbelärm im Plangebiet eingehalten werden (vgl. Kap. 4.6). Unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung wird er bis zu 3 dB(A) nur auf einer untergeordneten Teilfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereiches überschritten. Nachts wird der Orientierungswert von 40 dB(A) bei freier Schallausbreitung insbesondere im 1. Obergeschoss nur im Bereich der südlichsten Bauzeile eingehalten und ansonsten im gesamten Plangebiet überschritten. In der zweiten und dritten südlichen Bauzeile wird er um 3 dB(A) überschritten. Im nördlichen Plangebietsteil, nördlich des Grünzugs, wird der nächtliche Orientierungswert bis zu 54 dB(A) im nördlichsten Bereich um 14 dB(A) weit überschritten. Diese Überschreitung resultiert zum weit überwiegenden Teil aus der artgerechten Gänsehaltung des Geflügelhofes im Freien daraus, dass die Gänse durch Störungen ihre artgerechten Laute äußern sowie der durch Anliefervorgänge von LKW mit Kühlung.

Zu berücksichtigen ist, dass im südlichen Plangebietsteil nachts teilweise der Orientierungswert von 40 dB(A) eingehalten wird und ansonsten nur um 3 dB(A) überschritten wird.

Ein Schallschutzriegel im Norden des Plangebietes, wie in der schalltechnischen Untersuchung empfohlen, soll nicht geplant werden, da eine entsprechende Bebauung in ihrer Höhenentwicklung und Dimension nicht der Ortstypik in Wittorf und der Umgebungsbebauung entspricht.

Stattdessen wird für die von der Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, architektonische Maßnahmen der Selbsthilfe (Grundrissgestaltung) zu ergreifen, wonach Fenster von nachts genutzten Räumen zum Schutz vor Gewerbelärm an den von Gewerbeschallquellen im Norden und Nordosten abgewandten Gebäudefassaden anzuordnen sind.

Außerdem wird festgesetzt, dass in den betroffenen Allgemeinen Wohngebieten Fenster von nachts genutzten Räumen -sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als Lm = 45 dB(A) (DIN 18005-1 Bbl. 1) vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten sind. Dabei sind Lüftungseinrichtungen oder Lüfter bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen.

Außerdem wird die Festsetzung aufgenommen, dass von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden kann, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach (DIN 4109-2) ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren bzw. die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden. Dies trifft auch auf die Situation zu, dass an den bisherigen Schallquellen die lärmende Nutzung aufgegeben oder abgeschirmt wird.
In die Planzeichnung wird außerdem die zeichnerische Festsetzung der in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel aufgenommen, die Grundlage für die Bestimmung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßes von Außenbauteilen ist.

5.12 Grünordnung/ Artenschutz

Öffentliche Grünfläche

Im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich verläuft ein Graben, der als Notüberlauf für die Oberflächenentwässerung im Plangebiet dient (vgl. Kap. 5.10). Entlang des Grabens ist eine Strauch-Baumhecke ausgeprägt, die in ihrem Charakter als zu

erhalten festgesetzt wird. Das bedeutet, dass im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und Pflege einzelne Bäume entnommen werden dürfen, nur der Charakter einer Baumreihe insgesamt erhalten bleiben muss. In die Erhaltungsfestsetzung wird auch der Graben aufgenommen, zur Sicherstellung einer angemessenen Vorflut.

Außerdem gibt es eine bestehende Wegeverbindung (Rasenweg). Es wird festgesetzt, dass im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Gehweg mit Raseneinsaat zulässig ist. Somit wird der Bestandsweg gesichert.
Sollten mehr als einzelne Gehölze ausfallen oder entnommen werden, so ist gemäß der textlichen Festsetzung artgleicher Ersatz zu leisten.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird ein 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen zum Anpflanzen einer 2-reihigen aus standortheimischen Laubgehölzarten zusammengesetzten Strauchhecke festgesetzt sowie deren dauerhafte Erhaltung. Dieser dient der Eingrünung des an dieser Stelle neu entstehenden Ortsrandes sowie der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft. Er setzt den im Nachbargebiet im Bebauungsplan Heidacker festgesetzten ebenfalls 5 m breiten Anpflanzstreifen fort.
Die Gehölzarten werden aus der Artenliste zum Bebauungsplan Nr. 2 „Heidacker“ übernommen. Dabei werden zusätzlich zu den Wildformen auch Kulturformen der Obstgehölze aufgenommen, um den Grundstückseigentümern die Ernte des Obstes zu ermöglichen.

Anpflanzung von Laubbäumen

Im Bereich der Erschließungsstraße wird die Anpflanzung von mindestens 8 standortheimischen hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt. Diese sind unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Erschließung der Baugrundstücke im regelmäßigen Abstand anzupflanzen.
In die Pflanzenliste 1 für die Bepflanzung der Verkehrsflächen werden Arten aufgenommen, die auch im Nachbarbebauungsplan Nr. 2 “Heidacker“ festgesetzt wurden. Auf die Birke wird verzichtet, da sich in den letzten Jahren eine geringe Klimawandeltoleranz der Art gezeigt hat. Stattdessen werden Spitzahorn und Bergahorn aufgenommen, die besser mit den Auswirkungen des Klimawandels, wie trockenen Frühjahren und heißen Sommern klarkommen. Außerdem werden auch Obstbaumarten aufgenommen, um einen Beitrag zur Biodiversität zu leisten, indem Nährgehölze für Insekten und Vögel in das Plangebiet eingebracht werden.

Zusätzlich wird für die Baugrundstücke jeweils die Anpflanzung eines Obsthochstamms festgesetzt. Somit wird im Baugebiet für jede Wohneinheit ein Obstbaum angepflanzt. Art und Sorte werden nicht vorgegeben und können frei gewählt werden.

Durch die Festsetzungen werden eine Durchgrünung des gesamten Plangebietes sowie eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht. Außerdem wird ein Betrag zur Biodiversität geleistet, indem Nährgehölze und Brutstandorte für Insekten und Vögel in das Plangebiet eingebracht werden.

Die Laubbäume werden nach Entwicklung ihres Kronenvolumens außerdem zur klimaschützenden Beschattung des Straßenraums sowie der Grundstücke und zur Luftfilterung und –abkühlung beitragen.

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Nordosten ragen vom Flurstück 8/2 die Kronen der dort angepflanzten Gehölze in das Plangebiet herein. Es wird festgesetzt, dass diese in ihrem Charakter zu erhalten sind. Die Entnahme einzelner Äste oder Gehölzanteile mit nachbarlicher Einwilligung aber zulässig ist. Dabei ist der Artenschutz zu berücksichtigen (Hinweis). Wird die Entnahme der Gehölze in der (artenschutzrechtlichen) Verantwortung des Nachbarn vorgenommen, so ist dies zulässig.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG – CEF-Maßnahme

Im Plangebiet müssen zur Umsetzung der Planung einzelne Gehölze gefällt werden. Außerdem ist vor Erschließungsbeginn das Baufeld zu räumen (vgl. auch Kap. 11 Umweltbelange).

Die durch die geplanten Fällungen gehen Quartierpotenziale für Fledermäuse und Brutstandorte für höhlenbrütende Vogelarten (insbesondere Blaumeise und Kohlmeise) verloren, die

durch funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind. Als funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahme sind Nistkästen folgender Typen zu installieren:

2 Flachkästen für Fledermäuse (z.B. Fa. Schwegler Model 1FF)

2 Nisthöhlenkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 2GR)

In die Festsetzung wird aufgenommen, dass von einer zu fällenden Roßkastanie der vorhandenen Nistkasten umzuhängen ist.

Die Installation sollte an Bäumen im Bereich der Strauch-Baumhecke erfolgen. Installierte Fledermausnisthilfen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Bei fehlendem Besatz sind sie unter fachlicher Anleitung umzuhängen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern) erfolgen.

Da die funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme bereits vor Verlust der bestehenden Quartiere wirksam sein muss, wird außerdem festgesetzt, dass sie vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen im Plangebiet vollständig und funktionstüchtig herzustellen ist.

6 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

In den Bebauungsplan wird für die Allgemeinen Wohngebiete eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) aufgenommen, um das Ortsbild von Wittorf zu wahren.
Vorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO werden aus der im westlichen Nachbargebiet gültigen Bauvorschrift hergeleitet. Diese wird aktualisiert und an die heutigen Bedürfnisse des energieeffizienten Bauens angepasst.
Die örtliche Bauvorschrift soll zum einen dazu beitragen, dass sich die neuen Gebäude an den baulichen Bestand anlehnen. Dabei soll sie einen Rahmen für die Baugestaltung geben, aber auch einen ausreichenden Spielraum in der Gestaltung für die Bauherren lassen.

Dächer

In der örtlichen Bauvorschrift werden Vorgaben für die Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden getroffen, welche das Ortsbild prägen.

Wie im Nachbargebiet (Bebauungsplan Heidacker) werden für die Allgemeinen Wohngebiete keine Vorgaben für die zulässige Dachform gegeben. Im Bebauungsplan Heidacker wird eine Mindestdachneigung von 35° vorgegeben, für asymmetrische Dächer von 15°.

Wie im Nachbargebiet werden Dachgauben bis zu einer maximalen Breite von 2 m zugelassen. Für Gründächer, die im Sinne des Klimaschutzes wünschenswert sind, kann von dieser Mindestdachneigung weiter abgewichen werden.

Es wird die Dacheindeckung von Hauptgebäuden mit roten bis rotbrauen oder anthrazitfarbenen Pfannen oder mit Reet zugelassen.
Glänzende Dacheindeckungen werden nicht zugelassen. Gründächer werden zugelassen.
Im B-Plan Heidacker werden die zulässigen Dachfarben nicht genau bestimmt. In die örtliche Bauvorschrift zum B-Plan Nr. 4 werden nun die zulässigen Farben laut dem Farbregister RAL 840-HR entsprechend definiert.
Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Außenfassaden

Wie im Nachbargebiet werden Außenfassanden von Hauptgebäuden aus unglasierten Ziegelsteinen in den Farben Rot bis Rotbraun auch kombiniert mit sichtbarem Holzfachwerk sowie weißes Sichtmauerwerk zugelassen mit Einführung der Bestimmung der Farbtöne gem. dem Farbregister RAL 840-HR.
Putzfassaden in jeglicher Farbgestaltung werden hingegen nicht zugelassen.

Holzfassaden werden naturbelassen und in den Farben Rot, Rotbraun, Weiß, in Farben mit einem Hellbezugswert über 80 zugelassen.

Bei Holzhäusern werden Sockel von maximal 0,3 m zum Spritzschutz auch aus anderen Materialien zugelassen.

Blockbohlen-Holzhäuser werden, wie im Nachbargebiet, nicht zugelassen.

Die Außenwände von Garagen und Carports sind in den Materialien des jeweiligen Hauptgebäudes oder aus Holz zu gestalten. Dieses trägt zum Schutz des Ortsbildes bei. Wintergärten und Nebengebäude ab einer Grundfläche von unter 6 m² werden von den Vorschriften ausgenommen.

Im Sinne des Klimaschutzes wird außerdem aufgenommen, dass Carports, Garagen und Nebengebäude ab 20 m² Dachfläche mit Gründächern herzustellen sind.

In die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung werden außerdem Regelungen gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 und 3 NBauO aufgenommen

Werbeanlagen

Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Diese würden das Ortsbild stören und werden daher ausgeschlossen. Werbeanlagen dürfen zwischen 22:00 und 06:00 Uhr nicht beleuchtet sein und sind nur in einer Größe von max. 1 m² zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen zur Straßenfront sind nur in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Bei Einfriedungen zur Straßenfront sind Kunststoffzäune und Koniferenhecken nicht zulässig. Dieses trägt zur positiven Gestaltung des Ortsbildes bei.

Außerdem wird die nachfolgende Vorschrift gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO aufgenommen

Ausschluss von Schottergärten

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser nicht überbauten Flächen nicht zulässig. Durch diese Festsetzung wird eine Begrünung für die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke vorgeschrieben, welche Folienabdeckungen oder Versiegelungen ausschließt. Folienabdeckungen werden in der Regel in Verbindung mit Schottergärten vorgenommen. Durch den Ausschluss von Schottergärten sind somit auch diese Folienabdeckungen nicht zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, da Schottergärten zum Artensterben sowie zur Störung des Bodenhaushalts und zur Aufheizung im Plangebiet beitragen. Schottergärten werden somit sowohl im Sinne des Arten- sowie des Klimaschutzes nicht zugelassen. Außerdem haben Schottergärten negative Auswirkungen auf das Ortsbild.

Anzahl von Einstellplätzen

Darüber hinaus wird gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO die Anzahl der notwendigen Einstellplätze geregelt. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass der durch die Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden. In den allgemeinen Wohngebieten wird die Anzahl der notwendigen Einstellplätze mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

7 Hinweise

Boden- und Grundwasserschutz

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen. Ein entsprechender Hinweis zum Boden- und Grundwasserschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Um einen angemessenen Sickerraum unter den zu errichtenden Versickerungsanlagen zu erreichen, wird eine erforderliche Mindestaufhöhung für die Baugrundstücke im Plangebiet differenziert festgesetzt (vgl. Kap. 5.2 und Anlage 4 zur Begründung). Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass der Notüberlauf nur im Falle von extremen Niederschlägen in die straßenentwässernden Mulden zulässig ist, um deren Kapazität nicht zu überlasten. Wasserrechtsanträge sind zulässig. Auf solche kann nur dann verzichtet werden, wenn die versickerungsanlagen so großzügig bemessen sind, dass sie einem 5-Jahresregen gerecht werden.

Bodendenkmalpflege

Im Wirkungsbereich des Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt.

Vorsorglich wird in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Bodendenkmalpflege gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) aufgenommen:

„Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.“

Artenschutz

Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Tötung zu vermeiden, wir der Hinweis aufgenommen, dass die Baufeldfreimachung sowie die Fällung von Bäumen entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden hat. Falls von diesem Zeitraum abgewichen werden muss, ist das Gebiet oder der zu fällende Baum vorher von einer fachkundigen Person zu untersuchen. Werden dabei Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt, ist die Baufeldfreimachung oder Fällung zu verschieben bzw. es sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen des Artenschutzes zu ergreifen.

8 Hinweise zum Verfahren

Rechtsgrundlagen

In dem Bebauungsplan wird auf die der Bauleitplanung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen hingewiesen.

DIN-Normen

In dem Bebauungsplan wird auf die Möglichkeit der Einsichtnahme der in den Festsetzungen des Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen bei der Gemeinde Wittorf hingewiesen. Somit können Planbetroffene sich vom Inhalt der DIN-Normen verlässlich und zumutbar Kenntnis verschaffen.

9 Weitere Angaben

9.1 Ver- und Entsorgung

Die Zuständigkeiten für die Ver- und Entsorgung verteilen sich wie folgt:

Energieversorgung mit Strom und Erdgas	EON Avacon AG
Trink- und Brauchwasserversorgung	Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch
Löschwasserversorgung	Gemeinde Bardowick
Schmutzwasserentsorgung	Abwassergesellschaft Bardowick (AGB)
Abfallentsorgung	GfA Lüneburg
Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen	Deutsche Telekom AG

9.2 Schutz vor Geruchsimmissionen

Zum Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2“ wurde ein Geruchsgutachten zur Beurteilung von Gerüche durch zwei Geflügelhaltungen mit einer Schlachtung und Räucherei vorgelegt (TÜV Nord 2018, vgl. Kapitel 4.6).

Demnach wird der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten wird. Festsetzungen zum Schutz vor Geruchsimmissionen werden somit nicht erforderlich.

9.3 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche in m²
Nettobauland	23.585
- davon überbaubare Grundstücksflächen, GRZ I + II	8.844
- davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	885
Öffentliche Verkehrsflächen	4.568
Öffentliche Grünflächen	1.277
Fläche für Ver- und Entsorgung	27
Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt	**29.457**

10 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen

Die sogenannte „Nullvariante“ kommt nicht als alternative Planungsmöglichkeit in Betracht, da in der Gemeinde Wittorf ein aktueller Neubaubedarf gegeben ist. Die Planung des Wohngebietes trägt durch Anwendung des § 13b BauGB zur kurz- bis mittelfristigen Deckung des vorhandenen Bedarfs an neuen Wohnbauflächen bei.

Würde das Gebiet langfristig nicht bebaut werden, würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Alternativ käme auch die Einbeziehung der Flurstücke 11/4, 10/3 sowie 13/1 im Nordwesten des Plangebiete für eine Bebauung in Betracht, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt werden. Diese Flächen werden von den Eigentümern nicht kurz- bis mittelfristig für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt. Ihre Einbeziehung in die Wohnbaufläche wird bedarfsabhängig im Rahmen einer späteren Bauleitplanung möglich werden.

Alternativ hätte eine zweigeschossige Bauweise oder eine Bebauung im Rahmen der eingeschossigen Bauweise mit höherer Traufe, beispielsweise für die Errichtung von Gebäuden mit Staffelgeschoss, oder auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise zugelassen werden können. Die Gemeinde hat sich aufgrund der fehlenden Prägung in der Umgebung dagegen entschieden. Auch im östlich benachbarten Gebiet „Heidacker“ ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig.

Im Plangebiet wurde bereits die Planungsalternative gewählt, die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften auf 350 m² und für Einzelhäuser auf 590 m² zu reduzieren, die im östlichen Nachbargebiet noch mit 500 m² für Doppelhaushälften und für Einzelhäuser mit 800 m² festgesetzt wurde.

Alternative Erschließungsmöglichkeiten ergeben sich aufgrund des bereits vorbereiteten Anschlusses im Neuland sowie der verfügbaren Fläche nicht.

Die Gemeinde hat sich entschieden, die Örtliche Bauvorschrift des Nachbarbebauungsplans weitgehend zu übernehmen, um eine einheitliche Gestaltung zu erreichen. Es werden nur einzelne Regelungen im Sinne des Ortsbildschutzes, des Klimaschutzes, zur Regelung der Anzahl von Stellplätzen sowie für Werbeanagen aufgenommen.

11 Umweltbelange

11.1 Eingriffe im beschleunigten Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB in Verbindung mit §13 a BauGB aufgestellt. Dieser Paragraph befreit vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7, § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. In dem vorliegenden Bebauungsplan ist dies der Fall, da weniger als 10.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden. Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 3 verwiesen.

UVP-Pflicht

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zulässig, welche gemäß der Anlage zum UVPG UVP-pflichtig sind.

FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 7 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) bestehen.

Das FFH-Gebiet Ilmenau mit Nebenbächen (Gebietsnummer 71) liegt östlich von Wittorf im Abstand von ca. 1,5 km zum Plangebiet, das FFH-Gebiet Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze westlich von Wittorf, im Abstand von ca. 2,2 km zum Plangebiet. Von der Planung gehen keine Wirkungen auf die weit entfernten FFH-Gebiete aus. Die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 7 Nr. 7 BauGB werden durch die Planung somit nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen von schweren Unfällen

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Im Plangebiet wird kein Vorhaben geplant, von dem die Gefahr schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgeht. Das Plangebiet grenzt auch nicht an solche Vorhaben.

Besonderer Artenschutz

Im Unterschied zu den Anforderungen der Eingriffsregelung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht zu berücksichtigen sind (s.o.), ist der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, gelten für Vorhaben in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erste bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst.
Das heißt, Bebauungspläne müssen bereits durch entsprechende Festsetzungen, Regelungen und Hinweise sicherstellen, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und verbietet

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere besonders geschützter Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Einstufung als besonders oder streng geschützte Art ergibt sich aus § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG. Europäische Vogelarten sind alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie. Alle Europäischen Vogelarten sind besonders geschützt. § 44 Abs. 1, 3 und 4 BNatSchG gelten ebenso für die streng geschützten Arten, die ebenfalls eine „Teilmenge“ der besonders geschützten Arten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung gelten die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nur für streng geschützte Arten sowie Europäische Vogelarten und solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind (Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist).

Das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt populationsbezogen, wogegen das Tötungsverbot gemäß § 44 abs. 1 Nr. 1 BauGB individuenbezogen gilt.

Die Tötung besonders geschützter Arten ist durch geeignete Maßnahmen, soweit möglich und verhältnismäßig, zu vermeiden. Von einem Verbotstatbestand kann nicht ausgegangen werden, wenn sich das Tötungsrisiko für die betroffenen Tierarten nach naturschutzfachlicher Einschätzung durch das Vorhaben nicht in signifikanter Weise erhöht hat. Dabei sind Maßnahmen, mit denen solche Tötungen vermieden werden können oder das Risiko zumindest minimiert werden kann, in die Betrachtung einzubeziehen.

11.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Biotop/biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird von kleinparzellierten Ackerflächen eingenommen, die zum Zeitpunkt einer Begehung im Mai 2021 teilweise brach liegen.

Der nördliche und der südliche Plangebietsteil werden durch einen von einem Graben begleiteten Grasweg durchzogen, welcher von einer Baum-Strauchhecke aus überwiegend Erlen (Alnus glutinosa) und Strauchweichen (Salix aurita) mit einigen größeren Eichen und Birken begleitet wird. Im Süden des Plangebietes, mitten auf der Ackerfläche, gibt es einen einzeln stehenden Baum, eine Roßkastanie, der offenbar im Rahmen der angrenzenden Ackerbewirtschaftung erhebliche Stammschäden erhalten hat und somit voraussichtlich nicht erhalten werden kann.

Nördlich, westlich und östlich grenzen Wohnbaugrundstücke an das Plangebiet. Teilweise grenzen dort Gehölzbestände an, wie auf dem Grundstück Hauptstraße Nr. 63, wo die Kronentraufen der Bäume in das Plangebiet (WA 6 und WA 8) ragen.

Potentialanalyse Artenschutz

Gemäß der interaktiven Karte des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz werden im Bereich des Plangebietes und in seinem Wirkbereich keine für Brutvögel oder Gastvögel wertvollen Bereiche mit lokaler Bedeutung bewertet (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2020) dargestellt.

Im Plangebiet wurden keine gemäß § 44 BNatSchG geschützten Pflanzenarten festgestellt. Das Plangebiet wird weit überwiegend von Ackerflächen eingenommen, denen kein Potential für offenlandbrütende Vogelarten, wie die Feldlerche oder dem Wiesenpieper zukommt. Das ist darauf zurückzuführen, dass offenlandbrütende Arten sowohl gegenüber Siedlungsrändern als

auch gegenüber Vertikalstrukturen wie Gehölzreihen Abstände von mindestens 60 m einhalten. Das Plangebiet und die angrenzenden Ackerflächen weisen gegenüber den bebauten und zum Wohnen genutzten Grundstücken im Norden, Westen und Osten, einer waldartigen Fläche im Westen sowie dem Grünzug jeweils Abstände von maximal bis zu ca. 120 m auf. Somit ist es für die offenlandbrütenden Arten zu klein. Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzende Ackerflächen werden zum Spargelanbau, im Frühjahr unter Folie genutzt. Auch diese Flächen sind aufgrund dieser Dauerkultur mit Folienanbau sowie des arbeitskräfteintensiven Anbaus mit hohem Störpotenzial nicht für die Feldlerche geeignet.

Die Baum-Strauchhecke, die das Plangebiet vom westlichen Gebiet Heidacker/ Im Neuland bis zum Neulander Weg im Osten durchzieht, kommt als Brutstandort für in Gehölzen brütende Singvögel des Siedlungsbereiches und der Siedlungsränder mit geringerer Störempfindlichkeit in Betracht. Im Rahmen einer Begehung zur Habitatüberprüfung und Brutvogelkartierung im April 2021 wurden die Arten Mönchsgrasmücke, Goldammer, Zilpzalp, Blaumeise, Kohlmeise ermittelt. Außerdem wurden auf den Ackerflächen Nahrungsgäste, die im angrenzenden Siedlungsbereich an Gebäuden brüten, wie Feld- und Haussperling sowie Bachstelze angetroffen. An einem Bestandsbaum (Roßkastanie) im Bereich der Ackerfläche wurde ein Nistkasten angebracht.

Dem Plangebiet kommt aufgrund der Ackernutzung keine wesentliche Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermausarten zu. Möglicherweise wird die Baum-, Strauchhecke von strukturgebunden jagenden Arten zur Jagd sowie ansonsten als Leitstruktur zwischen den verschiedenen Siedlungsteilen genutzt.

Im Pangebiet konnten keine Habitatpotenziale für weitere Säugetierarten ermittelt werden. Die Arten Feldhamster (Cricetus cricetus) und Luchs (Lynx lynx) sind ausgeschlossen, da die Arten nördlich des Mittellandkanals nicht verbreitet sind. Auch dauerhafte bzw. bodenständige Vorkommen der geschützten Arten Biber (Castor fiber), Wolf (Canis lupus), Wildkatze (Felis silvestris) und Fischotter (Lutra lutra) können aufgrund der fehlenden Habitateignung ausgeschlossen werden.
Die beiden in Niedersachsen heimischen streng geschützten Reptilienarten Zauneidechse (Lacerta agilis) und die Schlingnatter (Coronella austriaca) bevorzugen thermisch begünstigte Trockenstandorte, die im Plangebiet nicht vorkommen. In der Folge ist nicht mit einem Vorkommen der beiden Arten zu rechnen.
Der das Gebiet durchziehende, gehölzbegleitete Graben führt zum Zeitpunkt der Begehung im Mai 2021 kein Wasser. Er ist v-förmig stark eingetieft und weist steile Böschungen auf. Typische Grabenvegetation fehlt völlig. Es ist davon auszugehen, dass der Graben nur selten überhaupt Wasser führt. Er kommt nicht als Laichhabitat für Amphibien infrage. Somit gibt es im Untersuchungsgebiet keine als Laichhabitat für Amphibien geeigneten Gewässer.
Auf einem an den nördlichen Plangebietsteil angrenzenden Gartengrundstück befindet sich ein ca. 500 m² großer Gartenteich, der aufgrund seiner Anlage und Ufergestaltung sowie eines wahrscheinlichen Fischbesatzes keine Eignung als Amphibienlebensraum aufweist. Selbst, wenn anspruchslosere Arten, wie die weit verbreitete und anspruchslose Erdkröte (Bufo bufo) vorkommen sollte, so findet diese im Bereich der angrenzenden großflächigen Gartenanlage sowie der Saumbereiche und im südlichen Grünland geeignete Land- und Überwinterungslebensräume. Wogegen die angrenzenden im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung beackerten Bereiche nicht geeignet sind.

Fläche, Boden und Wasser

Das Plangebiet umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 3 ha. Gemäß dem Kartenwerk bis 2017: Bodenübersichtskarte 1: 50.000 (BUK50) steht im Plangebiet für den überwiegenden Teil des Plangebietes der Bodentyp Gley-Podsol an (LBEG 2021). In der südwestlichen Plangebietshälfte, bis auf Höhe „Im Neuland“ ist der Bodentyp Podsol-Braunerde ausgebildet.

Suchräume für schutzwürdige Böden werden im Bereich des Plangebietes nicht ausgewiesen (LBEG, 2021). Es wird jedoch eine hohe Bodenfruchtbarkeit angegeben.

Ein vorgelegtes Bodengutachten (BfB 2020) zeigt Profile mit einem 20 bis 60 cm starken Mutterbodenhorizont (im äußersten Südosten bis 1 m stark). Darunter wurden bis auf 3 bzw. 5 m Tiefe

fluviatile Sande erbohrt. Es wurden gute Versickerungsbedingungen bei einem relativ geringen Grundwasserflurabstand ermittelt.

Der Grundwasserflurabstand wurde im Mai 2020 zwischen 1,10 bis 1,4 m unter der Geländeoberfläche angetroffen.

Entlang eines das Gebiet durchquerenden Grasweges ist nördlich ein mit einem v-förmigen Profil stark eingetiefter Graben angelegt, der der Entwässerung der angrenzenden Flächen dient. Er führt zum Zeitpunkt der Begehung am 04.05.2021 kein Wasser. Da typische Grabenvegetation völlig fehlt, ist davon auszugehen, dass er nur selten überhaupt Wasser führt.

Auf einem an den nördlichen Plangebietsteil angrenzenden Gartengrundstück befindet sich ein ca. 500 m² großer Gartenteich.

Luft und Klima

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neu Wittorf, welcher durch eine lockere ländliche Bebauung geprägt ist. Es ist Teil einer bisher unbebauten Lücke zwischen dem Wohngebiet Heidacker mit Einfamilienhausgrundstücken, großen Gartenflächen sowie einem breiten Grünzug, sowie überwiegend zum Wohnen genutzten Grundstücken mit hohem Freiflächenanteil südlich der Hauptstraße und westlich des Neulander Weges. Es stellt ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Im angrenzenden Siedlungsraum besteht aufgrund des hohen Freiflächenanteils kein klimatischer Belastungsraum. Der das Gebiet von Südwest nach Nordost durchziehende Gehölzstreifen stellt die einzige, die Ackerflächen gliedernde Gehölzstruktur dar, die in gewissem Maße auch dem Windschutz dient.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet wird von kleinstrukturierten, im südlichen Plangebietsbereich weitgehend ungegliederten Ackerflächen eingenommen. Es ist Teil einer im Norden, Westen und Osten von Siedlungsrändern eingefassten Ackerfläche, die allseitig von Siedlungsrändern eingerahmt wird. Nordwestlich nahe dem Plangebiet grenzt ein eingezäunter mit Waldbäumen (Koniferen) bestockter Streifen an, der landschafts- und ortsbildfremd wirkt. Im südwestlichen Hintergrund des Plangebietes sind Waldränder (Kiefernwald) wahrnehmbar. Diese verdecken nur zum Teil die dahinter aufragen den Windräder, deren Standorte nahe der A 39 liegen und von denen eine Fernwirkung auf das Plangebiet ausgeht.

Die das Gebiet von Südwesten nach Nordosten durchziehende Baum-Strauchhecke, die sich zum großen Teil aus Erlen und Strauchweiden mit Birken und einigen großen Eichenüberhältern zusammensetzt, die in den Böschungen eines Grabens aufgewachsen sind, bereichert und gliedert das Plangebiet. Der daran entlanglaufende Grasweg, der eine fußläufige Verbindung zwischen dem Wohngebiet Heidacker und dem Neulander Weg darstellt, wirkt mit den begleitenden Gehölzen dörflich das Orts- und Landschaftsbild bereichernd.

Mensch und seine Gesundheit, Erholung

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Eine unmittelbare Erholungseignung kommt dem das Gebiet durchziehenden Grasweg zu, der Spaziergänge zwischen dem Wohngebiet Heidacker und dem Neulander Weg ermöglicht. Von dem Weg aus bietet der Blick nach Norden über kleinparzellierte Ackerfläche auf den Siedlungsrand südlich der Hauptstraße für das Landschaftserleben an. Nach Süden fällt der Blick über die weitgehend ungegliederten Ackerflächen. Das Landschaftserleben wird von den im Hintergrund wahrnehmbaren Windkraftanlagen gestört bzw. stark geprägt.
Auf das Plangebiet wirken bereits Schallimmissionen ausgehend vom Verkehr auf der Hauptstraße sowie von gewerblichen Nutzungen nördlich und südlich der Hauptstraße ein. Diese sind im Rahmen eines Schallgutachtens ermittelt worden.
Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts eingehalten und unterschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete werden tags durch Gewerbelärm im weit überwiegenden Plangebiet eingehalten. Unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung wird er bis zu 3 dB(A) nur auf einer untergeordneten Teilfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereiches überschritten. Nachts wird der Orientierungswert von 40 dB(A) bei freier Schallausbreitung insbesondere im 1. Obergeschoss nur im

Bereich der südlichsten Bauzeile des Plangebietes eingehalten. In der zweiten und dritten nördlich anschließenden Bauzeile wird er um 3 dB(A) überschritten. Im nördlichen Plangebietsteil - nördlich des Grünzugs - wird der nächtliche Orientierungswert bis zu 60 dB(A) weit überschritten. Diese Überschreitung resultiert zum weit überwiegenden Teil aus dem Anlieferverkehr sowie aus der Gänsehaltung des Geflügelhofes im Freien, da die gehaltenen Gänse durch Störungen ihre artgerechten Laute äußern.

Schutzgebiete

In entfernter Lage zum Plangebiet liegt östlich das FFH-Gebiet Ilmenau mit Nebenbächen (Gebietsnummer 71, im Abstand von ca. 1,5 km. Es wird in das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg einbezogen, dessen Flächenausweisung teilweise über das FFH-Gebiet hinausgeht. Eine solche Fläche reicht im Südosten, im Bereich Hohensand bis ca. 1,1 km an das Plangebiet heran.
2011 wurden durch die Aufnahme der FFH-Gebiete in das kreisweite Landschaftsschutzgebiet mit entsprechenden Erhaltungszielen und Regelungen diese Gebiete national gesichert.

Kultur- und Sachgüter

Bisher liegen keine Anhaltspunkte über das Vorkommen von Kultur- und Sachgütern im Plangebiet vor.

11.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung, Vermeidung und Minimierung

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Die Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. Risiken für die Umwelt, zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen, sind nicht zu erwarten.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe in Biotope von geringer Bedeutung – Ackerflächen - vorbereitet. Die Flächen werden teilweise versiegelt und in den nicht überbauten Bereichen in neuzeitliche Ziergärten (PHZ) umgewandelt.

Durch die im Rahmen der Planung zulässigen Versiegelungen geht der Boden zu einem großen Teil als Pflanzenstandort und potentieller Lebensraum für Tiere verloren. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 wird der Eingriff minimiert.

Die das Plangebiet durchziehende Baum-Strauchhecke sowie ein Graben werden in die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche einbezogen sowie als zu erhalten festgesetzt. Lediglich in einem Streifen von 10 m Breite, in dem die Erschließungsstraße den Grünstreifen quert, müssen ein großkroniger Baum sowie einzelne weitere Gehölze entnommen werden. An dem Baum konnten keine Höhlen und Spalten festgestellt werden, die als Brutstandorte für Höhlenbrüter oder als Fledermausquartiere in Betracht kommen. Da die Baumkrone nicht vollständig eingesehen werden kann, werden sicherheitshalber vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen für Fledermaus- und Vogelarten eingeplant. Für den Kronentraufbereich, der im Nordosten der Allgemeinen Wohngebiete WA 6 und WA 8 in das Plangebiet ragt, wird eine Erhaltungsfestsetzung aufgenommen, so dass im Rahmen der Bauleitplanung keine Eingriffe vorgenommen werden.

ACEF 1: Anbringen von Fledermausquartieren und Vogelnistkästen an Bäumen

Die durch die Fällung einer großkronigen Eiche sowie einer geschädigten Rosskastanie (mit Vogelnistkasten) verloren gehenden Quartierpotenziale für Fledermäuse und Brutstandorte für höhlenbrütende Vogelarten (insbesondere Blaumeise und Kohlmeise) sind durch funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Als funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahme sind Nistkästen folgender Typen zu installieren:

2 Stk. Flachkästen für Fledermäuse (z.B. Fa. Schwegler Model 1FF)

2 Stk. Nisthöhlenkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 2GR), Umhängen des an der Roßkastanie vorhandenen Nistkastens.

Die Installation sollte an Bäumen im Bereich der Strauch-Baumhecke erfolgen. Installierte Fledermausnisthilfen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Bei fehlendem Besatz sind sie unter fachlicher Anleitung umzuhängen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern) erfolgen.

In den Bebauungsplan wird zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen die Festsetzung aufgenommen, dass Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden haben.

Im Bereich der festgesetzten anzupflanzenden Gehölze werden neue Brutstandorte für Vögel entstehen.

Fläche, Boden, Wasser

Durch die Planung wird als fruchtbar bewerteter Ackerboden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, ein Großteil der Fläche wird versiegelt. Es wird jedoch eine verhältnismäßig geringe Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Der Wasser- und Bodenhaushalt wird durch die Versiegelungen erheblich beeinträchtigt. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt und die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Durch die Schaffung von Versickerungs- und Rückhaltemöglichkeiten im Plangebiet werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert. Um Eingriffe in den Grundwasserhaushalt durch die Oberflächenwasserversickerung zu vermeiden, wird eine Mindestaufhöhung für die Baugrundstücke im Plangebiet festgesetzt. Es wird außerdem ein Hinweis für die erforderliche Gestaltung der Oberflächenentwässerung aufgenommen. Auf der Basis eines Oberflächenentwässerungskonzeptes wird auch die schadlose Oberflächenentwässerung der geplanten Erschließungsstraßen ermöglicht.

Luft, Klima

Durch eine mögliche Bebauung kommt es zu einem Verlust von klimatisch wirksamen Offenbodenflächen. Bodenversiegelung und Überbauung bewirken eine Erwärmung des Lokalklimas. Die Kalt- und Frischluftproduktion der Fläche wird reduziert. Zu berücksichtigen sind hierbei die weiterhin erhaltenen klimatischen Gunstflächen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Eine negative Auswirkung der lokalklimatischen Erwärmung auf die Umgebung ist aufgrund der Landschaftsausstattung mit großen Kalt- und Frischluftproduktion dienenden Flächen nicht zu erwarten.

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung sind nach der örtlichen Bauvorschrift allgemein zulässig. Die Planung ermöglicht Grundstückszuschnitte, die Gebäudestellungen für eine gute passive Nutzung von Sonneneinstrahlungen zulassen. Hierdurch wird ein Beitrag zum Klimaschutz ermöglicht.

Die Erhaltung des durch das Plangebiet verlaufenden Grünzuges mit Baumbestand sowie die Anpflanzungsfestsetzungen wirken sich positiv auf das Lokalklima aus, indem die Beschattungs-, Frischluftbildungs- und Windschutzfunktion der Bestandsgehölze erhalten wird sowie diese Gunstwirkung auch von den Neuanpflanzungen nach einer Entwicklungsphase erreicht wird.

Landschaft

Durch die Inanspruchnahme von freier Landschaft mit Bebauung wird ein Eingriff in das Landschaftsbild vorgenommen, dem jedoch insgesamt kein besonderer Schutzbedarf zukommt.

Die Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift, einer maximalen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, einer max. zulässigen Trauf- und Firsthöhe und einer offenen Bauweise minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild. Außerdem wird der landschafts- bzw. ortsbildprägende Grünzug mit einem Anteil großkroniger Gehölze erhalten sowie eine südliche zweireihige eingrünende Heckenanpflanzung als Abgrenzung der südlichen Grundstücke gegenüber der Landschaft geplant. Zusätzlich wird die Durchgrünung des Plangebietes mit Laubbaumhochstämmen, auch mit Obstbäumen auf jedem Grundstück, festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass im Rahmen der mindestens vorgegebenen und maximal zulässigen Geländeaufhöhung gegenüber dem Grünzug und den Plangebietsaußengrenzen flach geneigt abzuböschen ist. Damit sollen orts- und landschaftsbildbeeinträchtigende Stützmauern verhindert werden.

Mensch und seine Gesundheit

Mit der Planung wird attraktiver Wohnraum für den Menschen geschaffen.

Obwohl auf das Plangebiet Lärmimmissionen einwirken, gehen von der Planung keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit aus. Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz können gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden (vgl. Kap. 5.11).

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden und von dessen Wirkung nicht betroffen.

Sach- und Kulturgüter

Es ist bisher nicht bekannt, dass Sach- und Kulturgüter von der Planung betroffen sind.

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BONK –MAIRE –HOPPMANN PARTGMBH (2020): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2) der Gemeinde Wittorf

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist.

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG (2020): Baugrunderkundung für das Bebauungsplangebiet „Heidacker 2“ in Wittorf, Juni 2020.

DRACHENFELS V. O, (BEARB.) (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand Juli 2021

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG (2018): Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg, August 2018.

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG (2016): Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg, Gemeindeprofile.

INGENIEURBÜRO BEUßEL (2021): Entwässerungskonzept. Erschließung NGB „Heidacker 2“ in Wittorf. Stand 13.08.2021

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2020): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2020): Daten vom Geoportal des Landekreises Lüneburg unter www.lueneburg.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Landschaftsrahmenplan 2017, Landkreis Lüneburg.

LANDKREIS LÜNEBURG (2016): Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (HRSG.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaß-nahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 2013.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (2020): Daten zur Avifauna und Fauna sowie zu Schutzgebieten vom Kartenserver auf www.nlwkn.niedersachsen.de.

TüV Nord (2018): Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und eine Geflügelschlachtung mit Räuchern im Rahmen der Bauleitplanung in Wittorf

Der Rat der Gemeinde Wittorf hat den Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift“ in seiner Sitzung am …….. als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Wittorf, den ……

Bürgermeister