



Bebauungsplan Nr. 5

"Altdorf"

Gemeinde Wittorf
Samtgemeinde Bardowick

Begründung
Stand: 24. Oktober 2017



Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Wittorf

Bearbeitung: eps erdmann pluschke stadtplanung
Ilmenaustraße 10
21335 Lüneburg

Dipl.-Ing. Birthe Erdmann
Dipl.-Ing. Stephan Pluschke

Lüneburg, 22. Februar 2017

Inhalt

TEIL I: WESENTLICHE ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG	- 6 -
1 Plangebiet und Umgebung, Kartengrundlage	- 6 -
1.1 Plangebiet und Umgebung	- 6 -
1.2 Kartengrundlage	- 7 -
2 Planungsziele und Vorgaben	- 7 -
2.1 Erfordernis	- 7 -
2.2 Städtebauliche Ziele	- 8 -
2.3 Planungsalternative	- 9 -
2.4 Einordnung in die räumliche Gesamtentwicklung.....	- 10 -
2.4.1 Regionales Raumordnungsprogramm.....	- 10 -
2.4.2 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick.....	- 11 -
2.4.3 Angrenzende Bebauungspläne	- 15 -
3 Rechtsgrundlagen und Quellen	- 16 -
3.1 Rechtsgrundlagen.....	- 16 -
3.2 Quellen	- 16 -
4 Verfahren / Bürgerbeteiligung	- 16 -
4.1 Planungsablauf.....	- 16 -
4.2 Materiell-rechtliche Voraussetzungen von § 13a BauGB (B-Plan der Innenentwicklung).....	- 17 -
5 Städtebauliche Konzeption	- 19 -
6 Planungsrechtliche Festsetzungen	- 20 -
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	- 20 -
6.1.1 Einordnung in die Baugebietssystematik der BauNVO.....	- 20 -
6.1.2 Gliederung der Nutzungen	- 23 -
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	- 25 -
6.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO)	- 25 -
6.2.2 Grundfläche GR (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO) .	- 25 -
6.2.3 Geschossflächenzahl GFZ, Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17 und 20 BauNVO).....	- 25 -
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	- 25 -
6.3.1 Bauweise (i. V. m. § 22 BauNVO)	- 25 -
6.3.2 Hausform (i. V. m. § 22 BauNVO)	- 26 -
6.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (i. V. m. § 23 BauNVO).....	- 26 -

6.4	Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)	- 27 -
6.5	Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	- 27 -
6.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	- 27 -
6.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	- 27 -
6.8	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)	- 28 -
6.9	Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	- 28 -
6.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	- 28 -
6.11	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	- 28 -
6.12	Festsetzungen / Hinweise im Überschwemmungsgebiet	- 29 -
6.13	Festsetzungen nach NBauO (Bauvorschrift über Gestaltung)	- 30 -
6.14	Ausnahmen ÖBV (§ 31 Abs. 1 BauGB)	- 30 -
7	Auswirkungen der Planung	- 31 -
7.1	Belange des Immissionsschutzes	- 31 -
7.2	Belange von Umwelt, Natur und Landschaft	- 35 -
7.3	Belange des Klimaschutzes	- 37 -
7.4	Belange des Hochwasserschutzes	- 37 -
7.5	Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur	- 38 -
8	Ver- und Entsorgung.....	- 38 -
8.1	Wasserwirtschaft	- 38 -
8.2	Energieversorgung	- 39 -
8.3	Telekommunikation.....	- 39 -
8.4	Abfallbeseitigung	- 39 -
9	Hinweise.....	- 40 -
9.1	Kampfmittel.....	- 40 -
9.2	Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde.....	- 40 -
10	Altlasten.....	- 41 -
11	Kosten.....	- 41 -
12	Verfahren	- 41 -

TEIL II	ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEM. UVPG	- 43 -
13	Vorhaben, Kriterien	- 43 -
13.1	Merkmale nach Anlage 2 zum UVPG.....	- 43 -
13.2	Standort nach Anlage 2: Nutzungskriterien:	- 44 -
13.3	Standort nach Anlage 2: Qualitätskriterien	- 44 -
13.4	Schutzkriterien.....	- 46 -
13.5	Weitere oder übergreifende Bewertungskriterien	- 47 -
14	Auswirkungen	- 47 -
15	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	- 49 -
16	Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung.....	- 49 -

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes in der Gemeinde (Luftbild: Geoportal Landkreis Lüneburg)	- 6 -
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem RROP 2003 des Landkreises Lüneburg, F. d. Ä. 2010 (Plangebiet B-Plan Nr. 5: gelber Kreis)	- 10 -
Abbildung 3:	FNP SG Bardowick: 38. Änderung	- 11 -
Abbildung 4:	Für Abgrenzung des Innenbereichs i. S. v. § 34 BauGB relevante Gebäude (rot)	- 19 -
Abbildung 5:	Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB	- 22 -
Abbildung 6:	Überschlägige Abstandsermittlung von Rinderstallungen zur Wohnbebauung im Dorfgebiet (eigene Darstellung nach Dr. Stefan Nesper et al: „Emissionen und Immissionen in der Milchviehhaltung“ in: „Perspektiven in der Milchviehhaltung“ vom Arbeitskreis Immissionsschutz in der Landwirtschaft, Schriftenreihe der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft, 2005.....	- 34 -
Abbildung 7:	Schutzgebiete (lila = FFH, grün = LSG).....	- 46 -

TEIL I: WESENTLICHE ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG

1 Plangebiet und Umgebung, Kartengrundlage

1.1 Plangebiet und Umgebung



Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Gemeinde (Luftbild: Geoportal Landkreis Lüneburg)

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Ilmenaniederung und umfasst das Altdorf von Wittorf. Im Osten grenzt er unmittelbar an die Ilmenau, in südlicher und westlicher Richtung setzt sich Wittorf fort. Im Nordwesten des Plangebiets liegen die Sportplätze. Dort bestehen auch baurechtliche Voraussetzungen für den Bau einer Sport- oder Mehrzweckhalle.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Es ist bis auf kleine Lücken im Bebauungszusammenhang bereits vollständig bebaut und bezieht mit einer Gesamtfläche von rund 12,6 ha den Bereich des nördlichen Altdorfes von Wittorf weitgehend ein: von der Wiesenstraße im Norden bis etwa auf Höhe der nördlichen Einmündung der Straße „Im Moor“ im Süden sowie wiederum von der Wiesenstraße, dieses Mal als westliche Grenze, bis zur Ilmenau im Osten. Die Topografie ist nahezu eben; die Umgebung besteht aus Grünland und Ackerflächen, teilweise gegliedert durch einige Heckenstrukturen.

Das beschriebene Gebiet hat sich eine starke dörfliche Identität bewahrt, die Atmosphäre eines dörflichen Ortskerns mit Geschichte und (noch) wenig Überformung. Es gruppieren sich auf nach wie vor vergleichsweise zahlreichen, teils aktiven, vereinzelt auch aufgegebenen landwirtschaftlichen Höfen Haupt- und Nebengebäude um einen zentralen Hofbereich. Bei den Gebäuden handelt es sich z. T. um große, eindrucksvolle Gebäude; die

Ensembles symbolisieren eine sogenannte „bäuerliche Landwirtschaft“. Es wird neben Ackerbau und Grünlandbewirtschaftung meist Rinder-, zum Teil auch oder vereinzelt ausschließlich Pferdehaltung betrieben. Des Weiteren besteht der Altort überwiegend aus Wohngebäuden.

Durch den lebendigen Wechsel bebauter Flächen und innerörtlicher Freiflächen, oft Nutzgärten handelt es sich um eine lockere Bebauung. Es bestehen viele Sichtbeziehungen in die umgebende Landschaft und auch umgekehrt auf größere Abschnitte intakter Ortsränder.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hauptstraße in West- und Ostrichtung, über die Wiesenstraße bzw. Im Rehr aus Richtung Norden und über die Bardowicker Straße aus Richtung Süden. Wittorf ist an den ÖPNV über Busse verschiedener Destination angebunden. Die Haltestellen des Plangebiets befinden sich am Dorfanger an der Wiesenstraße und an der Hauptstraße.

Durch die im Zuge des Planverfahrens stattfindende Konkretisierung der Planung weicht der Geltungsbereich leicht vom Plangebiet des Aufstellungsbeschlusses ab.

1.2 Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf einem Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, der Liegenschaftskarte im Maßstab: 1:1.000 / © 2016 Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) gezeichnet.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Erfordernis

Da bislang Baugenehmigungen auf der Basis von § 34 BauGB erteilt werden müssen, kann eine städtebauliche Ordnung in der Form, wie sie von der Gemeinde angestrebt wird, nicht gewährleistet werden. Hierbei spielen im Wesentlichen drei Gesichtspunkte eine Rolle:

Der erste Gesichtspunkt betrifft ortsgestalterische Überformungen. Die Vergangenheit zeigt, dass ohne entsprechende rechtliche Regelungen die stattfindenden Veränderungen in Gestalt von Nachverdichtungen, Umbauten, Anbauten und Modernisierungen nach und nach zu einem irreversiblen Verlust des stellenweise noch intakten Ortsbildes führen.

Des Weiteren führt die bisherige Baugenehmigungspraxis mangels Bebauungsplan immer wieder zumindest zu subjektiv empfundenen Ungleichbehandlungen der Bauherren. Es entsteht sich ein hoher Beratungs- und Beschwichtigungsaufwand für Politik und Verwaltung.

Der dritte Gesichtspunkt betrifft Nutzungskonflikte, die durch die (grundsätzlich gewünschte) Nutzungsmischung hervorgerufen werden können. Eine bauplanungsrechtliche Regelung ist erforderlich, um vermeidbare Beeinträchtigungen im Vorfeld auszuschließen, soweit dies möglich und auf Ebene des Bebauungsplans sinnvoll ist. Die vorhandenen oder potentiellen Nutzungskonflikte betreffen im Wesentlichen die Beziehung zwischen Landwirtschaft und Wohnen.

2.2 Städtebauliche Ziele

Die städtebaulichen Ziele leiten sich im Wesentlichen aus den vorangehenden drei Aspekten ab.

Der Erhalt der bäuerlichen Landwirtschaft und die Sicherung von erforderlichen Entwicklungsspielräumen auch innerhalb der Ortslage sind ausdrückliches Ziel der Gemeinde Wittorf. Ohne Betreiber der alten ortsbildprägenden landwirtschaftlichen Hofstellen gingen die Höfe auf absehbare Zeit verloren und würden durch Wohngebäude ersetzt oder verfallen. Dies hätte einen Identitätsverlust des Dorfes zur Folge.

Die bäuerlichen Familien leben und arbeiten seit Jahrzehnten im Ort und sind ein wichtiger Bestandteil des dörflichen Lebens. Angesichts des hohen Entwicklungsdrucks in der Landwirtschaft soll einerseits eine Perspektive für den Verbleib der Betriebe im Ort erhalten werden. Für den Fall von Betriebsaufgaben sollen mögliche Ergänzungs- und Folgenutzungen auf den zum Teil umfangreichen landwirtschaftlichen Grundstücken möglichst ortsverträglich erfolgen. Unerwünscht ist, dass zahlreiche ungeordnete, kleine Wohngebiete auf den umfangreichen Grundstücken entstehen. Ortsbildprägende Bausubstanz und Grünelemente sollen erhalten werden. Hierfür muss möglichst eindeutig ein Rahmen definiert werden, ohne den Landwirten die Möglichkeit zu einem nachhaltigen Betrieb ihrer Höfe zu nehmen.

Bereiche, die bereits heute durch relativ homogene Wohnnutzung gekennzeichnet sind, sollen möglichst durch eine emissionsbezogene Gliederung der zulässigen Nutzungen vor einer Zunahme der Immissionen geschützt werden.

Des Weiteren soll auch auf bislang wohnbaulich genutzten Grundstücken im Falle einer Nachverdichtung oder Erweiterung bestehender Gebäude die städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Private Bauherren müssen künftig Rechtssicherheit hinsichtlich der baulichen Möglichkeiten haben.

Ergänzende Vorgaben für eine ortsbildangepasste Bebauung werden in einer örtlichen Bauvorschrift formuliert.

Städtebauliches Ziel „Erhalt der Landwirtschaft“

Landwirte übernehmen als Nahrungsmittelproduzenten in unserer Gesellschaft eine zentrale Aufgabe, stellen Arbeitsplätze, tragen zum kommunalen Steueraufkommen bei und beteiligen sich häufig seit Generationen aktiv am sozialen Dorfleben. Sie sind unersetzlich in der Pflege unserer Kulturlandschaften. In Wittorf geben landwirtschaftliche Betriebe vielen historisch bedeutsamen, ortsbildprägenden Gebäuden eine Funktion tragen damit zu ihrem Erhalt bei. Wittorf hätte ohne die in den Ort integrierte Landwirtschaft würde sich zu einer Wohngemeinde entwickeln, deren Einwohner mangels lokalen Arbeitsplätzen in der Regel nicht vor Ort arbeiten. So ist der Erhalt der Landwirtschaft für ein lebendiges Nebeneinander verschiedener dörflicher Nutzungen ein zentrales Anliegen der Gemeinde Wittorf.

Gelingt es nicht, den Landwirten perspektivisch den Verbleib im Dorf zu ermöglichen, drohen Betriebsaufgaben oder Betriebsteilungen, bei denen mindestens die Ställe in den Außenbereich verlegt werden. Neubauten im Außenbereich tragen wiederum zu einer Zersiedlung der Landschaft bei und laufen dem Schutz des Außenbereichs zuwider. Standortentscheidungen für einen Neubau im Außenbereich liegt kein städtebauliches Konzept zugrunde, sie richten sich vielmehr nach Verfügbarkeit und Lage von Flächen.

Alternativ zu Betriebsverlagerungen oder Neubauten nutzen in Wittorf einige Landwirte zusätzlich landwirtschaftliche Gebäude, die sich auf anderen landwirtschaftlichen Höfen befinden. Dies ist im Sinne der Nachhaltigkeit und trägt zum Erhalt der zuweilen historisch bedeutsamen Bausubstanz bei.

Die Landwirtschaft unterliegt auch auf lange Sicht schwierigen Wirtschaftsbedingungen, die sie zu stetigen Anpassungen zwingen, um nicht die Existenz des Betriebs zu gefährden. Das verlangt eine große Flexibilität der Betriebe, für die sie auch entsprechende bauliche Spielräume brauchen. Der hohe Veränderungsdruck auf die Landwirtschaft führt in Kombination mit der ebenfalls hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt dazu, dass nicht selten die landwirtschaftliche Nutzung weicht und durch Wohnen ersetzt oder nachverdichtet wird.

Dies bringt nicht selten Konflikte mit sich, unter anderem wenn Bürger aus städtischer Umgebung zuziehen. Sie haben, verglichen mit denjenigen, die mit der Landwirtschaft nebenan aufgewachsen sind, in der Regel eine deutlich niedrigere Toleranz für landwirtschaftlich bedingte Gerüche, Geräusche, Fliegen- und Bremsenschwärme etc. Auch mit Blick hierauf ist eine klare städtebauliche Aussage erforderlich, wie sich der Ort an welchen Stellen entwickeln soll. Denn auf der Basis von § 34 BauGB, also ohne Bebauungsplan, sind Landwirte nicht ausreichend vor heranrückender Wohnbebauung geschützt.¹ Und auch die relativ homogenen Wohnlagen müssen vor einer vermeidbaren Zunahme an Immissionen geschützt werden.

2.3 Planungsalternative

Es bestehen keine sinnvollen Möglichkeiten für ein alternatives Konzept, da es sich um eine Planung im Bestand handelt, bei der durch die Gemengelage und die realistischen Umsetzungspotentiale außerdem ein verhältnismäßig unflexibler Rahmen vorgegeben wird.

¹ Gemäß einem Leitsatz des BVerwG, Urteil vom 14.01.1993 - 4 C 19.90 bietet jedoch "weder das in § 34 Abs. 1 BBauG/BauGB enthaltene noch im Falle des § 34 Abs. 3 BBauG / § 34 Abs. 2 BauGB das in § 15 BauNVO enthaltene Rücksichtnahmegebot eine Grundlage dafür, dass sich ein Landwirt gegen eine heranrückende Wohnbebauung, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, erfolgreich mit dem Argument zur Wehr setzt, durch eine Wohnnutzung in der Nachbarschaft werde ihm für die Zukunft die Möglichkeit abgeschnitten, seinen Betrieb zu erweitern oder umzustellen." Dies sieht das Gericht darin begründet, dass nach § 34 BauGB eine Beurteilung danach erfolgt, ob das Einfügen in das tatsächlich aktuell Vorhandene gewährleistet ist. Entwicklungsmöglichkeiten, die für einen landwirtschaftlichen Betrieb, der dem fortwährenden Strukturwandel der Landwirtschaft unterworfen ist, von existentieller Bedeutung sind, werden hierbei nicht berücksichtigt, sondern die Beurteilung richtet sich danach, ob zum Zeitpunkt der Beurteilung unzumutbare negative Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

2.4 Einordnung in die räumliche Gesamtentwicklung

2.4.1 Regionales Raumordnungsprogramm



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP 2003 des Landkreises Lüneburg, F. d. Ä. 2010 (Plangebiet B-Plan Nr. 5: gelber Kreis)

Die Lage des Plangebietes ist in obenstehendem Ausschnitt aus dem RROP 2003 in der Fassung der Änderung 2010 mit einem orangenen Kreis gekennzeichnet.

Die breite blaue Linie am östlichen Rand des Kartenausschnitts stellt die Ilmenau mit dem ihr zugeordneten Vorranggebiet für Hochwasserschutz dar, die orangene Linie bezeichnet die Lage eines Naturschutzgebiets, das sich östlich der Ilmenau erstreckt. Die senkrechten grünen Streifen stehen für ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Dass dies einen Teil des Siedlungsbereichs abdeckt, ist dem Maßstab des Regionalplans zuzuschreiben. Die Linie aus grünen Kreisen definiert eine naturräumliche Einheit. Die rote Linie, die von West nach Ost durch den Ort verläuft, definiert die Hauptstraße (K 21) als regional bedeutsame Straße.

Zu erkennen ist also, dass dem Raum um Wittorf wichtige hydrologische und ökologische Funktionen zugeordnet werden, die auch den östlichen Siedlungskörper tangieren.

Derzeit wird der Entwurf 2014 zur Änderung des RROP diskutiert, dessen Ziel die Ausweisung von Potentialflächen für die Nutzung von Windenergie ist. Diese werden dann als Vorranggebiete für Windenergie ausgewiesen. Da sich in unmittelbarer Nähe von Wittorf keine dieser Potentialflächen befindet, ist die Änderung für vorliegende Planung nicht unmittelbar relevant.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken sich auf den vorhandenen Ortsbereich und stehen daher nicht mit den Vorgaben des RROP in Konflikt. Die Möglichkeiten, neue Wohngebäude im Ort zu errichten, werden durch den Bebauungsplan gegenüber den bisherigen Möglichkeiten nach § 34 BauGB deutlich reduziert. Daher wird kein Konflikt mit der von der Regionalplanung zugestandenen 3 %-Grenze für die Eigenentwicklung gesehen.

Auf die einzelnen Abweichungen wird in der nachfolgenden Tabelle eingegangen. Allgemein drei Punkte vorab, auf die in der Tabelle dann lediglich verwiesen wird:

a) **Entwicklungsgebot:** Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung erfolgt eine Konkretisierung des gesamtörtlichen Konzepts für eine Teilfläche des FNP. Hierbei wird die Betrachtung der Belange aktualisiert und vertieft, so dass es zu Grenzverschiebungen oder zu anderen Wegen der Umsetzung kommen kann. Die inhaltliche Absicht des Flächennutzungsplans bleibt weitgehend erhalten, wenn für den Bebauungsplan eine mehr oder weniger „artverwandte“ abweichende Festsetzung gewählt wird. **Maßgeblich für die Zulässigkeit einer Abweichung ist deren qualitative Bedeutung im Kontext der gesamtörtlichen Grundkonzeption des FNP.** Letztere darf ohne FNP-Änderung nicht verändert werden, da das Entwicklungsgebot eingehalten werden muss. Relevant ist daher bei einer Abweichung jeweils die Frage: Wo hat der FNP faktisch eindeutige und funktionell sinnvolle Grenzen gezogen / Ziele formuliert? Auch aufgrund von tatsächlich stattgefundenen Entwicklungen, die von den im F-Plan dargestellten abweichen, können unter Umständen Anpassungen im B-Plan vorgenommen werden, ohne dass das Entwicklungsgebot verletzt ist. Die im B-Plan vorgenommenen Abgrenzungen von Nutzungen wurden im B-Plan vor Ort und anhand von unter den Plan geschobenen Luftbildern überprüft. Sie weichen in einigen Bereichen von denen des F-Plans ab, der sich zum Teil mit sehr groben Grenzziehungen begnügt. Diese Abweichungen sind in der Regel zulässig.

b) **Erweiterter Bestandsschutz** (betrifft bei vorliegendem Bebauungsplan einige Gebäude, die im FNP dem Außenbereich zugeordnet bleiben, ohne dass im Erläuterungsbericht auf die Gründe eingegangen wird oder gar eine Abwägung stattfindet): Bei Wiederaufbau, bei einer längeren Nutzungsunterbrechung, bei einer Nutzungsänderung, bei Um- und Anbaumaßnahmen etc. können Genehmigungen erforderlich werden, die für Gebäude im Außenbereich nur dann erteilt werden, wenn die Anforderungen des Privilegierungstatbestands von § 35 BauGB erfüllt sind. Ist das Gebäude hingegen Bestandteil eines Bebauungsplans, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans.

c) Der FNP führt **Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan** irrtümlicherweise als „übergeordnete Planungen“ auf und behandelt sie auch dementsprechend, indem er die Inhalte scheinbar unbesehen ohne Abwägung *aller* relevanten städtebaulichen Belange – also einschließlich der nicht-naturschutzbezogenen – als Darstellungen übernimmt (= Abwägungsfehler bzw. –ausfall). Bei dieser 1:1-Übertragung wird auch unterlassen, die für einen Bauleitplan erforderliche Überprüfung von Realisierungschancen einzubeziehen. Ohne Realisierungschancen ist eine entsprechende Festsetzung unzulässig und kann nicht im Bebauungsplan aufgenommen werden.

ABWEICHUNG	ERLÄUTERUNG DER ABWEICHUNG
<p>Wiesenstraße 8: Der F-Plan sieht im Nordwesten keine Siedlungsentwicklung vor. Der B-Plan setzt ein Dorfgebiet fest.</p>	<p>(Siehe auch Vorbemerkung unter a)</p> <p>Es handelt sich um das Grundstück eines landwirtschaftlichen Betriebs. Das Baufenster selbst liegt nicht im abweichenden Bereich, auch nicht im Überschwemmungsgebiet. Nebenanlagen oder andere bauliche Anlagen sind in dem vom F-Plan abweichenden Bereich ausgeschlossen.</p> <p>Die Abweichung kommt zustande, da auf der abweichenden Fläche der zu dem Wohnhaus gehörende intensiv genutzte Garten liegt, der dem Dorfgebiet zuzuordnen ist. Ein Abweichen vom F-Plan wegen nicht deckungsgleicher Grenzen aufgrund einer tatsächlichen Nutzung ist nach geltender Rechtsauffassung zulässig und sinnvoll.</p> <p>Des Weiteren ist die Abweichung sowohl quantitativ als auch qualitativ in Bezug auf das gesamtörtliche Konzept unerheblich und damit eine unproblematisch.</p>

<p>Wiesenstraße 8: Der B-Plan zieht in Richtung Nordosten das Dorfgebiet nicht bis zu der im F-Plan vorgesehenen Linie, sondern beschränkt sich im Wesentlichen auf das Wohngebäude der Hofanlage.</p>	<p>(Siehe auch Vorbemerkung unter a)</p> <p>Auf eine Einbeziehung der Wirtschaftsgebäude der Hofstelle wurde hier verzichtet, da diese bereits innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegen. Für eine Bebauung sind also die wasserrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen.</p> <p>Bei einer landwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich um privilegierte Vorhaben, die im Außenbereich nicht an Baugrenzen gebunden sind, weshalb die Ausweisung eines Dorfgebiets mit Baufenster im Außenbereich nicht erforderlich ist. Eine Ausweisung als Dorfgebiet ohne Baufenster hätte u. U. ernsthafte Einschränkungen für den Betrieb zur Folge, die gerade in einem Dorfgebiet nur schwer zu rechtfertigen sind.</p>
<p>Der F-Plan sieht im Nordosten der Wiesenstraße 6 keine Siedlungsentwicklung vor. Der B-Plan setzt dort ein Dorfgebiet und ein Baufenster fest.</p>	<p>(Siehe auch Vorbemerkung unter b)</p> <p>Es handelt sich auch hier um das Grundstück eines landwirtschaftlichen Betriebs. Das Baugebiet des B-Plans reicht bis an die Flurstücksgrenze heran und umfasst damit die Hofstelle als Ganzes. Der F-Plan hingegen zieht die Grenze seiner Baufläche mitten durch das zentrale alte Hofgebäude, das als ortsbildprägend gewertet werden kann. Das Wohngebäude ist im FNP dem Außenbereich zugeordnet. Ihm wird damit nur ein eingeschränkter Bestandsschutz zugestanden. Freiflächen der Hofstelle liegen bezogen auf das Wohngebäude noch weiter in Richtung Außenbereich und sind damit von der Baufläche des FNP ebenfalls nicht erfasst.</p> <p>Eine zentrale Planungsabsicht des B-Plans ist der Erhalt der Landwirte im Ort sowie der Erhalt der alten ortsbildprägenden Hofstellen. In vorliegendem Fall bildet das Wohngebäude gemeinsam mit den Betriebsgebäuden und Nebengebäuden eine ortstypische Hofsituation, deren Erhalt ein Planungsziel ist. Es soll u. a. deshalb einen erweiterten Bestandsschutz erhalten. Das zentrale große und ortsbildprägende Stallgebäude, von dem im FNP nur ein kleines Scheibchen durch die Baufläche erfasst wird, soll als Bestandteil der Hofstelle auch für eine nicht-privilegierte Nachnutzung erhalten werden können. Die Hochwasserlinie wird durch die außerhalb der FNP-Baufläche liegenden Baufenster nicht tangiert.</p> <p>Da die Bauflächenbegrenzung des FNP an dieser Stelle nicht nachvollziehbar erscheint und sich auch im Erläuterungsbericht keine Aussage hierzu findet, ist es unmöglich zu sagen, worin die konkrete Absicht des FNP bei der Grenzziehung liegt. Damit können die planungsrechtlichen Konsequenzen der Abweichung nicht mit Sicherheit eingeschätzt werden.</p>
<p>Westlich des Hafens von Bebauung freizuhaltende Fläche im F-Plan; im B-Plan Fläche für die Landwirtschaft und Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen / Erhalt von Bäumen bzw. Gewässern</p>	<p>(siehe auch Vorbemerkung unter c)</p> <p>Der Bebauungsplan weist im westlichen Teil der Abweichung eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Dies ermöglicht weiterhin unter bestimmten Voraussetzungen privilegierte Vorhaben (§ 35 BauGB), u. a. müsste die Wasserbehörde zustimmen, da die Fläche im Überschwemmungsgebiet liegt.</p> <p>Die betroffene Fläche gehört zu einem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb, der sie als Lagerfläche für Silage oder Abstellplatz verwendet. Sie ist weder aus städtebaulicher oder ortsgestalterischer, noch aus ökologischer Sicht als besonders wertvoll einzustufen, übernimmt aber für den Betrieb aufgrund ihrer betriebsnahen Lage eine wichtige Funktion.</p> <p>Eine Ausweisung als nicht bebaubare Fläche hat teilenteignende Wirkung und bedarf daher einer entsprechend gewichtigen (!) städtebaulichen Begründung. Im Erläuterungsbericht des F-Plans ist hierzu nichts zu finden, er konstatiert hingegen: „keine wesentlichen Auswirkungen“ – eine Sichtweise, die aus Sicht des betroffenen Landwirts nicht geteilt werden kann. Abgesehen davon ist eine Festsetzung als nicht bebaubare Fläche nach gängiger Rechtsauffassung nicht zu verwenden, wenn ein Bauungsausschluss nach anderen Gesetzen bereits gewährleistet wird. Die Lage im Überschwemmungsgebiet kann als Begründung somit nicht herangezogen werden, da eine Bebauung auf besagter Fläche bereits subsidiär durch das Wasserrecht geregelt ist.</p> <p>Vielmehr ist es wesentliches Ziel des Bebauungsplans, aus genannten Gründen die Landwirtschaft im Ort zu erhalten. So wurde südlich und westlich im weiteren Verlauf die Festsetzung von Dorfgebieten gewählt. Dies ist mit einem hohen Gewicht landwirtschaftlicher Belange verbunden, einschließlich der Belange des betroffenen Betriebs.</p> <p>Östlicher Teil: Der Bereich unmittelbar westlich des Hafens hingegen stellt für den Gesamort eine historische und ortsgestalterische Sondersituation dar, ein städtebaulicher Belang von hohem Gewicht. Entlang des nordwestlichen Rands vom Hafenbecken steht eine Reihe älterer Obstbäume, begleitet von einem kleinen Wasserlauf, so dass auch Belange von Natur und Landschaft hohe Relevanz haben. Eine Festsetzung als nicht bebaubare Fläche trifft den Sachverhalt dennoch nicht. Besser (und ausreichend) kann der Erhalt dieses Ensembles durch eine Festsetzung für Bindungen für Bepflanzungen geschützt werden.</p>

<p>Südlich des Hafens stellt der F-Plan Grünflächen dar, die im B-Plan als Dorfgebiet bzw. als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Gewässern festgesetzt sind.</p>	<p>(siehe auch Vorbemerkung unter c)</p> <p>Eine Grünfläche dient regelmäßig öffentlichem Interesse. Erforderlich ist zumindest eine grobe Zweckbestimmung. Landwirtschaftliche Nutzungen sind auf Grünflächen unzulässig oder (je nach Zweckbestimmung) nur als Grünland möglich, was rechtlich auch noch umstritten ist. Die Festsetzung einer Zweckbestimmung „Wiese“ oder Ähnliches ist im B-Plan städtebaulich kaum zu begründen. Denn genauso gut kann beispielsweise die Fläche zwischen Höpenweg und Deich Hausgarten, Bauern-/Nutzgarten, Koppel etc. sein, ohne dass dies Nachteile mit sich brächte.</p> <p>Statt einer Festsetzung als Grünfläche sollen die Flächen am Höpenweg durch entsprechende Baugrenzen (nur um den Gebäudebestand) und Festsetzungen zu Nebenanlagen etc. vor Bebauung und Versiegelung geschützt werden. Entsprechende Festsetzungsmöglichkeiten im ÜSG sind bereits 2012 mit dem Landkreis telefonisch abgestimmt worden.</p> <p>Bei dem Ilmenau-Altarm, der sich vom Hafen aus in südlicher Richtung fortsetzt, geht es ebenfalls eher um den Erhalt des Biotops (Belange Naturschutz, Hydrologie und Ortsbild), als um eine Grünfläche im Sinne des Bauplanungsrechts. Daher die diesem Zweck entsprechende Festsetzung.</p>
<p>Im Südosten des Geltungsbereichs werden im F-Plan Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die im B-Plan teils als Dorfgebiet festgesetzt werden, teils als zu erhaltender Gewässerlauf.</p>	<p>(siehe auch Vorbemerkung unter b und c)</p> <p>Bei dem in Rede stehenden Bereich handelt es sich um kleine Randbereiche einer ausgedehnten Fläche, die vom Ortsrand bis zur Ilmenau reicht und im FNP als Maßnahmenfläche dargestellt wurde. Eine Maßnahmenfläche kommt aber laut gängiger Rechtsauffassung nur dann in Frage, wenn auch Realisierungschancen für derartige Maßnahmen bestehen und zugleich die Bauleitplanung für die Naturschutzmaßnahmen im Außenbereich das geeignete Instrument ist. Eine Sicherung von Flächen im Sinne einer großzügigen vagen Vorratshaltung ist unzulässig. Es ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht ersichtlich, wie in so großem Umfang derartige Maßnahmen auf den privaten Flächen zu realisieren sein sollen.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich auf mehrere vergleichsweise kleinere Abweichungen im Randbereich der Maßnahmenflächen-Darstellung des FNP; der Bebauungsplan nimmt räumliche Anpassungen des Dorfgebiets vor, die sich aus der tatsächlichen Flächennutzung und den Grundstückszuschnitten ergeben. Zu einem Baugebiet gehören in der Tat auch die nicht bebaubaren Grundstücksflächen wie Gärten etc.</p> <p>Auf einer Teilfläche befindet sich ein Wohngebäude (Hauptstraße 7a). Dieses wurde im FNP der Fläche für Natur und Landschaft zugeordnet. Eine Begründung hierfür ist nicht zu finden; der FNP sieht „keine wesentlichen Auswirkungen“. Das Gebäude hat ohne Integration in den B-Plan nur einen eingeschränkten Bestandsschutz. Um einen erweiterten Bestandsschutz zu bieten und es in die Gesamtkonzeption zum Altdorf einzubeziehen, wird es auf der Grundlage von § 13a BauGB in den Bebauungsplan integriert.</p> <p>Der Rest der hier betroffenen Flächen ist zwar als Dorfgebiet ausgewiesen, wird aber durch entsprechende Festsetzungen vor künftiger Bebauung geschützt, so dass keine Beeinträchtigung des angrenzenden Überschwemmungsgebietes erfolgt.</p> <p>Der im Südosten entlang einer Parzellengrenze verlaufende Bach ist ein wertvoller Naturbestandteil und wird mit einer Erhaltsfestsetzung planungsrechtlich gesichert.</p>
<p>Westlich der Wiesenstraße werden in die Dorfgebiete des B-Plans Flächen einbezogen, die im F-Plan nicht als Baufläche dargestellt sind.</p>	<p>(siehe auch Vorbemerkung unter a und b)</p> <p>Einschließlich Hausnummer 5 in Richtung Norden:</p> <p>Das Dorfgebiet erstreckt sich im Vorentwurf bis zu der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Aufstellungsbeschlusses. Diese verläuft entlang der jeweiligen westlichen Grundstücksgrenzen. Die Verwendung von Parzellengrenzen zur Abgrenzung von Nutzungen hat sich als sinnvoll erwiesen und ist üblich. Auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie Hausgärten gehören zu einem Baugebiet. Wenig sinnvoll ist es hingegen, die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich mitten durch die Grundstücke verlaufen zu lassen, wie es der Flächennutzungsplan tut, indem er gerade und nicht zum Straßenverlauf parallele Linien zieht, die sich nicht an Parzellengrenzen orientieren. Eine landwirtschaftliche Nutzung, die gemäß FNP auf der Fläche der jeweiligen Hausgärten festzusetzen wäre, hätte keinerlei Realisierungschancen – von fehlenden Begründungsmöglichkeiten abgesehen. Damit wäre sie unzulässig.</p> <p>Eine Ausnahme von der Verwendung der Flurstücksgrenze als westlicher Baugebietsgrenze stellt das Grundstück der Hausnummer 11 dar, dessen westliche Grundstücksgrenze bis zum Sportplatz reicht und damit weit aus den Nachbargrundstücken herauspringt. Hier wurde der im Aufstellungsbeschluss vorgesehenen Geltungsbereichsgrenze gefolgt, die die rückwärtige Begrenzung des südlich gelegenen Nachbargrundstücks aufnimmt und damit die Zuordnung einer</p>

	<p>ortsüblichen Grundstücksgröße zum Baugebiet vorsieht.</p> <p>Die Abweichungen von den FNP-Darstellungen ergeben sich im Zuge einer näheren Konkretisierung der gesamtörtlichen Planung auf einer detaillierteren Maßstabsebene, sie sind unerheblich und damit gemäß der einschlägigen Kommentarliteratur und der Rechtsprechung zulässig. Das Entwicklungsgebot wird nicht verletzt. (Die Abweichungen sind in Bezug auf den Gesamort quantitativ unerheblich. Sie sind auch qualitativ unerheblich Die Bebauung steht bereits und bekommt abgesehen von einer 4 m-Anbaureserve keinen Entwicklungsspielraum. Eine Bebauung in zweiter Reihe wird durch die Tiefe der Baufenster verhindert. Auch sind Nebenanlagen nur zulässig in einem Bereich, der maximal 15 m von der straßenabgewandten Baugrenze entfernt ist, so dass eine bauliche Ausdehnung in die Landschaft verhindert wird (textl. Festsetzung Nr. 4.3).)</p> <p>Wiesenstraße 1a:</p> <p>Hier steht ein Wohnhaus, für das die Gemeinde einen erweiterten Bestandsschutz vorsieht. Darüber hinaus soll es in die Gesamtkonzeption des Bebauungsplans einbezogen werden.</p>
--	---

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt.

2.4.3 Angrenzende Bebauungspläne

Westlich des nördlichen Endes der Wiesenstraße, allerdings ohne unmittelbaren Anschluss an die Siedlungsflächen, befindet sich der Geltungsbereich von B-Plan Nr. 7 "Mehrzweckhalle". Er ermöglicht den Bau einer Mehrzweck- oder Sporthalle sowie zugehöriger Sportplätze und erweitert damit die zwischen dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7 und dem des B-Plans Nr. 5 liegenden vorhandenen Sportplätze. Für den B-Plan Nr. 7 liegt ein schalltechnisches Gutachten vor, das auch die durch die bereits bestehenden Sportplätze verursachten Geräuschpegel einbezieht. Kritische Werte, die von den Sportplätzen ausgehen, sind im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 5 nicht zu erwarten.

Im Süden grenzt das Plangebiet an Flächen mit wohnbaulicher und mit landwirtschaftlicher Nutzung. Es handelt sich dabei um eine Satzung und den im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 8 „Altdorf-Süd“ der Gemeinde Wittorf. B-Plan Nr. 5 und B-Plan Nr. 8 wurden von Beginn an einheitlich angelegt. Die Planungen sind aufeinander abgestimmt, so dass in dieser Hinsicht keine Konflikte zu erwarten sind. Das Verfahren des B-Plan Nr. 8 muss jedoch unterbrochen werden, bis der FNP geändert werden kann.

Die Satzung „Bardowicker Straße“ entlang der Westseite der gleichnamigen Straße, die sich südwestlich anschließt, wird durch den B-Plan Nr. 8 „Altdorf-Süd“ aufgehoben und ersetzt werden.

Weitere Bebauungspläne mit Relevanz für vorliegende Planung existieren derzeit nicht.

3 Rechtsgrundlagen und Quellen

3.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung u. a. folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist"
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist
- **Niedersächsische Bauordnung** (NBO) vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch § 4 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)

3.2 Quellen

- **S. Nesor, E. Wensauer und K. Rattinger: „Emissionen und Immissionen in der Milchviehhaltung“** in: Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL): Perspektiven in der Milchviehhaltung – Tagungsband der Landtechnisch-Baulichen Jahrestagung am 24. November 2005 in Bayreuth – Schriftenreihe der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft

4 Verfahren / Bürgerbeteiligung

4.1 Planungsablauf

Zunächst sollte der Bebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt werden. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde deutlich, dass zugunsten der Rechtssicherheit einige Bereiche des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan abweichen müssen. Da die Abweichungen aus dem Vorentwurf ohne Durchführung Flächennutzungsplanänderung nicht alle als unkritisch einzustufen waren und von Seite der Samtgemeinde nach wie vor eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht vorgesehen war, wurde der Geltungsbereich verändert, um den Plan auf der Basis von § 13 a BauGB als einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufstellen zu können.

Bürgerbeteiligung

Zur Einbeziehung der Bürger Wittorfs erfolgte von Anfang an eine verfahrensbegleitende Bürgerbeteiligung. Im Planungsverlauf standen darüber hinaus nach Bedarf Bürgermeister und Planer für einen kontinuierlichen Dialog zur Verfügung. Eine erste informelle Bürgerbeteiligung fand unter reger Teilnahme als Versammlung im März 2013 statt. Neben Erläuterungen zum Bebauungsplan wurden Fragen der Bürger beantwortet und die Befragung der Landwirte angekündigt. Die Bürger hatten bei der Veranstaltung bereits die Möglichkeit, eigene Anregungen einzubringen und die Planer kennenzulernen.

Befragung der landwirtschaftlichen Betriebe

Eine Befragung der Landwirte wurde durch das Planungsbüro im Mai 2013 in Gestalt eines Fragebogens durchgeführt. Bei der Befragung ging es darum, zunächst festzustellen, wer gemäß § 201 BauGB als Landwirt gilt – insbesondere mit Blick auf eine Abgrenzung der Landwirtschaft gegenüber der Hobbyferdehaltung angesichts der zahlreichen Pferdeställe. Die Ermittlung der Landwirte im Sinne des Baugesetzbuchs ist erforderlich, um die erforderliche Prägung durch die Landwirtschaft zu überprüfen. Diese können dann wiederum für eine Festsetzung als Dorfgebiet in Frage kommen. Des Weiteren wurden emittierende Hofbestandteile wie z. B. Ställe nebst Tierbestand oder die Lage von Silage- oder Mistlagerplätzen ermittelt. Ein drittes Themenfeld waren Aussagen zu den jeweiligen Entwicklungsabsichten der Landwirte, da die Berücksichtigung in einem Dorfgebiet erforderlich ist.

4.2 Materiell-rechtliche Voraussetzungen von § 13a BauGB (B-Plan der Innenentwicklung)

Räumlicher Anwendungsbereich

Für die Anwendbarkeit von § 13a BauGB muss es sich um einen baulich geprägten Bereich im Siedlungsgefüge oder auch um einen "Außenbereich im Innenbereich" handeln, zumindest aber um eine baulich geprägte Fläche, die möglichst durch ein städtebauliches Konzept (Rahmenplan, FNP etc.) für eine Innenentwicklung vorgesehen ist. Auch Abrundungsflächen können u.U. gem. § 13a beplant werden, allerdings keine isoliert in den Außenbereich vorstoßenden Flächen. Nach Krautzberger ist für die Innenentwicklung generell der „bebaute Bereich“ maßgeblich, ungeachtet dessen, ob die Gebäude dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.

→ Bewertung: Es gibt zwar kein formelles Konzept für die Entwicklung des Altdorfes, der politische Wille hierfür wurde jedoch bereits vor Jahren durch einen Aufstellungsbeschluss bekundet. Der Geltungsbereich erfüllt die o. g. Kriterien.

Zweck / Anwendungsbereich gem. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB

Es gibt drei im Gesetz definierte Zielsetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, von denen wenigstens eine erfüllt sein muss:

- Wiedernutzbarmachung von Flächen
- Nachverdichtung
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung

→ Bewertung: Die Wiedernutzbarmachung spricht sog. Konversionsflächen an. Diese liegen hier nicht vor. Eine Wiedernutzbarmachung von Flächen liegt jedoch vor, wenn landwirtschaftlich genutzte Gebäude ihre Funktion verlieren und ersetzt werden.

Auch Thema Nachverdichtung ist insofern ein Gegenstand des Bebauungsplans, als dass eine Steuerung künftiger Nachverdichtungsmaßnahmen in einer den Zielen der Gemeinde Wittorf angepassten Weise über § 34 BauGB nicht zufriedenstellend möglich ist. Dieser Aspekt ist ebenfalls im Zusammenhang mit Betriebsaufgaben oder -umstellungen in der Landwirtschaft sowie den großen privaten Freiflächen zu sehen, denen eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland im Speckgürtel um Hamburg bzw. im Einzugsbereich von Lüneburg entgegensteht. Die städtebaulich unerwünschte Folge sind derzeit Bebauung in zweiter Reihe und das Entstehen von einzelnen Kleinstwohngebieten aus Einfamilienhäusern verschiedenster Ausprägung auf ehemaligen Hofgrundstücken. Wittorf ist einer maßvollen Nachverdichtung gegenüber aufgeschlossen und möchte in sinnvollem Rahmen eine Steuerung derselben vornehmen. Des Weiteren sollen gezielt Sichtachsen und Überschwemmungsbereiche von Bebauung freigehalten werden.

Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB

Zusätzlich gibt es noch folgende größenbezogene Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13a:

- zulässige Grundflächen / voraussichtlich versiegelte Flächen von weniger als 20.000 qm
oder
- zulässige Grundflächen / voraussichtlich versiegelte Flächen von 20.000 qm bis unter 70.000 qm, vorbehaltlich einer Vorprüfung des Einzelfalls
- Die Grundflächen mehrerer B-Pläne, die in einem engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, sind hierbei zusammenzurechnen

→ Bewertung: Bei der Betrachtung sind die Grundflächen der Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 8 zusammenzurechnen, da ein räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang besteht. Nach einer überschlägigen Ermittlung der künftigen Grundflächen kann auf Basis des heutigen Planungsstands festgestellt werden, dass die kumulierten zulässigen Grundflächen über 20.000 qm und unter 70.000 qm betragen werden. Eine Vorprüfung gem. UVPG ist somit erforderlich. Gemäß Vorprüfung stehen die Auswirkungen auf die Umwelt der Planung der Anwendung von § 13a jedoch nicht entgegen.

Resümee

Die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben; der Bebauungsplan kann bei einer entsprechenden Abgrenzung des Geltungsbereichs als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Der

Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen, da Änderungen der derzeitigen Inhalte erfolgen.



Abbildung 4: Für Abgrenzung des Innenbereichs i. S. v. § 34 BauGB relevante Gebäude (rot)

Die Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist nicht zwingend deckungsgleich mit dem Innenbereich nach § 34 BauGB. Sie kann über letzteren unter bestimmten Voraussetzungen hinausgehen. Relevant für die Abgrenzung des Außenbereichs (§ 35 BauGB) gegenüber dem Innenbereich im Sinne § 34 BauGB sind lediglich die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäude. An dem oben abgebildeten Plan lässt sich deutlich ablesen, dass in Wittorf der Siedlungskörper geprägt ist von einem ständigen Wechsel von Wohngebäuden, Wirtschaftsgebäuden und innerhalb dieses Gefüges liegenden z. T. größeren Freiflächen, die als Höfe, Lagerflächen, Nutzgärten oder auch Koppeln genutzt werden. Diese Struktur ist ortsbildprägend, einige Wirtschaftsgebäude haben historischen Wert, und soll möglichst erhalten werden, so dass für die Abgrenzung des Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB auch eine Integration einiger nicht wohnbaulich genutzter Flächen erfolgen muss.

5 Städtebauliche Konzeption

Der Geltungsbereich ist weitgehend bebaut. Das Konzept konzentriert sich daher im Wesentlichen auf Nachverdichtung und Nutzungsänderung.

Der Erarbeitung der städtebaulichen Konzeption wurden eine Bestandsaufnahme und -analyse vorgeschaltet, um ortsbildprägende Gebäude, Ensembles oder Raumkanten, Grünelemente, ökologisch sensible Bereiche, Nutzungsarten, ruhenden und fließenden

Verkehr sowie weitere charakteristische Elemente zu erfassen. Die hier gewonnenen Erkenntnisse bilden die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans: die Ableitung von Gestaltungskriterien, geeignete überbaubare Grundstücksflächen für jeweilige Nutzungen, angepasstes Maß der baulichen Nutzung, Möglichkeiten zum Erhalt von Ortsbildprägendem oder ökologisch Bedeutsamem etc.

Einen Schwerpunkt der Planung bildet die Auseinandersetzung mit den Fragen: In welchen Bereichen des Altdorfes soll sich die Wohnnutzung konzentrieren? Wo muss Wohnnutzung vor Immissionen geschützt werden? Beziehungsweise, welche Flächen können und müssen der Landwirtschaft vorbehalten sein?

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung haben Auswirkungen darauf, welcher Störgrad hinzunehmen ist bzw. verursacht werden darf; das Gebot der Rücksichtnahme bleibt hiervon unberührt. Da es sich um eine Planung im Bestand handelt, werden die vorhandenen Nutzungen in die Baugebietssystematik der BauNVO eingeordnet und mit der gewünschten städtebaulichen Entwicklung sowie ggf. mit aktuellen Nutzungserfordernissen abgeglichen.

Die Berücksichtigung des Optimierungsgebotes aus § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) ist wegen der Gemengelage im Plangebiet nur bedingt möglich. Es müssen zwingend Kompromisse im Hinblick auf den Immissionsschutz eingegangen werden. Künftige Nutzungskonflikte können bei Gemengelagen nur reduziert, aber nicht vollständig verhindert werden. Eine zweckmäßige Möglichkeit ist die nach Emissionsintensität bzw. Immissionsempfindlichkeit abgestufte Gliederung des Plangebiets unter Nutzung des Instrumentariums von § 1 BauNVO.

6.1.1 Einordnung in die Baugebietssystematik der BauNVO

Der Geltungsbereich ist einerseits geprägt durch landwirtschaftliche Hofstellen mit z. T. historisch wertvollem Gebäudebestand, andererseits durch Wohnbebauung. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet kleinere gastronomische und handwerkliche Betriebe und ein Kinderheim. Das Plangebiet bildet trotz der vielfältigen Ausprägungen eine organisch gewachsene städtebauliche Einheit.

Wird die beschriebene Struktur in Bezug zur Baugebietssystematik der Baunutzungsverordnung gesetzt, sind bei der Wahl der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung folgende Möglichkeiten in Betracht zu ziehen:

- allgemeines Wohngebiet (WA) mit sog. „Fremdkörperfestsetzungen“ gem. § 1 Abs. 10 BauNVO,
- Mischgebiet
- Dorfgebiet oder
- Kombinationen

Möglichkeit: Wohngebiet mit Fremdkörperfestsetzung

Bei einem Wohngebiet ist der Anspruch auf Immissionsschutz für die neu hinzu kommenden Gebäude am größten. Für die umgebenden emittierenden Betriebe hingegen, die als Fremdkörper gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt würden, ergeben sich durch den Schutzanspruch der Wohnbebauung entsprechende Emissionsbeschränkungen.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Prägung des Plangebiets käme eine Festsetzung als Wohngebiet, in dem die landwirtschaftlichen Betriebe als Fremdkörper festgesetzt werden, also nur dann in Frage, wenn der Landwirtschaft keine weitere Entwicklungsperspektive im Ort geboten und die Nutzungsstruktur mittelfristig verändert werden soll. Der Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe als Teil des Dorfes ist so nicht möglich. Dies ist in vorliegender Planung nicht zielführend.

Möglichkeit: Mischgebiet

Die Festsetzung eines Mischgebiets setzt eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu nicht pauschal festgelegten Anteilen voraus. Der Anteil gewerblicher Nutzungen muss jedoch deutlich präsent sein, bzw. es müssten realistische Chancen auf eine künftige Entwicklung von gemischten Strukturen bestehen.

Der Anteil gewerblicher Nutzungen ist im Plangebiet zu gering, um den Anforderungen an eine Einstufung als Mischgebiet zu genügen. Auch die Realisierungschancen für eine spürbare Erhöhung gewerblicher Nutzungen werden negativ beurteilt (fehlende Nachfrage).

Möglichkeit: Dorfgebiet

Der Erhalt der Landwirtschaft im Altdorf wurde als eines der zentralen städtebaulichen Ziele definiert. Zur Umsetzung ist die Festsetzung eines Dorfgebietes naheliegend, da das Dorfgebiet als ländliches Mischgebiet ein Nebeneinander verschiedener Nutzungen ermöglicht, ohne den Landwirten unzumutbare Nutzungseinschränkungen aufzuerlegen.

Im Dorfgebiet spielt das quantitative Mischungsverhältnis der einzelnen Nutzungen nur eine untergeordnete Rolle. Die Nutzungen Land-/Forstwirtschaft, Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe / Handwerk sind gleichwertig existenzberechtigt. Hierbei ist jedoch die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben gegenüber anderen Nutzungen ein vorrangiges Ziel – unter Inkaufnahme eines höheren Maßes an Störungen empfindlicher Nutzungen als in einem Wohngebiet. Die durch die Rechtsprechung definierte Grenze, wo Emissionen für die Wohnnutzung generell als unzumutbar gelten, ist die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse i. S. d. § 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 BauGB.

Um die Festsetzung als Dorfgebiet in Erwägung ziehen zu können, müssen aktive Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe vorhanden sein (oder sich voraussichtlich in absehbarer Zukunft ansiedeln) und dem Baugebiet auch künftig eine erkennbare Prägung verleihen. Bei der Prägung des Gebiets muss im Übrigen nicht ausschließlich auf Sichtbeziehungen abgestellt werden. Denn wie beispielsweise das OVG Nds., U. v. 28.10.2004, explizit feststellt, erfolgt die Prägung eines Planbereichs nicht nur durch Sichtbeziehungen, sondern z. B. auch durch landwirtschaftliche Gerüche. Es muss sich um landwirtschaftliche Betriebe im Sinne des Baurechts handeln (§ 201 BauGB einschließlich Betrieben über den Tierplatz-Obergrenzen aus dem Anhang zum

Bundesimmissionsschutzgesetz (gewerbliche landwirtschaftliche Betriebe)). Vollerwerb oder Haupterwerb spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle. Gewerbliche landwirtschaftliche Betriebe, für die immissionsschutzrechtliche Baugenehmigungsverfahren durchzuführen sind, sind im Plangebiet oder in dessen naher Umgebung nicht vorhanden, so dass sie im Weiteren ausgeklammert werden können.



Abbildung 5: Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB

Eine landwirtschaftliche Prägung liegt im gesamten Plangebiet vor. Im Plangebiet selbst sowie in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich mehrere aktive landwirtschaftliche Betriebe im Sinne des Baugesetzbuchs. Auch im Hinblick auf Sichtbeziehungen und / oder Emissionen (die ebenfalls eine prägende Wirkung auf Baugrundstücke entfalten können), ist im gesamten Plangebiet die Präsenz landwirtschaftlicher Gerüche und Geräusche festzustellen. Auch die stellenweise erkennbare Clusterbildung bestimmter Nutzungen steht der Festsetzung eines Dorfgebietes nicht entgegen, da die landwirtschaftliche Prägung insgesamt erkennbar ist.

Des Weiteren kann ein Dorfgebiet nur einen Bereich umfassen, der als siedlungsstrukturelle Einheit erscheint. Da es sich um einen zusammenhängend ähnlich strukturierten Ortsteil handelt, ist diese Voraussetzung ebenfalls gegeben. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen lassen sich auf der Basis von § 5 BauNVO ohne Probleme in das Dorfgebiet integrieren.

Derzeit gibt es keine größeren zusammenhängenden Flächen für eine wohnbauliche Neubebauung. Im Falle von Nachverdichtungen oder Umnutzungen zu Wohnzwecken ist für den Bauherrn die Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben und die damit verbundene Emissionslage offensichtlich und kann von vorn herein in die Bauentscheidung einbezogen werden. Die bestehenden Wohncluster sind unter gleichen Voraussetzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Betrieben entstanden und ohnehin einer

immissionsbezogenen Vorbelastung ausgesetzt, die den Schutzanspruch eines Wohngebiets reduziert, so dass auch hier durch die Festsetzung eines Dorfgebiets keine Verschlechterung gegenüber dem IST-Zustand eintritt.

Möglichkeit: Kombinationen

Die vorangehend dargestellte Situation lässt daher auch einen entsprechend kleinteiligen Wechsel von Wohngebieten und Dorfgebieten als wenig zweckmäßig erscheinen.

Ergebnis

Im Ergebnis verbleibt also die Festsetzung eines Dorfgebiets über die gesamte bauliche genutzte Fläche des Plangebiets als zweckmäßige Art der baulichen Nutzung. Dieses soll zum Schutz der Wohncluster bestmöglich gegliedert werden:

6.1.2 Gliederung der Nutzungen

Im Vordergrund stehen diesbezüglich zwei Aspekte: Es muss angesichts des wohnbaulichen Nutzungsdrucks definiert werden, wo genau eine wohnbauliche Entwicklung stattfinden darf. Und es müssen Bereiche bestimmt werden, die der landwirtschaftlichen Nutzung nachhaltig Flächen und die erforderliche Flexibilität sichern. Des Weiteren soll eine an den Emissionen orientierte Gliederung der Nutzungen vorgenommen werden, um die Wohnlagen in bislang wenig emissionsbelasteten Bereichen vor vermeidbaren Emissionen zu schützen.

Einschränkungen für die Gliederungsfähigkeit ergeben sich durch die gewachsene Gemengelage und auch durch die materiell-rechtliche Anforderung, dass das Dorfgebiet zwar nicht in den einzelnen Abschnitten, aber bei seiner Gesamtbetrachtung nach wie vor die Zweckbestimmung eines Dorfgebietes erfüllen muss, wie sie in § 5 BauNVO definiert ist.

Das hohe Gewicht landwirtschaftlicher Belange (§ 5 Abs. 1 S. 2 BauNVO) verhindert allzu detaillierte Festlegungen. Denn zum einen ist in Maßen auch die Unberechenbarkeit betrieblicher Erfordernisse einzukalkulieren, denen Landwirte ausgesetzt sind. Zum anderen sind der Konkretisierung von Festsetzungen Grenzen gesetzt, da unter einen einzelnen Anlagenbegriff eine Vielzahl an Ausprägungen dieser baulichen Anlage fallen können, deren Auswirkungen u. a. aufgrund technischer Entwicklungen nicht zwingend absehbar sind. In dieser Hinsicht ist die Beurteilung auf der diesbezüglich variableren Baugenehmigungsebene zweckmäßiger. Diese Einzelfallentscheidungen gewährleisten auch in Sonderfällen zuverlässig, dass unzumutbare Belästigungen oder Störungen vermieden werden (§ 15 BauNVO). Das Gebot der Konfliktbewältigung wird in diesem Fall nicht beeinträchtigt.

Durch die Nutzungsgliederung soll zudem verhindert werden, dass sich in den rückwärtigen Bereichen der großen (landwirtschaftlichen) Grundstücke ungeordnet oder städtebaulich unerwünscht kleine Wohngebiete entwickeln oder dass eine ebenfalls städtebaulich unerwünschte Wohnbebauung in zweiter Reihe erfolgt. Zugleich können die rückwärtigen Flächen für flächenintensivere landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebe zur Verfügung gestellt werden. Für eine übersichtliche Darstellung v. a. der Flächen, auf denen eine wohnbauliche Entwicklung ermöglicht wird, wurde in der Planzeichnung eine Abstufung mehrerer Farbtöne derselben Grundfarbe gewählt (§ 2 PlanZVO).

Für ein lebendiges Dorfleben wird das Augenmerk auf eine möglichst vielfältige und dorftypische Nutzungsmischung sowie eine effektive Flächennutzung gerichtet. Mit Blick auf den Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz sollen Spielräume für Umnutzungen von landwirtschaftlichen Gebäuden erhalten werden (z. B. Gewerbe, auch gewerbliche Pferdehaltung).

Das Plangebiet wird gegliedert in MD 1 bis MD 4. Nicht zulässig sind in allen Bereichen Tankstellen, u. a. wegen der Nähe zum Überschwemmungsgebiet und dem hoch anstehenden Grundwasser. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie sich wegen des von ihnen ausgehenden Konfliktpotentials nicht in die vorhandenen Nutzungen einfügen (z. B. nächtlicher Zu- und Abgangsverkehr / Lärm).

Derzeit sind zwar keine derartigen Entwicklungsabsichten bekannt, doch sollte für einen landwirtschaftlichen Betrieb, der auf Geflügel-Freilandhaltung in größerem Umfang setzt, ein Standort im Außenbereich gesucht werden. Im Plangebiet wurde daher die Freilandgeflügelhaltung auf 0,4 GV je Betrieb begrenzt. Dies stellt einen Umfang dar, der als mischgebietsverträglich gilt (Bioaerosole / Keime, Lärm, Boden- und Gewässerbelastung).

MD 1

Das MD 1 sichert Hof- und Wirtschaftsflächen einschließlich der Wirtschaftsgebäude. In diesen meist nicht straßenbegleitenden Bereichen sollen keine Wohngebäude entstehen, um zu verhindern, dass auf den oft rückwärtigen und umfangreichen Flächen willkürlich kleine Wohngebiete entstehen – eine Entwicklungsrichtung die sich in der Vergangenheit zum Teil schon angedeutet hat.

MD 1-Ü

Im Überschwemmungsgebiet wurde auf einen konkret geäußerten Bedarf hin eine überbaubare Grundstücksfläche für einen landwirtschaftlichen Betrieb ausgewiesen. Der Nutzungszweck ist entsprechend auf landwirtschaftliche Betriebsgebäude beschränkt. Das grundsätzliche Bauverbot im Überschwemmungsgebiet gilt weiterhin (s. u. a. Kap. 7.4.1).

MD 2

Im MD 2 sind darüber hinaus auch Wohngebäude zulässig. Dies sind die Bereiche mit den geringsten Nutzungseinschränkungen. Die Baufenster von MD 2 bis MD 4 bilden ab, wo – z. B. im Zuge einer Nachnutzung oder Verdichtung – Wohngebäude errichtet werden dürfen. In der Regel sind dies Flächen, die den Straßenraum begleiten. Bei ortsbildprägenden Gebäuden auf landwirtschaftlichen Hofstellen, bei denen eine Umnutzung vorstellbar erscheint oder die bereits Wohnnutzung aufweisen und deren Erhalt aus Sicht der Ortsgestaltung sehr wünschenswert ist, wird das MD 2 auch in zurückgesetzten Bereichen ausgewiesen. Hierbei wird auf die Möglichkeit geachtet, den Hof als zentrale (private) Erschließungsfläche erhalten zu können (ortsbildprägende Struktur).

MD 3

In den Bereichen mit relativ homogener Wohnnutzung werden, wo dies möglich ist, Dorfgebiete mit Emissionsbeschränkungen ausgewiesen, da hier die Belange des ungestörten Wohnens ein höheres Gewicht besitzen als in stark durchmischten oder landwirtschaftlich dominierten Bereichen und ein Schutz der Wohnbebauung vor Emissionen naheliegt. Hierzu ist es nicht erforderlich, landwirtschaftliche Gebäude generell auszuschließen. Emissionsarme landwirtschaftliche Nutzungen (etwa Lagerschuppen und -flächen, Grünlandbewirtschaftung (auch mit extensiver Weidehaltung) oder Scheunen) können weiterhin erfolgen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 19 BauNVO festgelegt. Es bezieht sich jeweils auf Bereiche, die in Bezug auf Grundstücksgrößen, zulässige bauliche Nutzung und im Überschwemmungsgebiet (ÜSG) Grundstücksversiegelung zusammengefasst werden können.

6.2.2 Grundfläche GR (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO)

Im ÜSG statt wird anstelle einer GRZ eine GR ausgewiesen. Für diese individuell bemessene Festsetzung der GR je Grundstück wurden anhand eines aktuellen Luftbilds die versiegelten Flächen ausgemessen und im niedrigen zweistelligen Bereich nach oben aufgerundet. Im ÜSG wird ist die Überschreitung der zulässigen GR auf Grundlage des § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig. Die restriktive Begrenzung der Versiegelung im ÜSG erfolgt zusätzlich zum weiterhin vorhandenen Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung für die Befestigung von Flächen zusätzlich aus Sicht der Bauleitplanung wegen Belangen von Natur, Boden und Landschaft sowie des Gewässerschutzes.

6.2.3 Geschossflächenzahl GFZ, Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17 und 20 BauNVO)

GFZ und die Begrenzung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss sollen dem Ortsbild unangepasste Neubauten verhindern. Für Gebäude wie das Kinderheim ist eine Ausnahmeregelung vorgesehen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.3.1 Bauweise (i. V. m. § 22 BauNVO)

Da die offene Bauweise ortstypisch ist, wird die offene Bauweise festgesetzt.

6.3.2 Hausform (i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern ist im Zusammenhang mit der Beschränkung der Wohneinheiten je Wohngebäude zu sehen und dient der Gewährleistung ortstypischer Bauformen und Dichtewerte. An Gewicht erhält die Begründung für diese Festsetzung auch durch Sekundärfolgen einer höheren Dichte an Wohneinheiten, die Dichte an Stellplätzen und Zufahrten. Da die Bewahrung des ländlichen Ortsbildes ein maßgebliches Anliegen des Bebauungsplans ist, wird auf eine hohe Verdichtung wohnbaulicher Nutzungen verzichtet. Auch aus Gründen des Hochwasserschutzes soll keine stärkere hochbauliche Verdichtung erfolgen.

6.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen werden nach folgenden Kriterien gezogen – es sei denn, es ergibt sich aus individuellen Gegebenheiten der Umgebung ein abweichendes Baufenster:

- um vorhandene Gebäudestandorte herum (erweiterter Bestandsschutz),
- zur Gewährleistung eines Spielraums zum Anbau an vorhandene Gebäude: Einhalten von mindestens 4 m Abstand der Baugrenze zu mindestens einer Gebäudeseite, zugleich
- Schutz vor Anbauten an ortsbildprägenden Fassadenteilen durch den Verlauf der Baugrenze unmittelbar auf der entsprechenden Gebäudekante (ihren Erhalt vorausgesetzt),
- Abstand zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche 5 m bzw. 7 m für einen ausreichenden Streifen straßenbegleitender Grundstückseingrünung sowie Versprünge in straßenseitiger Baugrenze (ortstypischer und abwechslungsreicher Eindruck des öffentlichen Raumes),
- wo Wohngebäude zulässig sind: Baufenstertiefe von i. d. R. ca. 20 m (hierbei Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung bzw. Schutz des Außenbereichs vor weiterem Hineinrücken der Bebauung); Bebauung in zweiter Reihe soll aus siedlungsstrukturellen sowie erschließungsbezogenen Gründen vermieden werden,
- auf ortsbildprägenden Hofanlagen Erhalt des freien Hofbereichs als Zentrum der Anlage,
- Schutz von Hofanlagen vor zu dicht heranrückender Wohnbebauung,
- Vermeiden einer weiteren Bebauung von Hochwasser- oder Feuchtbereichen, u. U. auch von Heranrücken der Bebauung an Hochwasser- oder Feuchtbereiche.

Im Einzelfall kann es vorkommen, dass Grundstücke zwar dem Dorfgebiet zugerechnet werden, aber keine überbaubare Grundstücksfläche zugewiesen bekommen. Der Hintergrund hierfür ist, dass ein Dorfgebiet auch über eine größere Anzahl an Flächen ohne bauliche Anlagen verfügt, die als Gärten, Pferdepaddock, Abstellfläche etc. genutzt werden. Diese Nutzungen gehören als nicht-bauliche Nutzungen zu den baulichen Nutzungen des Dorfgebiets und orientieren sich nicht unbedingt an den (weiterhin veränderbaren) Parzellengrenzen. Einen Nutzungszweck für diese Flächen festzulegen, der über dem Dorfgebiet zuzuordnende, nicht-bauliche Nutzungen hinausgeht, ist weder erforderlich, noch zielführend.

Abweichend von der Planzeichenverordnung weichen die Baugrenzen im Überschwemmungsgebiet farblich vom üblichen Planzeichen ab (§ 2 PlanZVO). Diese Darstellung wurde gewählt, um auf die Lage dieser Baufenster im Überschwemmungsgebiet hinzuweisen. Die Rechtslage ist im Überschwemmungsgebiet so, dass hier das Bauen zunächst grundsätzlich untersagt ist. Ob es im Einzelfall zugelassen werden kann, entscheidet zunächst die Untere Wasserbehörde beim Landkreis Lüneburg. Da im Überschwemmungsgebiet auch städtebauliche Ziele verfolgt werden, sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zusätzlich maßgeblich, *sofern* die Wasserbehörde zugestimmt hat. Beispielsweise befinden sich zwei Gebäude im ÜSG, die für das Ortsbild von Bedeutung sind. Bei ihnen sollen Anbauten u. U. nicht in Richtung des Straßenraumes vorgenommen werden.

6.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die sog. „Vorgartenzone“, also der Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie auf dem jeweiligen Grundstück, soll zugunsten des Straßenbilds von Garagen und Carports freigehalten und stattdessen weitgehend begrünt (s. ÖBV) werden.

Der Schutz des Außenbereichs vor dem Hineinwachsen baulicher Anlagen soll durch die Festsetzung, Nebenanlagen lediglich bis zu 15 m hinter die in Richtung Außenbereich liegende Baugrenze bauen zu können, gewährleistet werden. Um auch bestehende Nebenanlagen, die außerhalb dieser 15 m-Zone liegen, künftig verändern zu können, sieht der Bebauungsplan die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung vor. Für Grundstücke, die nicht im Übergang zum Außenbereich liegen, hat diese Festsetzung keine Relevanz.

6.5 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Beschränkung der Wohnungen, die in einem Gebäude zulässig sind, erfolgt vor dem Hintergrund der Begrenzung der Versiegelung und zum Schutz vor ortsuntypischen Strukturen sowie wegen der Belange des Wasserhaushalts / Hochwasserschutz. Ausnahmen können im Einzelfall in Betracht gezogen werden, wenn es um die Umnutzung von Gebäuden mit historischem Wert geht.

6.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzten Verkehrsflächen entsprechen dem Bestand im Plangebiet. Hier besteht kein Änderungsbedarf.

6.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die ortsbildprägenden Grünflächen entlang der Bardowicker Straße und an der Hauptstraße werden mit einer Festsetzung als Grünfläche, kombiniert mit Festsetzungen zum Erhalt von

Bäumen, gesichert, da sie Standort von alten Eichenbeständen sind. Hierbei handelt es sich zum Teil um parkartige Strukturen.

6.8 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Die Fläche für die Landwirtschaft nördlich des Höpenwegs wird derzeit bereits landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche gehört zum Außenbereich und soll so klassifiziert bleiben – v. a. wegen der Lage im vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Eine möglicherweise naheliegende Siedlungsabrundung scheidet aus Gründen des Hochwasserschutzes aus.

6.9 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Hafenbecken wurde gemäß der Bestandssituation im Plangebiet festgesetzt. Auch hier handelt es sich um einen Bereich, in den aus wasserhaushaltsbezogenen, aber auch aus ökologischen und aus ortsbilderhaltenden Gründen nicht eingegriffen werden soll.

6.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Umgebung des Plangebiets ist in Bezug auf den Wasserhaushalt empfindlich wegen des angrenzenden Überschwemmungsgebiets, hochanstehenden Grundwassers, der Ilmenau sowie einiger zufließender Wasserläufe. Des Weiteren ist sie ökologisch wertvoll durch die Lage in der Flussaue und die kleinteilig gegliederte, teilweise extensiv genutzte Landschaft.

Um Eingriffe in den Wasserhaushalt zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Minimierung der (Voll-)Versiegelung getroffen.

6.11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei den Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen stehen ortsgestalterische, aber auch ökologische Belange im Vordergrund. Besonders die alten Eichen in der Ortslage werden als überaus wertvoll angesehen, aber auch das Biotop im Bereich des Ilmenau-Altarmes am Hafen.

Im Einzelnen wurden zum Erhalt festgesetzt:

- Die vier in Reihe gepflanzten Apfel-Hochstämme am Hafen, die neben ihrem Wert für Natur und Landschaft auch einen wichtigen Beitrag zur dörflichen Atmosphäre am Hafen leisten. Hier verläuft auch ein Graben zur Ilmenau, der als Teil des Gewässersystems ebenfalls zu erhalten ist.

- Der Ilmenau-Altarm, der in Fortsetzung des Hafenbeckens weiter in Richtung Süden führt und neben seiner ortsgestalterischen Wirkung als Wasser- bzw. Uferfläche ökologisch bedeutsam ist.
- Der zur Ilmenau führende Wasserlauf im Südosten des Geltungsbereichs, der ebenfalls als ökologisch wertvoll ist. Gestalterisch trägt er zur kleinteiligen Gliederung und dörflichen Wirkung der Frei- und Nutzflächen im Ortsrandbereich bei.
- Die im öffentlichen Raum vorhandenen älteren Einzelbäume. (Die Bäume wurden für die Planzeichnung nicht eingemessen. Die Standorte sind aus einem unter die Plangrundlage geschobenen aktuellen Luftbild übernommen und stellen unzweideutig dar, um welchen Baum es sich jeweils handelt.)
- Der straßenbegleitende Gehölzstreifen, der sich am nördlichen Ende der Wiesenstraße befindet. Hier stehen der ökologische Wert der Fläche sowie Belange des Landschaftsbildes im Vordergrund.

6.12 Festsetzungen / Hinweise im Überschwemmungsgebiet

Im Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich unzulässig. Es ist jedoch unter bestimmten Voraussetzungen möglich, ausnahmsweise eine Genehmigung für eine bauliche Maßnahme zu erhalten, wenn die wasserwirtschaftlichen Belange nicht beeinträchtigt werden. Geprüft wird dies durch eine wasserwirtschaftliche Genehmigung, die Voraussetzung für die Möglichkeit der Erteilung einer Baugenehmigung ist.

Es liegen in Wittorf einige Flächen innerhalb des Überschwemmungsgebiets, die für das Ortsbild von Bedeutung sind oder zu Baugrundstücken gehören, die sich teilweise außerhalb des ÜSG befinden. Mehrere der betroffenen Gebäude wurden in den vergangenen Jahren – vor der Überarbeitung der Grenzen für die Überschwemmungsgebiete – aufwendig saniert und befinden sich in einem guten Zustand. Die privaten Belange dieser Eigentümer haben beträchtliches Gewicht. Es ist daher sinnvoll, auch den zum Dorf gehörenden Teil des Überschwemmungsgebiets in die Planung einzubeziehen, um im Fall von baulichen Maßnahmen zusätzlich auch städtebauliche Belange berücksichtigen zu können. Der Hochwasserschutz bleibt weiterhin wegen des Erfordernisses einer wasserwirtschaftlichen Genehmigung gewährleistet und wird sogar durch die einschränkenden Festsetzungen zur Bodenversiegelung noch unterstützt.

So wurden konkrete Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen, die durch Baugrenzen und Nutzungsschablonen definiert werden. Baumaßnahmen sind nur an bestehenden Gebäudestandorten möglich. Ermöglicht wird von Seite des Bebauungsplans ein kleiner Spielraum für Anbauten, der sich in der Größenordnung von etwa der Tiefe eines zusätzlichen Zimmers bewegt. Hierdurch soll – auch wiederum unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Wasserbehörde – die Möglichkeit eröffnet werden, ein bestehendes Gebäude in einem begrenzten Umfang an einen veränderten Bedarf anzupassen.

6.13 Festsetzungen nach NBauO (Bauvorschrift über Gestaltung)

Ein Ziel des Bebauungsplans ist, die im Altdorf noch klar ablesbaren dorftypischen Gestaltmerkmale zu erhalten und soweit möglich und sinnvoll auf Neubauten zu übertragen.

Wegen ihrer auffälligen Wirkung auch aus der Ferne werden daher Farben, Materialien und Formen ausgeschlossen, die deutlich von dem im Dorf Üblichen abweichen und damit geeignet sind, Beeinträchtigungen hervorzurufen.

Die öffentlichen Bauvorschriften sind für den Bereich des Altdorfes verhältnismäßig weitreichend. Dies wird mit dem Schutz des historisch gewachsenen Ortsbildes begründet. Zu dessen Erhalt gehört die Beschränkung auf bestimmte Gestaltelemente, die den Charakter des Ortsbilds durch Wiederholung und Harmonie entstehen lassen. Es wird hierbei nicht verkannt, dass die Gestaltung des eigenen Hauses und Grundstückes ein menschliches Bedürfnis ist, das hierdurch eingeschränkt wird. Die Gemeinde stellt im Bereich des öffentlichen Straßenraums bewusst die öffentlichen Interessen über die privaten, da es nicht mehr viele Dörfer mit einem so intakten Ortsbild gibt und es auch darum geht, etwas Historisches zu bewahren.

Zugunsten der privaten Gestaltungsfreiheit beziehen sich – im Sinne eines Kompromisses – die Festsetzungen häufig nur auf dem öffentlichen Straßenraum zugewandte Gestaltelemente. Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben davon unberührt. Soweit dies mit den Anforderungen an das Ortsbild zu vereinbaren ist, werden möglichst große Spielräume erhalten.

6.14 Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Es handelt sich um eine Planung im Bestand, deren städtebauliche Zielsetzung u. a. auf bestimmte ortstypische Merkmale abzielt. Diese müssen einheitlich definiert werden, um auch im Falle des Abrisses eines großen landwirtschaftlichen Wohn-Wirtschaftsgebäudes zu ermöglichen, dass sich das daraufhin wahrscheinlich errichtete Wohnhaus in den Ort fügt. Ein Wohnhaus mit den Dimensionen des vormaligen landwirtschaftlichen Gebäudes könnte dies kaum leisten und würde auch anders gebaut werden als ein altes Wohn-Wirtschaftsgebäude. Es entstehen also zwei grundsätzlich unterschiedliche Optionen für die Wahl der Festsetzungen. Bei den Festsetzungen wurde der Weg gewählt, der nicht den Zustand festschreibt, sondern der, der die Möglichkeit des Abrisses und Ersatzes einbezieht.

So können Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sinnvoll oder gar unerlässlich sein, um bei vorhandenen Gebäuden, die sich außerhalb des festgesetzten Rahmens bewegen, bauliche Maßnahmen durchführen zu können. Maßgeblich sind die in der Begründung vorgestellten städtebaulichen Ziele sowie Fälle, in denen die Einhaltung einer Festsetzung eine unbeabsichtigte Härte entstehen ließe.

(Beispiele: Ein Gebäude hat blaue Fensterrahmen. Der an die Architektur des bestehenden Gebäudes angepasste Anbau müsste nach bauordnungsrechtlichen Festsetzungen weiße, naturfarbene, hellgraue oder grüne Fenster haben, während die anderen Fenster alle blau sind. Hier kann zugunsten der Harmonie des Gesamtgebäudes die Gewährung einer Ausnahme sinnvoll sein. Oder es ist denkbar, dass ein Landwirt aufgrund wirtschaftlicher oder technischer Rahmenbedingungen einzelne Festsetzungen nicht umsetzen kann.)

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Belange des Immissionsschutzes

Die Vorrangstellung der Landwirtschaft, die dem Dorfgebiets gem. § 5 BauNVO immanent ist, führt zu einer Verringerung des immissionsbezogenen Schutzstatus' der Wohnnutzung verglichen mit einem allgemeinen oder reinen Wohngebiet. Es entsteht ein einseitiges Rücksichtnahmegebot.

Landwirtschaftliche Betriebe setzen Maschinen ein, teilweise betreiben sie Tierhaltung. Bei den dadurch entstehenden Emissionen handelt es sich v.a. um Geräusche, Geruch (hierdurch angelockt auch Insekten), Erschütterungen, Ammoniak (Geruch, Schadstoff für Luft und Boden), Staub (Partikel, Bioaerosole) und evtl. Keime (bei Geflügelhaltung).

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 5 befinden sich in erster Linie Pferde- und Rinderhaltung. Hingegen sind Schweine- und Geflügelbestände, die hinsichtlich der Emissionsentwicklung wesentlich problematischer sind, nicht in nennenswertem Umfang vorhanden. Zu betrachten ist somit vor allem die Rinderhaltung, denn eine fachgerechte Pferdehaltung ist im Gegensatz zur Haltung anderer Tiere nicht mit problematischen Emissionen verbunden, d. h. gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen werden in aller Regel nicht in Frage gestellt. Nichtsdestotrotz ist auch sie in Wohngebieten unzulässig.

Beim Lärmschutz, ist das Dorfgebiet einem Mischgebiet gleichzusetzen („... nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ...“, § 5 BauNVO). Aufgrund fehlender anderer Emissionsquellen ist auch hier die Landwirtschaft maßgeblicher Emittent. Die Werte gem. DIN 18005 / TA Lärm können beim Einsatz von maschinell betriebenen Gerät in der Erntezeit oder in der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb auch zu Ruhe- bzw. Nachtzeiten durchaus überschritten werden. Hier ist für ein auskömmliches Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme anzusetzen. Tiergeräusche können ebenfalls stören. Auch sie sind aber in einem Dorfgebiet hinzunehmen, sofern sie dem Dorfüblichen entsprechen und daher normalerweise zu erwarten sind.

Heranrückende Wohnbebauung

Die erhöhte Duldungspflicht, die immissionsempfindlichen Nutzungen im Dorfgebiet auferlegt wird, hat Folgen für die wohnbauliche Entwicklung. Eine allgemeingültige Aussage kann hierzu nicht gemacht werden, da letztlich die individuelle Konstellation bzw. die jeweilige Rechtsprechung entscheidend sind. Es ist möglich, dass eine an den landwirtschaftlichen Betrieb heranrückende Wohnbebauung durch den Landwirt verhindert werden kann, sofern dieser dann zusätzliche, wirtschaftlich unzumutbare Immissionsschutzmaßnahmen durchführen müsste. Mindestens aber müssten der Eigentümer des heranrückenden Wohngebäudes und seine Rechtsnachfolger in geeigneter Rechtsform auf entsprechende Forderungen zum Immissionsschutz verzichten.

Rückt eine Wohnbebauung an einen landwirtschaftlichen Betrieb heran, ist von vorn herein einzukalkulieren, dass die Emissionen zunehmen können. Denn der Landwirt hat Anspruch auf betriebliche Veränderungen. Umgekehrt kann jedoch nicht jegliche Wohnbebauung in der Nähe eines Hofes verhindert werden mit dem Hinweis, eine Belästigung durch

Emissionen sei nicht auszuschließen. Die Grenze der Unzumutbarkeit wird von der Rechtsprechung spätestens dort gezogen, wo unter Einbeziehung einer zu erwartenden betrieblichen Entwicklung ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu befürchten sind (§ 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 BauGB).

Berücksichtigung betrieblicher Entwicklungsmöglichkeiten

Während der vergangenen Jahre war in der Landwirtschaft die Tendenz zu einer kontinuierlichen Zunahme der Tierzahlen je landwirtschaftlichem Betrieb zu beobachten. Laut OVG Lüneburg ist nicht nur das Bedürfnis der Landwirte abwägungsrelevant, den Tierbestand auf dem aktuell wirtschaftlichen Niveau halten zu können, sondern auch das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung (1. Senat, Urteil vom 15.01.2004, 1 KN 128/03). Bei vorliegender Planung kann davon ausgegangen werden, dass der emissionsbezogene Status Quo im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen unbedenklich ist, da auch bei den bislang auf der Basis von § 34 BauGB erteilten Genehmigungen die Einhaltung von Grenz-, Richt- und Orientierungswerten zu berücksichtigen war. Bei einer Betrachtung von Immissionsproblemen im Geltungsbereich wäre unter dieser Voraussetzung primär die Zunahme an Emissionen relevant, die sich durch betriebliche Veränderungen ergeben könnte. Zu einer Zunahme an Emissionen kann nicht nur die Vergrößerung des Tierbestands oder die Veränderung z. B. von Entmistungsverfahren führen. Auch bei der Umstellung eines Betriebs z. B. von der Rinder- oder Pferdehaltung auf Geflügel- oder Schweinehaltung kann sich die Emissionslage verändern.

In abstrakter Form ist es auf Bebauungsplanebene nur unzureichend möglich, die Auswirkungen der jeweiligen betrieblichen Weiterentwicklung der Betriebe im Plangebiet zu beurteilen. Die von den Betrieben geforderte Flexibilität, sich aktuellen, nicht absehbaren Entwicklungen anpassen zu müssen, ist einer der Gründe hierfür. Ein anderer Grund ist die eingesetzte und immer anspruchsvollere Stalltechnik, die einen großen Einfluss auf die Emissionssituation hat. Beispielsweise können heutzutage Geflügel- oder Schweineställe, die im Allgemeinen für besonders emissionsträchtig erachtet werden, zumindest unter größeren wirtschaftlichen Aufwendungen so gebaut werden, dass Emissionen nahezu vollständig aus der Luft gefiltert werden.

Soweit künftige Veränderungen der Emissionen während der Planaufstellung absehbar sind, werden diese bereits bei der Konzeption des Bebauungsplans berücksichtigt. Andere Veränderungen werden auch hinsichtlich der entstehenden Emissionen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Diese kann als Einzelfallentscheidung wesentlich zielgerichteter, gerechter und individueller die Ziele des Immissionsschutzes umsetzen als dies pauschale Festsetzungen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung vermögen. Die Verschiebung nachgeordnete Genehmigungsverfahren berührt in diesem Fall nicht das Gebot der Konfliktbewältigung und ist hier zulässig.

Befragung der Landwirte im Rahmen der Beteiligung

Die Überprüfung von Tierhaltung, von Bestandsgrößen sowie der beabsichtigten künftigen Entwicklung derselben war Gegenstand der landwirtschaftlichen Befragung, die im Plangebiet durchgeführt wurde (siehe unten). Nach dem derzeitigen Stand liegen in Wittorf alle Betriebe deutlich unter den nach BImSchG oder UVPG relevanten Bestandsgrößen.

Auch plant keiner der Betriebe derzeit eine Aufstockung innerhalb des Plangebiets, die diese Größenordnungen tangieren würde. Keiner der Betriebe ist gewerblich einzuordnen und fällt damit unter das Bundesimmissionsschutzgesetz. Zuständig ist das Baurecht.

Im Einzelnen wurde durch die Befragung der Landwirte (Fragebogen mit Lageplänen) geklärt,

- welche Tierbestände wo vorhanden sind (Art und Anzahl),
- wo sich emittierende Betriebseinrichtungen wie Dungstätten oder Fahrsilos auf dem Hof befinden,
- wer gem. § 201 BauGB als Landwirt einzustufen ist – respektive ob einzelne Landwirte als gewerblich einzustufen sind, ob es Pferdehalter gibt, die nicht als Hobbypferdehaltung einzustufen sind,
- welche Gebäude im Ort außerhalb der zentralen Hofstelle genutzt werden,
- welche Entwicklungsabsichten bestehen.

Da es sich um kein fachgerechtes Geruchsgutachten handelt, sondern um eine überschlägige Überprüfung, und möglicherweise vertrauliche Informationen weitergegeben wurden, werden die Ergebnisse der Befragung nicht näher aufgeschlüsselt.

Vorgehensweise zur überschlägigen Ermittlung von Emissionskonflikten

Die potentiell kritischen Geruchsemittenten im Plangebiet sind die Rinderställe nebst Gülle- oder Mistlagerstätten und Silagebehältern. Die Bestandsgrößen je Stallgebäude, die Entwicklungsabsichten und die Lage von weiteren Emittenten (Silage, Mist) wurden bei der Befragung der Landwirte ermittelt.

Wenngleich die Aussagekraft nicht derjenigen eines Sachverständigengutachtens entspricht, so lässt sich doch durch die überschlägige Ermittlung von Radian eine vergleichsweise aussagekräftiges Ergebnis erzielen. Denn Emissionen schwanken bezogen auf die Rinderanzahl kaum – alle Rinder benötigen offene Ställe mit viel frischer Luft; die Stalltechnik ist weniger relevant als bei anderen Tierarten.

Der hierfür verwendete Ansatz, eine Untersuchung des „Arbeitskreises Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bayerischen LfL / TU München, wird auch von der Rechtsprechung herangezogen. Der Bebauungsplan wurde überschlägig überprüft, ob bereits zum Zeitpunkt auf Basis der aus der Befragung gewonnenen Daten kritische Konfliktlagen zu erwarten sind. Die Auswirkungen von zusätzlichen Geruchsquellen zu den Stallungen und die Hauptwindrichtungen konnten nur in der Tendenz berücksichtigt werden. Im Ergebnis kristallisierte sich keine Situation heraus, bei der in Bezug auf die Planung von einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen (= Unzumutbarkeitsgrenze) ausgegangen werden könnte.

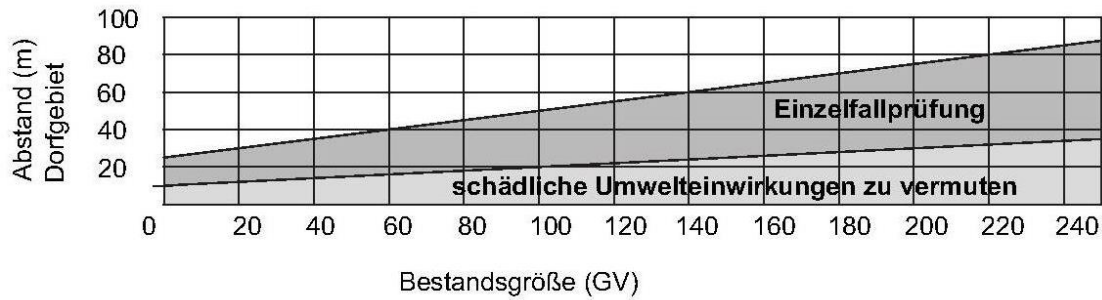


Abbildung 6: Überschlägige Abstandsermittlung von Rinderstallungen zur Wohnbebauung im Dorfgebiet (eigene Darstellung nach Dr. Stefan Nesper et al: „Emissionen und Immissionen in der Milchviehhaltung“ in: „Perspektiven in der Milchviehhaltung“ vom Arbeitskreis Immissionsschutz in der Landwirtschaft, Schriftenreihe der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft, 2005

Geflügel-Freilandhaltung

Für eine Geflügelfreilandhaltung in größerem Stil ist eine bewohnte Ortslage ungeeignet. Emissionen (Gerüche, Geräusche, Staub, Federn, Bioaerosole) werden bei der Geflügel-Freilandhaltung direkt an die Umgebung abgegeben, was im Geltungsbereich mit seiner bestehenden Gemengelage unweigerlich problematisch wäre. Darüber hinaus sind im Plangebiet viele Böden zu feucht bzw. die Grundwasserstände zu hoch, um für das Geflügel einen tiergerechten, gesunden Auslauf gewährleisten zu können. Auch setzt Geflügel häufig Exkremete an einer Stelle konzentriert ab, wodurch eine erhöhte Gefahr des Grundwassereintrags besteht. Dies wäre im Bereich der Ilmenauauen auch aus Sicht des Natur- und Gewässerschutzes nicht vertretbar.

Ergebnis

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die Immissionssituation zwar heterogen, aber insgesamt für ein Dorfgebiet unproblematisch darstellt. Es besteht an keiner Stelle Anlass, von einer unzumutbaren Immissionslage auszugehen. Aufgrund der Gemengelage und der damit verbundenen Vorbelastung entsteht für bereits vorhandene Nutzungen zusätzlich eine erhöhte Duldungspflicht. Dies ist ebenfalls abwägungsrelevant.

Für künftige Veränderungen im Plangebiet, sei es durch Nutzungsänderungen oder durch Nachverdichtungen, können auf Ebene der Bauleitplanung aus genannten Gründen keine pauschalen Festlegungen getroffen werden, die über die gewählten Festsetzungen hinausgehen. Die Beachtung der Belange des Immissionsschutzes ist auf der nachfolgenden Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zuverlässig gewährleistet. Im Baugenehmigungsverfahren kann zweckmäßig und individuell auf die Vielzahl möglicher und nicht absehbarer Entwicklungen reagiert werden.

7.2 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

Plangebiet

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um innerörtliche Flächen, die von Wohnbebauung (vorwiegend Einzelhäusern) und landwirtschaftlichen Höfen geprägt sind. Dementsprechend herrschen bei den Grünflächen moderne, gepflegte Haus- und Ziergärten vor. Im Plangebiet befinden sich auf den Grundstücken neben großen Scherrasenflächen siedlungstypische Gehölzbestände, überwiegend mit Sträuchern und vereinzelt Bäumen, welche sowohl aus heimischen als auch häufig standortfremden Gehölzen bestehen. Auf den Hofanlagen stehen z. T. umfangreichere Großbaumbestände. Entlang der Wiesenstraße (einseitig) und im Kreuzungsbereich befinden sich weitere Großbäume.

Wittorf selbst liegt in der Ilmenauniederung nördlich von Lüneburg. Die Gegend ist vom Urstromtal der Elbe überprägt und landschaftlich der Marsch zuzuordnen. Das Feuchtgrünland ist Lebensraum für eine Vielzahl typischer Arten, die an hohe Grundwasserstände gebunden sind. Eine Inanspruchnahme von bislang unbesiedelten Teilen des Landschaftsraums für bauliche Maßnahmen ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB gelten für den Fall, dass weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei vorliegendem Bebauungsplan ist die Grundfläche, die voraussichtlich im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8 zulässig sein wird, mit anzurechnen, so dass hier § 13a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB anzuwenden ist. Nichtsdestotrotz gilt auch hier, dass die aufgrund des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor seiner Aufstellung auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig waren bzw. handelt es sich vollständig um bereits bebaute Flächen, Ziergärten etc.. Durch diese Planaufstellung werden im Vergleich zur vorher geltenden Rechtslage keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht – im Gegenteil: Das Maß der zulässigen Versiegelung wird gegenüber dem der bisherigen Rechtslage begrenzt, die Möglichkeiten zur Errichtung von baulichen Anlagen werden gelenkt und begrenzt. Für das Schutzgut Boden tritt in Wechselwirkung mit dem Boden-Wasserkreislauf damit eine Verbesserung bzw. Sicherung des gegenwärtigen Zustandes ein.

Der ortsbildprägende Grünbestand sowie Bereiche von hohem ökologischen Wert werden durch entsprechende Festsetzungen mit Blick auf den künftigen Weiterbestand bauplanungsrechtlich gesichert.

Schutzgebiete

Östlich des Plangebietes beginnt das FFH-Gebiet Nr. 71 „Ilmenau und Nebenbäche“. Die allgemeinen Erhaltungsziele betreffen die Entwicklung einer natürlichen Fließgewässerdynamik des vernetzten Fließgewässerkomplexes der z. T. stark mäandrierenden Ilmenau mit ihren Nebenbächen und Zuflüssen sowie ihrer Niederungen und Auen. Für das Gebiet werden keine prioritären Tier- und Pflanzenarten genannt. Unter den übrigen Tierarten der

FFH-Richtlinie werden genannt: der Fischotter, der Kammmolch, die Groppe, das Bachneunauge, die Grüne Keiljungfer, die Flussperlmuschel und die Bachmuschel (Kleine Flussmuschel).

Die oben genannten Lebensraumkomplexe sollen erhalten und entwickelt werden. Das ökologisch durchgängige naturnahe Fließgewässersystem soll als Lebensraum für die o. g. Arten und zahlreiche Vogelarten der EU-Vogelschutzrichtlinie erhalten und entwickelt werden.

Dieser Bereich wird durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt. Vorhandene Oberflächengewässer werden durch entsprechende Festsetzungen geschützt. Insofern erfolgt eine Verbesserung gegenüber der bisherigen Situation.

Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt und sind allgemeingültig. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Auch wenn bei Aufstellung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Probleme erkennbar waren, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, zumal sich die örtlichen Verhältnisse auch nach Inkrafttreten des Plans ändern können.

Die Berücksichtigung von Beschränkungen bei Gebäude- und Gehölzentfernung im Plangebiet und dessen Umgebung vorausgesetzt, sind keine weiteren Anforderungen zum speziellen Artenschutz bezüglich europäischer Vogelarten zu erwarten.

Im Plangebiet können aufgrund von Baumaßnahmen und Baumfällungen Quartiere von Fledermäusen (Zwergfledermaus) verloren gehen. Dies würde eine erhebliche Beeinträchtigung bedeuten. Zur Vermeidung derartiger Beeinträchtigungen und zur Berücksichtigung der Verbotstatbestände dürfen Baumfällungen nur in den Wintermonaten stattfinden (bei Großgehölzen nur mit Ausgleichsmaßnahmen). Auch für Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden, die mit einem Quartierverlust einhergehen, müssen Ausgleichsmaßnahmen stattfinden. Entsprechende Festsetzungen zur Sicherung der Großbaumbestände im Straßenraum und am Hafen wurden ergänzend getroffen. Dies stellt eine Verbesserung gegenüber der Rechtslage ohne Bebauungsplan dar.

Bei Berücksichtigung der oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. den Kompensationsmaßnahmen liegen dann keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor, da keine wild lebenden Tierarten der besonders geschützten Arten verletzt oder getötet werden und keine streng geschützten Arten oder europäische Vogelarten erheblich beeinträchtigt werden. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleiben voraussichtlich erhalten. Die Gewässerbereiche des Ilmenau-Altarms, des Grabens im Südosten des Plangebiets sowie die Fläche am Hafen wurden mit expliziten Festsetzungen gesichert.

Darüber hinausgehende Maßnahmen zum Artenschutz sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

7.3 Belange des Klimaschutzes

Durch entsprechende Festsetzungen oder auch über Ausnahmen in der öffentlichen Bauvorschrift werden vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien und auch zu energiesparenden Bauweisen bzw. Sanierungstechniken offengehalten.

7.4 Belange der Wasserwirtschaft

7.4.1 Belange des Hochwasserschutzes

Festsetzungen und Darstellungen (nachrichtliche Übernahmen) für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz entsprechen den Vorgaben der jeweiligen Fachplanungen. Im Einzelnen sind dies die Wasserfläche am Hafen und das vorläufig festgesetzte Überschwemmungsgebiet, dessen rechtliche Wirkung bereits in etwa der eines festgesetzten entspricht. Der Deich liegt bereits außerhalb des Plangebiets. Zur Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes: siehe Kap. 6.12.

7.4.2 Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung und grenzt unmittelbar an die Bundeswasserstraße Ilmenau im Bereich von km 10,7 bis km 11,11. Im Bereich von der Straßenbrücke Wittorf km 10,95 bis kurz vor der Hafeneinfahrt besteht linksseitig und angrenzend an den Geltungsbereich ein Damm. Die Belange der Bundeswasserstraße, insbesondere auch hinsichtlich der Uferunterhaltung und Ufergestaltung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Im Bereich des Hafens finden derzeit durch die bestehenden Steganlagen / Liegestellen Nutzungen statt, deren Fortbestand durch die Ausweisung als Nutzungszweck Rasen/Erholung/Aufenthalt nicht eingeschränkt wird.

Aufgrund der geringen Bedeutung der Ilmenau für die Schifffahrt plant der Bund den Rückbau dieser Schifffahrtsanlagen und die Umgestaltung der Staustufen unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Belange. Im Zuge dieser Planungen erarbeitete der Bund mit dem Land eine Machbarkeitsstudie und bereitet die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vor. Im Anschluss daran soll ein Planfeststellungsverfahren nach den §§ 12 ff. WaStrG durchgeführt werden. Nach Abschluss dieses Verfahrens beabsichtigt der Bund die Baumaßnahmen zum Rückbau der Schifffahrtsanlagen und zur Umgestaltung der Staustufen durchzuführen. Die Durchführung dieses Verfahrens und der Abschluss der Baumaßnahmen werden einen längeren Zeitraum beanspruchen (etwa 10 Jahre).

7.5 Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur

Im Plangebiet sowie daran angrenzend wurden die denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen nachrichtlich dargestellt. Sie sind durch die getroffenen Festsetzungen sowie durch das Denkmalschutzrecht ausreichend geschützt. Der Schutz baukultureller Belange ist eines der wesentlichen Ziele des Bebauungsplans. Es schlägt sich in zahlreichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie in der umfangreichen örtlichen Bauvorschrift nieder.

Bei den unter Denkmalschutz stehenden Objekten handelt es sich zum einen um den Südteil des historischen Deiches, ein Kulturdenkmal, das unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzt. Der Schutz des Deiches hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Planung, auch nicht umgekehrt: er wird andererseits auch nicht durch den Bebauungsplan gefährdet.

Im Geltungsbereich selbst liegt ein Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG. Es handelt sich hierbei um ein großes Zweistöckerhaus mit reetgedecktem Halbwalmdach etwa aus dem Jahre 1845. Zu dem Zweistöckerhaus ist mit Gebäuden – auch Nebengebäuden und Garagen – ein Abstand von mindestens 20 m einzuhalten. Bis zu 60 m Abstand gelten weitere Reglementierungen des Denkmalschutzrechts. Bauanträge sollten hier im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangebiet ist gewährleistet. Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch.

Löschwasser und Brandschutz

Ein ausreichender Brandschutz bzw. eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist derzeit gewährleistet. Die örtliche Feuerwehr wird im Zuge der Beteiligungen einbezogen.

Nach dem „Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens

140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzuschalten.

Schmutzwasserbeseitigung

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die Abwassergesellschaft Bardowick mbH & Co. KG. Die Schmutzwasserbeseitigung ist gewährleistet.

Oberflächenentwässerung

Anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern.

Das auf den versiegelten bzw. überbauten Flächen (Dachflächen) anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Das auf den Verkehrsflächen (Straßen) anfallende Oberflächenwasser ist über die belebte Bodenzone (bakterienreiche Humusschicht) zu versickern.

Bei Erschließungsarbeiten ist dem Landkreis Lüneburg, Fachdienst Umwelt, vor Beginn der Nachweis über die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen vorzulegen.

Ggfls. ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.

Bei vorhandenen Gräben ist die Verordnung über die Unterhaltung und die Schau der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Lüneburg zu beachten.

Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse für die Oberflächenversickerung und Genehmigungen sind rechtzeitig beim Landkreis Lüneburg, Fachdienst Umwelt zu beantragen.

8.2 Energieversorgung

Träger der Energieversorgungsnetze (Strom, Gas) ist die E.On Avacon. Die Versorgung mit Strom und Gas ist gewährleistet.

8.3 Telekommunikation

Träger der Telekommunikationsnetze sind Telekom und Kabel Deutschland.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die GfA Lüneburg –gk AÖR als öffentlich rechlichem Entsorger sichergestellt. Die Müllgefäße und Wertstoffe sind an den für den Schwerlastverkehr befahrbaren Straßen bereitzustellen. Für Grundstücke, die nicht von dem Schwerlastverkehr direkt angefahren werden können, ist an der nächstgelegenen Straße eine Bereitstellungsfläche von 1,65 m² je Wohneinheit als öffentliche Verkehrsfläche zu

errichten. Die abfallwirtschaftliche Erschließung wird als gesichert angesehen, wenn die Bereitstellungsfläche nicht weiter als 80 m vom Grundstück entfernt ist.

9 Hinweise

9.1 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

9.2 Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Tongefäßscherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder z.B. um Steinkonzentrationen, Holzkohleansammlungen, Aschen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Lüneburg und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis anzuzeigen.

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, für ihren Schutz ist Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG). Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Mit folgenden Auflagen im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 in Verbindung mit §13 NDSchG muss gerechnet werden:

Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten (wie Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten), vorrangig der Erschließungsarbeiten, sollte sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich angezeigt werden, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege stattfinden kann. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüneburg sowie an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Hannover, zu richten.

Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

10 Altlasten

Im Geltungsbereich des Planungsgebietes befinden sich zum Kenntnisstand im Zeitraum der Planerarbeitung keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen).

Zu Altstandorten oder Verdachtsflächen liegen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde derzeit keine flächendeckenden Informationen vor.

Hier hat der Planungs- bzw. Vorhabensträger bei Verdachtsmomenten eigene Recherchen zu veranlassen, insbesondere bei ehemaliger bzw. heutiger gewerblicher Nutzung, oder wenn der Umgang mit umweltgefährlichen oder wassergefährdenden Stoffen bekannt ist oder vermutet wird.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Lüneburg unverzüglich mitzuteilen.

11 Kosten

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen entstehen keine Kosten für die Gemeinde. Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans trägt die Gemeinde Wittorf.

12 Verfahren

Vorstehende Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 5 „Altdorf“, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die Festsetzungen sind im Bebauungsplan in textlicher und zeichnerischer Form dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. Nr. 5 „Altdorf“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Ingenieurbüro

 **eps**
erdmann pluschke stadtplanung
Ilmenaustraße 10
21335 Lüneburg
T 04131 - 8844345

Lüneburg, den

gez. Erdmann / Pluschke

1. Öffentliche Auslegung

Diese Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans hat mit der Planzeichnung, den öffentlichen Bauvorschriften und mit den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.1 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am in ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Veröffentlichung im Internet wurde am inhingewiesen.

Wittorf, den

.....
gez. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Diese Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Planzeichnung, den öffentlichen Bauvorschriften und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am in ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Veröffentlichung im Internet wurde am inhingewiesen.

Wittorf, den
.....
gez. Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wittorf hat den Bebauungsplan Nr. 5 „Altdorf“ am als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Wittorf, den
.....
gez. Bürgermeister

TEIL II ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEM. UVPG

Der Bebauungsplan ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden und ebenfalls in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 8 „Altdorf-Süd“ zu betrachten, da ein enger räumlicher und sachlicher Zusammenhang besteht. In beiden Bebauungsplänen wird eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, die sich zusammengenommen in der Größenordnung von 20.000 m² bis 70.000 m² lt. § 13a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB bewegt. Somit ist gemäß der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zu durchzuführen.

Die allgemeine Vorprüfung gemäß § 3c UVPG wird auf Grundlage der Kriterien in der Anlage 2 zum UVPG durchgeführt und berücksichtigt u. a. den Leitfaden des BMU 2003.

Im Rahmen einer überschlägigen Prüfung wird auf der Grundlage vorhandener Erkenntnisse eingeschätzt, ob durch den Bebauungsplan erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen entstehen können. Umweltauswirkungen, die durch vorgesehene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden, werden entsprechend berücksichtigt.

13 Vorhaben, Kriterien

13.1 Merkmale nach Anlage 2 zum UVPG

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Dorfkern, der sich als Gemengelage im Wesentlichen aus Wohnen und Landwirtschaft darstellt. Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Ordnung der weiteren baulichen Entwicklung im Plangebiet. Insbesondere im Zusammenhang mit dem südlich angrenzend in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 8 „Altdorf-Süd“ werden die zulässigen Grundflächen beider Bebauungspläne zusammengenommen in der Größenordnung zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegen.

Eine erhebliche Neuversiegelung oder Neuinanspruchnahme von Flächen gegenüber dem IST-Zustand ist nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird und auch keine dem Landschaftsraum zuzuordnenden Flächen einbezieht. Es liegt hingegen gegenüber der Rechtslage des bislang geltenden § 34 BauGB eine Einschränkung der (theoretisch bis dato vorhandenen) Möglichkeiten vor, bauliche Vorhaben durchführen zu können. Des Weiteren werden für den Natur- und Gewässerhaushalt bedeutende Elemente bauplanungsrechtlich in ihrem Fortbestand gesichert. Eingriffe in Natur und Landschaft, die über das bis dahin mögliche Maß auf der Basis von § 34 BauGB hinausgehen bzw. den Natur- und Landschaftsraum betreffen, erfolgen nicht.

Die Planung findet in Teilen in einem Überschwemmungsgebiet (ÜSG) statt, für das gesonderte Festsetzungen getroffen werden. Es besteht in einem ÜSG ein generelles Planungsverbot, das jedoch im Wesentlichen Neuplanungen betrifft. Der Bebauungsplan

beschränkt zusätzlich zum Wasserrecht die Möglichkeiten für die Durchführung künftiger baulicher Vorhaben. Seine Festsetzungen erlangen, sofern sie bauliche Maßnahmen betreffen, nur dann Bedeutung, wenn eine wasserrechtliche Genehmigung vorliegt. Ohne die wasserrechtliche Genehmigung herrscht weiterhin Bauverbot. Bei Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes können mit dem Bebauungsplan auch private Belange, Belange des Ortsbilds und weitere Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

Auf die gemengelage-typische Immissionssituation (Landwirtschaft – Wohnen) wird mit Festsetzungen regulierend bzw. ordnend eingegriffen, wo dies in Anbetracht der Zweckbestimmung des Baugebiets sowie anderer abwägungserheblicher Belange sinnvoll erscheint. Eine Verschärfung der Konfliktlage ist nicht zu erwarten, daher wird nachfolgend keine detaillierte Erläuterung der Immissionslage vorgenommen, sondern diesbezüglich auf das entsprechende Kapitel „Belange des Immissionsschutzes“ der Begründung verwiesen.

Abfall-, unfall- oder störfallbezogene Aussagen haben für vorliegende Planung nicht in nennenswertem Maße Relevanz, so dass im Weiteren nicht auf sie eingegangen wird. Gleiches gilt für kumulative Wirkungen.

UVP-pflichtige Vorhaben werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Der Plan hat keinen (wesentlichen) Einfluss auf SUP-pflichtige Programme oder Pläne.

Indem sich der Plan auf den bislang bebauten Bereich beschränkt und sich den Erhalt der dörflichen Struktur und Nutzungsmischung zum Ziel setzt, zugleich Möglichkeiten für die Umnutzung bestehender Gebäude erhält und den Belangen von Natur und Landschaft sowie des Hochwasserschutzes hohes Gewicht verleiht, wird er den Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung im ländlichen Raum gerecht.

13.2 Standort nach Anlage 2: Nutzungskriterien:

Durch die Lage des Vorhabengebietes im bebauten Bereich bestehen einerseits bereits z. T. erhebliche räumlich-funktionale Vorbelastungen der Umwelt- und Naturschutzbelange, die sich durch die Planung jedoch eher reduzieren. Andererseits das Altdorf von Wittorf, unmittelbar an der Ilmenau und an einem FFH-Gebiet gelegen (FFH-Gebiet 2628-331 „Ilmenau mit Nebenbächen“), wiederum von ökologisch empfindlichen Bereichen umgeben. Durch das Vorhaben sind jedoch künftig keine Auswirkungen zu erwarten, die zu einer zusätzlichen Belastung der Umgebung führen könnten.

13.3 Standort nach Anlage 2: Qualitätskriterien

Es erfolgt eine Beurteilung der derzeitigen ökologischen Empfindlichkeit des Vorhabengebietes anhand von Potentialkriterien (in Beurteilungsstufen von „sehr gering“ bis „sehr hoch“).

GRUNDWASSER		
Kriterium	Beurteilung	Begründung
Reichtum	mittel bis gering	hoher vorhandener Versiegelungs- / Befestigungsbestand
Qualität	gering	hoher vorhandener Versiegelungs- / Befestigungsbestand, möglicher Schadstoffeintrag v. a. durch Landwirtschaft in und um Wittorf
Regenerationsfähigkeit	mittel	Entwicklungspotential (Entsiegelung)

GEWÄSSER / OBERFLÄCHENWASSER		
Kriterium	Beurteilung	Begründung
Reichtum	a) bebauter Bereich: gering; b) Hafen, Ilmenau-Altarm, Bach / Graben: sehr hoch	a) hoher vorhandener Versiegelungs- / Befestigungsbestand einerseits, b) Hafen, Ilmenau-Altarm und Bach / Graben andererseits
Qualität	a) bebauter Bereich: gering; b) Hafen, Ilmenau-Altarm, Bach / Graben: sehr hoch	hoher vorhandener Versiegelungs- / Befestigungsbestand einerseits, hohe Biotopqualität, vernetztes Gewässersystem andererseits
Regenerationsfähigkeit	a) bebauter Bereich: hoch b) Hafen, Ilmenau-Altarm, Bach / Graben: sehr gering	a) hohes Entwicklungspotential (Entsiegelung) b) sehr geringes Entwicklungspotential (hoher Schutzwert)

BODEN		
Kriterium	Beurteilung	Begründung
Reichtum	sehr gering	hoher vorhandener Versiegelungs- / Befestigungsbestand
Qualität	sehr gering	hoher vorhandener Versiegelungs- / Befestigungsbestand
Regenerationsfähigkeit	sehr hoch	sehr hohes Entwicklungspotential (Entsiegelung)

NATUR UND LANDSCHAFT		
Kriterium	Beurteilung	Begründung
Reichtum	gering	hoher vorhandener Versiegelungs- / Befestigungsbestand, Ziergärten, aber auch einzelne wertvolle Bestandteile wie z. B. Großbäume, Uferzonen der Oberflächengewässer
Qualität	gering	hoher vorhandener Versiegelungs- / Befestigungsbestand, Ziergärten, aber auch einzelne wertvolle Bestandteile wie z. B. Großbäume, Uferzonen der Oberflächengewässer
Regenerationsfähigkeit	sehr hoch	sehr hohes Entwicklungspotential (Entsiegelung, Dorfökologie)

13.4 Schutzkriterien

Folgende Schutzgebiete / -objekte liegen im Plangebiet oder grenzen unmittelbar an:

- FFH- / Vogelschutzgebiet (Natura 2000-Gebiet) (angrenzend)
- Landschaftsschutzgebiet „Ilmenau mit Nebenbächen“ des Landkreises Lüneburg (angrenzend)
- förmlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (angrenzend und im Plangebiet)
- Denkmalgeschütztes Reetdachgebäude (im Plangebiet), denkmalgeschützter Teil eines Deiches (angrenzend)



Abbildung 7: Schutzgebiete (lila = FFH, grün = LSG)

Folgende etwaige Schutzgebiete /-objekte sind örtlich nicht berührt (TerraWeb des Landkreises Lüneburg, 2017):

- Naturschutzgebiete
- Nationalparke
- Nationale Naturdenkmale
- Geschützte Landschaftsbestandteile
- Naturdenkmale
- Alleen
- gesetzlich geschützte Biotope
- Wasserschutzgebiete
- Heilquellenschutzgebiete

Zum Artenschutz liegen keine konkreten Informationen vor.

13.5 Weitere oder übergreifende Bewertungskriterien

Es liegen keine Informationen über Zielvorgaben zur Planung von vernetzten Biotopsystemen vor, die durch die Planung beeinträchtigt würden.

Altlasten und kritische Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Vorgaben des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg wurden im Sinne des Baugesetzbuchs beachtet.

14 Auswirkungen

Mögliche erhebliche Auswirkungen des Vorhabens sind anhand der im vorangehenden Kapitel dargestellten Kriterien zu bewerten. Durch den Bebauungsplan wird sich die Situation in Bezug auf die Schutzgüter tendenziell verbessern. Wesentliche über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen liegen nicht vor. Gesundheitliche Gefahren oder negative Auswirkungen auf die Bevölkerung werden nicht hervorgerufen.

Die Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität möglicher Umweltauswirkungen von maßgeblichen Kriterien werden nachfolgend bezüglich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN		
Parameter	Beurteilung	Begründung / Kriterien
Schwere / Komplexität	unerheblich	keine Neuinanspruchnahmen von Flächen / Beschränkung auf bereits bebauten Bereich Reduktion der Nutzungsintensität gegenüber bislang gem. § 34 BauGB zulässigen Vorhaben erhebliche räumlich-funktionale Vorbelastungen der Schutzbelange durch die Siedlungsflächen und die Gemengelage geringe Empfindlichkeit beim Bodenschutz wegen vorliegender Versiegelung und Nutzung geregelter Abfall- und Schmutzwasserbeseitigung keine zu schützenden Biotope Schutz wertvoller Natur- und Gewässerelemente durch Festsetzungen einschl. Ersatzvornahme Spielräume für Erhalt historisch wertvollen Gebäudebestands, Erhalt eines Dorfkerns mit ablesbaren historischen Bezügen
Wahrscheinlichkeit	unerheblich	nicht berührt sind Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, Alleen, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete berührt, aber nicht beeinträchtigt sind FFH- / Vogelschutzgebiet (Natura 2000-Gebiet) (angrenzend), Landschaftsschutzgebiet „Ilmenau mit Nebenbächen“ des Landkreises Lüneburg (angrenzend), förmlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (angrenzend und im Plangebiet), denkmalgeschütztes Reetdachgebäude (im Plangebiet), denkmalgeschützter Teil eines Deiches (angrenzend) keine lokalen Zielvorgaben zur Planung von Biotopverbundsystemen keine bekannten Bodenbelastungen / Altlasten kein vorhabenbedingtes Störfall- oder Unfallrisiko keine Beeinträchtigung von Gewässern
Dauer / Häufigkeit / Reversibilität	unerheblich	Bestandsbelastung durch vorhandenen Siedlungsbereich keine Verschlechterung gegenüber IST-Zustand, einige Verbesserungen keine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

15 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit mögliche Umweltauswirkungen durch Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung ausgeschlossen oder gemindert werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen gesichert:

- Option auf Erhalt historischer Hofsituationen und Gebäude durch entsprechende Ausweisung von Baugrenzen und Maß der baulichen Nutzung, Spielräume zur Nutzungsänderung im Sinne der Nachhaltigkeit
- Erhalt einer Perspektive für den Verbleib in der Landwirtschaft tätiger Familien im Ort im Sinne einer sozialen Nachhaltigkeit und Schonung des Außenbereichs
- Erhalt / Schutz und Ersatzpflichten bei ortsbildprägendem oder ökologisch bedeutsamem Grünbestand sowie bei Gewässern und deren Uferzonen
- Reduktion der Nutzungsintensität gegenüber IST-Zustand
- Möglichkeit der Nutzungsmischung im Sinne der nachhaltigen Entwicklung
- Gliederung der Nutzungen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten von Landwirtschaft und Wohnen sowie zur städtebaulich klaren Strukturierung bei wohnbaulicher Nachverdichtung

16 Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Mögliche Auswirkungen sind unerheblich, nicht zuletzt aufgrund von Vorbelastungen. Schutzgebiete oder –objekte werden nicht beeinträchtigt.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich. Das Ergebnis der Vorprüfung ist zu veröffentlichen.