Bebauungsplan Nr. 8
"Altdorf-Süd"

mit Aufhebung der Innenbereichssatzung
„Bardowicker Straße“

Gemeinde Wittorf
Samtgemeinde Bardowick

VORENTWURF

Begründung
Stand: 31. Juli 2018

eps erdmann pluschke stadtplanung
PartGmbB | Stadtplaner,
Dipl.-Ingenieure Raum- u. Umweltplanung
Ilmenaustraße 10 | 21335 Lüneburg
Tel. 04131 - 88 44 345 oder -603954
www.eps-lg.de

grau unterlegter Text = im weiteren Verfahren zu ergänzen oder zu überprüfen

Impressum

Auftraggeber:	Gemeinde Wittorf
Bearbeitung:	eps erdmann pluschke stadtplanung PartGmbB Diplom-Ingenieure der Raum- und Umweltplanung | Stadtplaner Ilmenaustraße 10 21335 Lüneburg Dipl.-Ing. Birthe Erdmann
Luftbild Titel:	© Google Earth Pro 2018

Inhalt

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 Entwicklung ..... - 10 -

2.5 Einordnung in die räumliche Gesamtentwicklung ..... - 10 -

2.5.1 Regionales Raumordnungsprogramm ..... - 10 -

2.5.2 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick ..... - 13 -

2.5.3 Angrenzende Bebauungspläne und Satzungen ..... - 14 -

3 Rechtsgrundlagen und Quellen ..... - 15 -

3.1 Rechtsgrundlagen ..... - 15 -

3.2 Quellen ..... - 15 -

4 Verfahren / Bürgerbeteiligung ..... - 16 -

4.1 Planungsablauf ..... - 16 -

5 Städtebauliche Konzeption ..... - 16 -

6 Planungsrechtliche Festsetzungen ..... - 17 -

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ..... - 17 -

6.1.1 Einordnung in die Baugebietssystematik der BauNVO ..... - 18 -

6.1.2 Gliederung der Nutzungen ..... - 20 -

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ..... - 22 -

6.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO) ..... - 22 -

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO) ..... - 22 -

6.2.3 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO) ..... - 22 -

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ..... - 22 -

6.3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) ..... - 22 -

6.3.2 Hausform (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) ..... - 22 -

6.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) ..... - 23 -

6.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO) ..... - 24 -

6.5 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ..... - 24 -

6.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) ..... - 25 -
6.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)..... - 25 -
6.7.1 Straßenverkehrsflächen..... - 25 -
6.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung..... - 25 -
6.8 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB) ..... - 25 -
6.9 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) ..... - 26 -
6.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ..... - 26 -
6.11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)..... - 26 -
6.12 Auflösend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) ..... - 27 -
6.13 Festsetzungen / Hinweise im Überschwemmungsgebiet ..... - 27 -
6.14 Festsetzungen nach NBauO (Bauvorschrift über Gestaltung) ..... - 28 -
6.15 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 Abs. 1 BauGB) ..... - 29 -
7 Auswirkungen der Planung ..... - 29 -
7.1 Belange des Immissionsschutzes ..... - 29 -
Befragung der Landwirte im Rahmen der Beteiligung ..... - 31 -
Vorgehensweise zur überschlägigen Ermittlung von Emissionskonflikten..... - 32 -
Geflügel-Freilandhaltung ..... - 32 -
Ergebnis..... - 33 -
7.2 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft ..... - 33 -
7.2.1 Plangebiet..... - 33 -
7.2.2 Schutzgebiete ..... - 34 -
7.2.3 Artenschutz..... - 35 -
7.3 Belange des Klimaschutzes..... - 36 -
7.4 Belange der Wasserwirtschaft ..... - 36 -
7.4.1 Belange des Hochwasserschutzes..... - 36 -
7.4.2 Belange der Wasserwirtschaft..... - 36 -
7.4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur ..... - 36 -
7.4.4 Belange der Ver- und Entsorgung..... - 37 -
7.4.5 Wasserwirtschaft..... - 37 -
7.4.6 Energieversorgung..... - 39 -
7.4.7 Telekommunikation..... - 39 -
7.4.8 Abfallbeseitigung..... - 40 -
7.5 Belange der sozialen Infrastruktur ..... - 40 -
7.6 Belange des Verkehrs ..... - 40 -

8 Hinweise ..... - 40 -
8.1 Kampfmittel ..... - 40 -
8.2 Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde ..... - 40 -
9 Altlasten ..... - 41 -
10 Kosten ..... - 42 -
11 Verfahren ..... - 42 -

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Gemeinde ..... - 6 -
Abbildung 2: Ausschnitt RROP 2003 Landkreis Lüneburg, F. d. 2. Ä. 2010 ..... - 10 -
Abbildung 3: FNP SG Bardowick: 38. Änderung ..... - 13 -
Abbildung 4: Innenbereichssatzung "Bardowicker Straße" (2003) ..... - 14 -
Abbildung 6: Gliederungsprinzip ..... - 20 -
Abbildung 6: Hochwasserrisikokarte gem. § 74 WHG: Vergleich von Wassertiefen HQ_{20}, HQ_{100} und ca. HQ_{200} ..... - 28 -
Abbildung 7: Überschlägige Abstandsermittlung von Rinderstallungen zur Wohnbebauung im Dorfgebiet ..... - 32 -
Abbildung 8: Übersicht Unterflurhydranten im öffentlichen Trinkwassernetz ..... - 38 -

Anlage

Umweltbericht mit Eingriffsbeurteilung

1 Plangebiet und Umgebung, Kartengrundlage

1.1 Plangebiet und Umgebung

Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Gemeinde (Luftbild: © Google Earth Pro 2018)

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Ilmenauniederung und umfasst das südliche Altdorf von Wittorf. Im Osten grenzt er unmittelbar an Grünland, in dessen weiterem Verlauf die Ilmenau fließt. In südlicher und westlicher Richtung schließen landwirtschaftliche Flächen, i. d. R. Ackerland, an. Im Norden ragt der Geltungsbereich über die Hauptstraße hinaus und grenzt an das Altdorf.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Es ist bis auf kleine Lücken im Bebauungszusammenhang und eine größere Freifläche in der Mitte des Plangebiets bereits vollständig bebaut und hat eine Gesamtfläche von rund 23 ha. Die Topografie ist nahezu eben.

Das beschriebene Gebiet besteht neben Einfamilienhausgrundstücken und einzelnen Handwerksbetrieben aus aktiven landwirtschaftlichen Höfen, häufig mit historischer Verankerung im Ort. Die landwirtschaftlichen Betriebe stehen für eine sogenannte „bäuerliche Landwirtschaft“ und reichen nicht an gewerbliche Ausmaße heran. Es wird neben Ackerbau und Grünlandbewirtschaftung meist Rinder-, aber auch Pferdehaltung betrieben. Ein Betrieb baut Kartoffeln an. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche weisen zum Teil kleinsiedlungsgebietsartige Strukturen auf mit Obst- und Gemüseanbau sowie Geflügel in kleineren Stückzahlen, Kleintierhaltung und Pferdehaltung. An der Straße "Im Moor" befindet sich ein Alten- und Pflegeheim. Auch ein Cateringdienstleister befindet sich im Plangebiet.

Unweit südlich des Plangebiets liegt ein großer Stall für Milchvieh mit einer Biogasanlage, betrieben von einem im Plangebiet ansässigen Landwirt.

Die unbebaute Fläche in der Mitte des Plangebiets wird von kleinen Entwässerungsgräben durchquert. Sie vernässt zeitweise. Sie wird ausgesprochen vielfältig genutzt mit Gemüseanbau, Weidehaltung von Rindern und Pferden, Grünlandbewirtschaftung, Gärten, kleinen Äckern, einem Reitplatz, als Lagerfläche etc.

Durch den lebendigen Wechsel bebauter Flächen und innerörtlicher Freiflächen, oft Nutzgärten handelt es sich insgesamt um eine stellenweise stark aufgelockerte Bebauung mit einzelnen etwas verdichteten Bereichen. Es bestehen viele Sichtbeziehungen in die umgebende Landschaft, abschnittsweise gibt es auch typisch dörfliche Ortsränder.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Bardowicker Straße in Richtung Norden zur Hauptstraße und Süden in Richtung Bardowick sowie durch die Hauptstraße, die nach Neu-Wittorf bzw. St. Dionys führt. Die Straße "Im Moor" bildet eine Ringerschließung, an fast ausschließlich Wohnnutzung liegt. Wittorf ist an den ÖPNV über Busse an verschiedene Ziele angebunden. Die Haltestellen für Fahrgäste aus dem Plangebiet befinden sich Bardowicker Straße und an der Hauptstraße.

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 oder auch § 35 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 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.

Des Weiteren führt die bisherige Baugenehmigungspraxis mangels Bebauungsplan immer wieder zumindest zu subjektiv empfundenen Ungleichbehandlungen der Bauherren und zu Fragestellungen, bei denen eine eindeutige Bewertung wegen Auslegungsspielräumen des Baurechts nicht immer möglich und damit konfliktträchtig sowie aufwendig ist. Es entsteht ein

hoher Beratungs- und nicht selten auch Beschwichtigungsaufwand für Politik, Verwaltung und Bürger.

Der dritte 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 häufig irreversiblen Verlust des stellenweise noch intakten Ortsbildes führen, zumindest aber städtebaulich nicht angestrebte Ausprägungen mit sich bringen.

2.2 Städtebauliche Ziele

Die städtebaulichen Ziele decken sich mit denen des Bebauungsplans Nr. 5 für das angrenzende Altdorf, das als Einheit mit dem Plangebiet betrachtet werden kann. Sie 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 in vielerlei Hinsicht 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. Im Falle von Betriebsaufgaben sollen mögliche Ergänzungs- und Folgenutzungen auf den zum Teil umfangreichen landwirtschaftlichen Grundstücken in möglichst ortsverträglicher Weise erfolgen. Unerwünscht ist in diesem Zusammenhang das Entstehen einer ungeordneten (Wohn-)Bebauung auf den (umfangreichen) Grundstücken. Ortsbildprägende Bausubstanz und Grünelemente sollen möglichst erhalten werden.

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

Die Planung als Ergebnis einer sachgerechten Abwägung der stellenweise komplexen Interessenlagen hat eine Verbesserung der Eindeutigkeit bei der bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Bauwünschen, eine Erhöhung der Rechts- und Planungssicherheit zum Ziel.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 werden eine städtebauliche Satzung aufgehoben und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Städtebauliches Ziel „Erhalt der Landwirtschaft“

Die Entscheidung, die örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe als prägenden Bestandteil von Wittorf auch künftig erhalten zu wollen, ist in der Folge mit einer Gemengelage verbunden, und es müssen ggf. auch einige Nachteile in Kauf genommen werden. Diese Nachteile können dann bei der bauleitplanerischen Abwägung nicht als überwiegend gewertet werden, sofern nicht gerade die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen oder anderer zentraler Belange in Frage gestellt ist.

Der Landwirtschaft ist eine zentrale Rolle zuzugestehen, denn sie sind die Nahrungsmittelproduzenten unserer Gesellschaft. Damit schaffen sie Arbeitsplätze, tragen zum Steueraufkommen bei und beteiligen sich häufig seit Generationen aktiv am sozialen Dorfleben. Sie sind unersetzlich in der Landschaftspflege. Dies betrifft insbesondere Erhalt und Pflege von Grünland - die Wittorfer Landwirte sind Rinderhalter. Es ist in diesem Zusammenhang auf das wertvolle, von Grünlandflächen geprägte Landschaftsbild hinzuweisen, das Wittorf im Norden und Osten umgibt. Einige historisch bedeutsame, ortsbildprägende Gebäude in Wittorf, besonders im angrenzenden Altdorf, sind Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betriebes und können nur selten anderweitig genutzt werden. Wittorf bekäme ohne die in den Ort integrierte Landwirtschaft eine andere Identität und würde sich absehbar zu einer Wohngemeinde entwickeln.

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, erst recht den Zielen für die angrenzenden Schutzgebiete LSG, FFH-Gebiet und ÜSG. Standortentscheidungen für einen Neubau im Außenbereich liegt kein städtebauliches Konzept zugrunde, sie richten sich vielmehr nach Verfügbarkeit und Lage von Flächen. Um Betriebsverlagerungen oder Neubauten zu vermeiden, nutzen in Wittorf einige Landwirte auch landwirtschaftliche Gebäude, die sich auf anderen Höfen befinden. Dies ist im Sinne der Nachhaltigkeit und trägt zum Erhalt der Bausubstanz bei.

Die Landwirtschaft unterliegt auch auf lange Sicht schwierigen Wirtschaftsbedingungen, die sie zu stetigen existenziellen Anpassungen zwingen. Das verlangt den Betrieben eine hohe Flexibilität ab, für die der Bebauungsplan entsprechende bauliche Spielräume vorsehen muss.

Erfahrungsgemäß kann insbesondere der Zuzug von Bürgern aus städtischer Umgebung in die Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben zur Eskalation von Immissionskonflikten führen, da diese, verglichen mit denjenigen, die mit der Landwirtschaft nebenan aufgewachsen sind, in der Regel eine deutlich niedrigere Toleranz mitbringen 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] Wo es möglich ist, sollen andererseits die relativ homogenen Wohnlagen 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 Entwicklung

2.5 Einordnung in die räumliche Gesamtentwicklung

2.5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Abbildung 2: Ausschnitt RROP 2003 Landkreis Lüneburg, F. d. 2. Ä. 2010 (Plangebiet lila Kreis)

Die Lage des Plangebietes ist in obenstehendem Ausschnitt aus dem RROP 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 vom 18.02.2016 mit einem lila Kreis gekennzeichnet.

Wittorf ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die breite blaue Linie am östlichen Rand des Kartenausschnitts stellt die Ilmenau dar, die orangene Linie bezeichnet die Lage eines Vorranggebiets Natura 2000, das sich östlich der Ilmenau erstreckt. Die breite senkrechte grüne Schraffur nördlich des Plangebiets steht für ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, die engere östlich von Wittorf für ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. 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 Hauptstraße.

Die Ziele und Grundsätze des RROP benennen den „Aufbau eines Flächenmanagements bei ihrer Siedlungsentwicklung durch die Gemeinden“. Wenngleich die vorliegende Bauleitplanung kein Flächenmanagementsystem im engeren Sinne darstellt, erfüllt die Planung doch Aufgaben eines Flächenmanagements, da die großzügigen Möglichkeiten, die bislang nach den §§ 34 und 35 BauGB für eine bauliche Entwicklung bestehen, geordnet (und eingeschränkt) werden.

Im Zusammenhang hiermit steht auch ein weiteres Ziel des RROP, nämlich die Vornahme von „Aussiedlungen von landwirtschaftlichen Betrieben nur in Ausnahmefällen“ bzw. „Im Rahmen der Bauleitplanung müssen Probleme, die sich aus dem Strukturwandel und dem Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft ergeben, verstärkt Berücksichtigung finden. Dies gilt insbesondere für stark landwirtschaftlich geprägte Orte mit Betriebsstätten in der Ortslage.“ Die Festsetzungen haben insbesondere den Erhalt und die Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe als Bestandteil des Dorfes im Focus, auch um Aussiedlungen und Teilaussiedlungen zu vermeiden. Auf der anderen Seite werden immissionsempfindliche Nutzungen dort geschützt, wo dies möglich ist, ohne landwirtschaftliche Existenzen zu gefährden.

Da Wittorf an den ÖPNV angebunden ist, wird dem Ziel „Siedlungsentwicklung an ÖPNV-Achsen“ entsprochen – gemeint sind im RROP explizit auch straßengebundene.

Allgemeine Ziele zum Gewässerschutz, die das RROP benennt, werden durch Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Verwendung wasserdichter Materialien und Schutzfestsetzungen für Gewässer im Geltungsbereich umgesetzt.

Störende Einflüsse auf das Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Nachfolgend erörtertes Thema wurde am 03.03.2016 gemeinsam mit der Regionalplanung diskutiert, die die Einhaltung ihres 3%-Zieles bzgl. der Siedlungsentwicklung rechnerisch nachgewiesen sehen möchte. Das RROP meint hierzu unter dem Punkt „Sicherung vorhandener Infrastruktur“:

„ … ist eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Ggf. mögliche neue Wohnflächenausweisungen bemessen sich am Bedarf, der sich aus der zu erwartenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung, unter Berücksichtigung steigender Wohnansprüche bzw. sinkender Haushaltsgrößen sowie nach Abzug vorhandener Flächenpotenziale im Bestand (insbesondere Baulandreserven, Baulücken) ergibt. Dieser Bedarf ist vom kommunalen Planungsträger nachzuweisen. Unbeachtlich bleiben Wohnflächenausweisungen, durch die sich die Zahl der Wohneinheiten im jeweiligen Ort um vorausgeschätzt weniger als 3 % oder um bis zu 5 erhöht.“

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen: Es handelt sich um einen B-Plan, der sich auf die Innenentwicklung beschränkt – einer bereits vorhandenen Gemengelage aus Landwirtschaft und Wohnen. Es stehen bei dem B-Plan keine Entwicklungsmaßnahmen für Bauland im Vordergrund, sondern ausschließlich Ordnungsziele.

Derzeit sind Baugenehmigungen auf der Basis von § 34 BauGB zu erteilen. Dies lässt insbesondere im Bereich der Wohnnutzung weder hinsichtlich der Quantität noch hinsichtlich der räumlichen Verortung keine ausreichende Steuerung zu und löst bis dato zahlreiche Konfliktsituationen aus. Es beginnt damit, dass es Bereiche gibt, für die keine bauplanungsrechtlich unstrittige Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich gezogen werden kann und geht weiter bei der Frage, was alles an (Wohn-)Bebauung möglich ist, wenn einer der großen Höfe aufgegeben und abgerissen werden sollte und Flächen frei werden, die ganze Baugebiete nach § 34 BauGB ermöglichen. Es lassen sich noch zahlreiche andere Problemstellungen auflisten, die mit der bisherigen 34er Situation nur unbefriedigend lösbar sind. Bereits schon hieraus leitet sich eine Pflicht zur Bauleitplanung ab (§ 1 Abs. 3 BauGB).

In Bezug auf die 3%-Forderung der Regionalplanung macht also bereits ein Blick auf das Gefüge der Ortslage deutlich, dass im Zuge der Aufgabe landwirtschaftlicher Gebäude im Zusammenhang mit den z. T. ausgesprochen umfangreichen Grundstücken auf Basis der derzeitigen bauplanungsrechtlichen Situation ein enormer Zuwachs an Wohnbebauung möglich ist. Wünsche einiger Grundstückseigentümer, die bzgl. einer umfangreichen baulichen Entwicklung ihrer Grundstücke geäußert werden, bestätigen dies. Hinzu kommen regelmäßig Wünsche nach Wohnbebauung in zweiter Reihe, auch in Richtung Außenbereich. Diese Entwicklung hat vereinzelt bereits begonnen mit der Folge, dass es problematisch ist, der Nachbarschaft ähnliche Wünsche zu verwehren. Der B-Plan reduziert hingegen die überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen künftig u. a. Wohnnutzung zulässig sein wird, gegenüber den 34er-Flächen auf einen Bruchteil. Die Bauleitplanung ist dabei gezwungen, Kriterien zu finden, die für alle Grundstückseigentümer zumindest ähnlich angewendet werden können.

So ändert der B-Plan die Art der baulichen Nutzung gegenüber der im Bestand vorzufindenden und nach § 34 BauGB maßgeblichen nicht, sondern nimmt im Rahmen der durch die Rechtsprechung vorgegebenen Grenzen eine Sortierung von Nutzungen eines Dorfgebiets nach § 5 BauNVO vor, welches zu der Kategorie der Mischgebiete zählt. In welchem Verhältnis sich die künftige Nutzungsmischung entwickelt, ist nicht vorherzusagen oder gar zu berechnen. Bauplanungsrechtlich ist das Mischungsverhältnis für ein Dorfgebiet auch weitgehend irrelevant. Auch für die Ausweisung vieler kleiner Baufenster für je ein einzelnes Wohngebäude gibt es keine bauplanungsrechtlich stichhaltige Begründung, sie schließt sich aus Gründen der Unvorhersehbarkeit künftiger Entwicklungen und der Gleichbehandlung von Grundstückseigentümern aus. So kann nicht berechnet werden, wie viele Gebäude sich genau in einem Zeitraum x in welchem Straßenabschnitt ansiedeln werden, welcher Anteil zwei oder nur eine Wohneinheit aufweisen wird, wo Gebäude abgerissen und vielleicht ersetzt werden etc. Auch die Grundstücksgrößen in Wittorf sind vielfältig. Es verbietet sich angesichts des Zieles, die Altdorf-Struktur erhalten zu wollen, dieses organisch gewachsene Gefüge durch eine pauschale Grundstücksgröße zu zerstören, zumal auch weniger betuchten Menschen das Wohnen in Wittorf ermöglicht werden soll und dies dem Grundsatz des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden aus § 1 BauGB widerspricht. Auch von der Reduzierung auf eine Wohneinheit je Wohngebäude ist die Gemeinde im Zuge der Abwägung abgekommen, da in Wittorf z. T. traditionell ländliche Familienstrukturen bestehen, bei denen es vorkommen kann, dass ein Familienmitglied mit seiner Familie unter dem Dach seiner Verwandten wohnt. Nicht zuletzt in Bezug auf den Pflegenotstand, den es auch in Wittorf gibt, soll dies gefördert werden.

Der B-Plan bleibt beim Maß der baulichen Nutzung in einigen Bereichen unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Eine weitere Reduktion der GRZ gefährdet die nicht-wohnbauliche Nutzbarkeit der Grundstücke und wäre bauplanungsrechtlich riskant.

Das Kriterium des "Einfügens" bemisst sich bislang in vielen Bereichen an großen Gebäuden historischen Alters. Der B-Plan reduziert die zulässigen Volumina und die Wohneinheiten je Gebäude. Etc.

Die bauleitplanerische Abwägung hat vielfältige Belange zu berücksichtigen und nutzt das zur Verfügung stehende Instrumentarium für eine Begrenzung der wohnbaulichen Entwicklung, soweit dies möglichst gerichtsfest machbar und sinnvoll ist. Eine künftige bauplanungsrechtliche Situation auf Basis vorliegenden B-Plans ist mithin zweifellos gegenüber der Alternative, dem Beibehalt einer Beurteilung nach § 34 BauGB, auch mit Blick auf die Ziele der Regionalplanung vorteilhaft.

Eine wirklich stichhaltige Berechnung von Prozentzahlen auf der Basis von handfesten Parametern ist leider aufgrund der geschilderten Zusammenhänge nicht möglich; vorangehende verbal-argumentative Erläuterung des Sachverhalts, bei der deutlich wird, dass der Bebauungsplan keine Entwicklungen zum Ziel hat, die über die Eigenentwicklung hinausgehen, wird als ausreichend erachtet.

2.5.2 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick

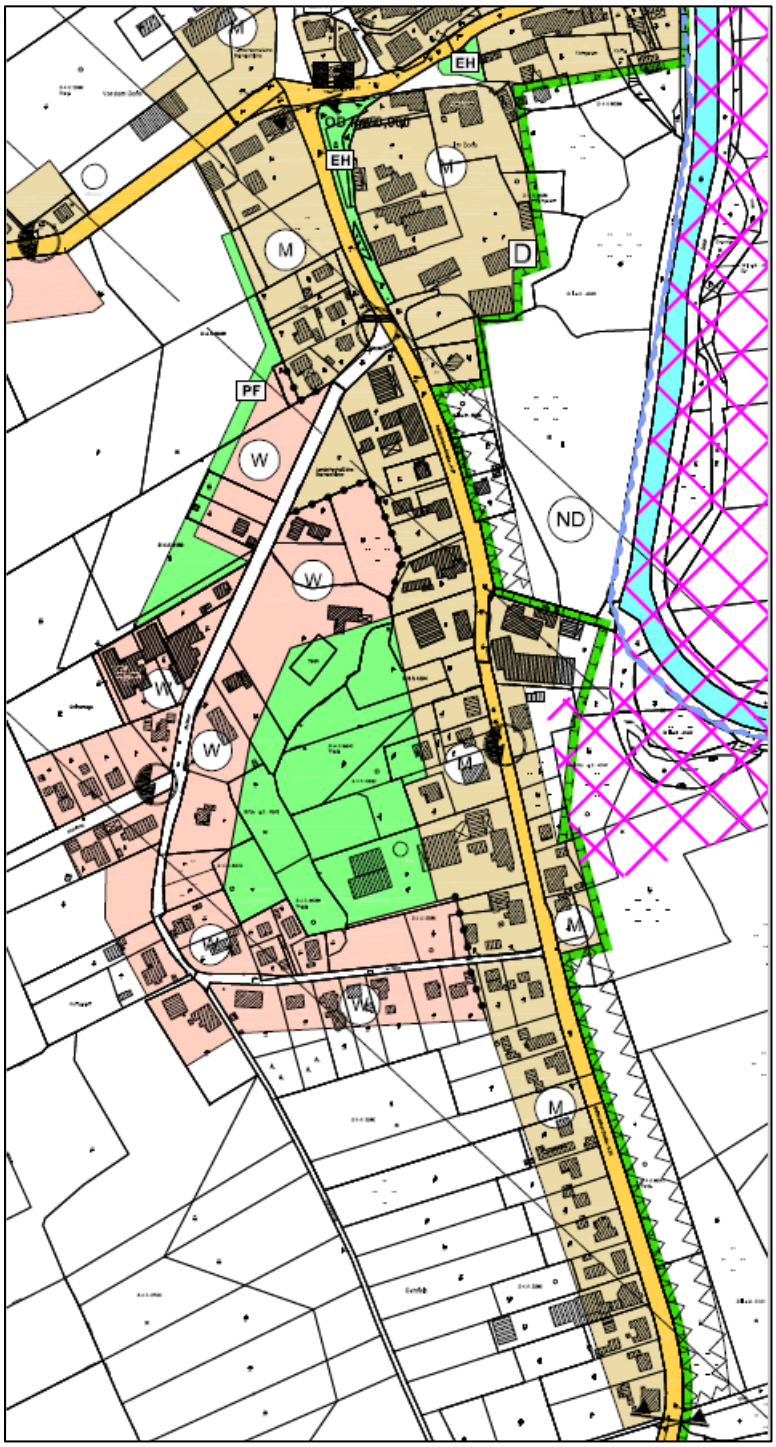

Abbildung 3: FNP SG Bardowick: 38. Änderung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick, wirksamer Stand ist die Fassung der 38. Änderung mit Genehmigung vom 04.09.2013, stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche und eine Wohnbaufläche dar. In der Mitte des Plangebiets und in den Randbereichen der Innenbereichssatzung sind Grünflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Die Darstellungen des Plans werden dabei an die aktuelle und künftig vorgesehene Flächennutzung angepasst. Einige Rechtsgrundlagen für die gewählten

Darstellungen (§ 5 BauGB) eignen sich nicht für eine möglichst rechtssichere oder korrekte Detaillierung über das Pendant des Festsetzungskatalogs von § 9 Abs. 1 BauGB und werden daher im Zuge der F-Plan-Änderung geändert.

2.5.3 Angrenzende Bebauungspläne und Satzungen

Bebauungsplan Nr. 5 "Altdorf"

Unmittelbar nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 "Altdorf" an, der ähnliche Ziele verfolgt wie vorliegender Bebauungsplan und ebenfalls in Aufstellung befindlich ist. Die B-Pläne Nr. 5 und Nr. 8 sind inhaltlich aufeinander abgestimmt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 befindet sich der Schwerpunktbereich des Altdorfs von Wittorf. Es handelt sich dort ebenfalls um eine Gemengelage Wohnen - Landwirtschaft, allerdings mit einem höheren landwirtschaftlichen Anteil.

Innenbereichssatzung "Bardowicker Straße"

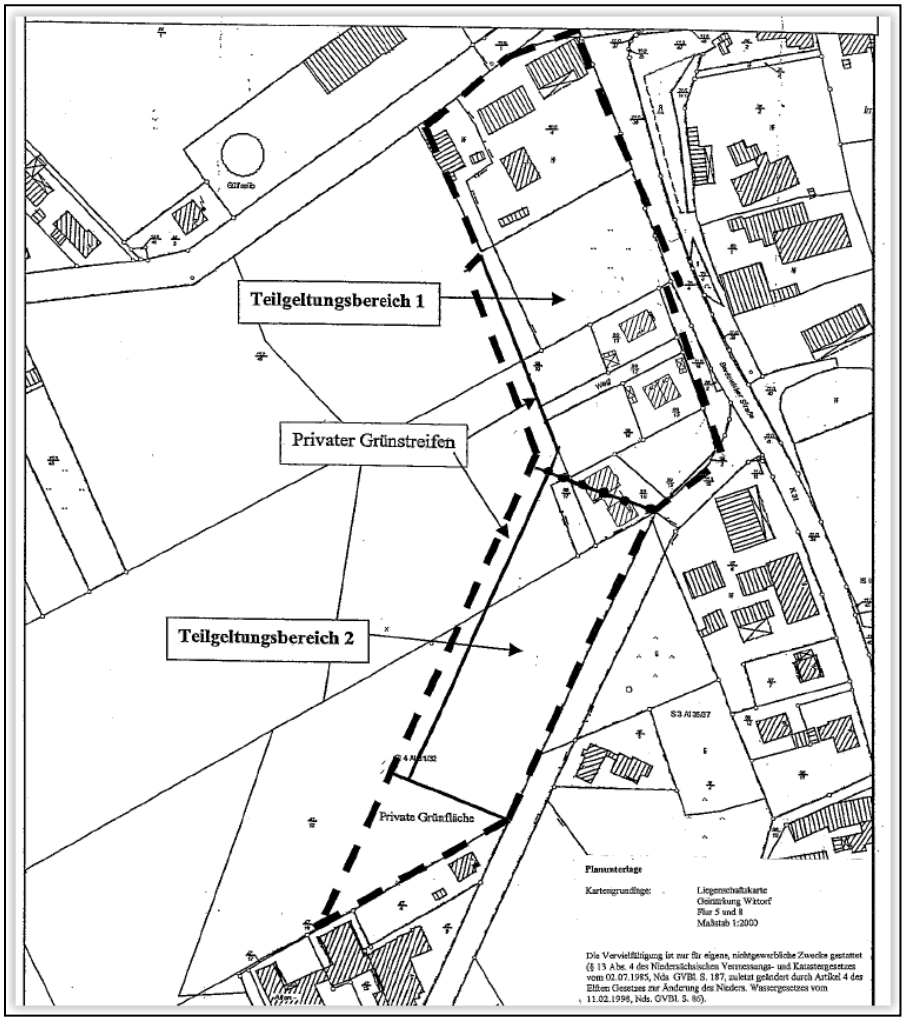

Abbildung 4: Innenbereichssatzung "Bardowicker Straße" (2003)

Die Satzung „Bardowicker Straße“ wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 integriert und damit aufgehoben. Sie liegt im Norden des Plangebiets entlang der Westseite der gleichnamigen Straße. Inhalte sind ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, wobei

Wohngebäude nur innerhalb eines Streifens im Abstand von 30 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie gebaut werden dürfen, 1-Geschossigkeit sowie Festsetzungen zur Freiflächengestaltung bzw. Eingrünung und Gebäudegestaltung. Des Weiteren ist der naturschutzrechtliche Ausgleich geregelt.

3 Rechtsgrundlagen und Quellen

3.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Wasserhaushaltsgesetz** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338)

3.2 Quellen

- **S. Neser, 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

Für eine erste 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.

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 Hobbypferdehaltung angesichts mehrerer Pferdeställe. Die Ermittlung der Landwirte im Sinne des Baugesetzbuchs ist erforderlich, um die die für ein Dorfgebiet verlangte Prägung durch die Landwirtschaft zu überprüfen. 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.

Nach einer mehrjährigen Planungsunterbrechung wurde das Verfahren im Sommer 2017 wieder aufgenommen und einschließlich paralleler Änderung des Flächennutzungsplans im Normalverfahren abgewickelt.

5 Städtebauliche Konzeption

Vor der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption wurden eine Bestandsaufnahme und -analyse vorgeschaltet, um ortsbildprägende Gebäude, Ensembles oder Raumkanten, Grünelemente, ökologisch sensible Bereiche, Nutzungsarten und -erfordernisse, Parameter zum ruhenden und fließenden Verkehr sowie weitere charakteristische Elemente zu erfassen. Die hier gewonnenen Erkenntnisse bilden die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich ist weitgehend bebaut. Es gibt jedoch einige Bereiche, die sich für Umnutzungen, Nachverdichtungen oder Siedlungsabrundungen anbieten. Der Bedarf hierfür lässt sich aus regelmäßig bei der Gemeinde eingehenden Anfragen ableiten und am Alter der Gebäude im Geltungsbereich ablesen. In diesem Zusammenhang ein gern geäußerter Wunsch ist der Wunsch nach einer Bebauung in zweiter Reihe. Dies führt jedoch, wenn es zu häufig realisiert wird, zu ungeordneten Siedlungsstrukturen, zu einer schleichenden Ausdehnung der Bebauung in Richtung Außenbereich und zu verschiedenen anderen städtebaulichen Problemen. Eine Bebauung mal zuzulassen, mal nicht, ruft Ärger bei den Bauinteressenten hervor. So soll generell eine Bebauung in zweiter Reihe ausgeschlossen werden.

Für Umnutzungen, Nachverdichtungen und naheliegende Abrundungen des Siedlungskörpers gibt es im Geltungsbereich v. a. mit Blick auf den durch die Raumordnung aufgestellten Rahmen ausreichende Kapazitäten. Die Abrundungsflächen können mit Ausnahme der bereits landwirtschaftlich genutzten, nahezu vollversiegelten Fläche nördlich der Hauptstraße, für die innerhalb einer seit Generationen ortsansässigen Familie bauliches Interesse besteht, alle als Innenbereich oder Baulücken im Sinne von § 34 BauGB eingeordnet werden.

Der Geltungsbereich weist überwiegend eine typisch dörfliche Gemengelage auf, in der auch landwirtschaftliche und Kleinsiedlungsgebiet-ähnliche Nutzungen eine große Rolle spielen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, diese Strukturen zu erhalten. Einzelne kleinere Bereiche weisen auch Strukturen auf, wie sie für Einfamilienhausgebiete typisch sind. Hier steht der Erhalt einer größtmöglichen Wohnruhe im Vordergrund.

Die freie Fläche in der Mitte des Plangebiets soll weiterhin unbebaut und freiflächenbezogenen dorfgebietstypischen Nutzungen vorbehalten bleiben. Hier befinden sich auch einige kleine Gräben, die zum Teil mit Kopfweiden bestanden sind. Als wertvolles Element der Dorfökologie sollen diese Bereiche künftig geschützt werden. Gleiches gilt für die zahlreichen Straßenbäume, die die Straßen im Geltungsbereich prägen.

Am südlichen Bogen der Straße "Im Moor" ist eine leichte Verbreiterung der Kurve geplant, da sie für die größeren Landmaschinen zu eng ist.

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 in einigen Bereichen 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 eine Gliederung der Baugebiete, die nach Emissionsintensität bzw. Immissionsempfindlichkeit abgestuft wird. Hierzu steht das Instrumentarium von § 1 BauNVO zur Verfügung. Dieser Weg wird in vorliegendem Bebauungsplan gewählt.

6.1.1 Einordnung in die Baugebietssystematik der BauNVO

Der Geltungsbereich lässt sich aufteilen

- in Bereiche, die neben der Wohnnutzung landwirtschaftliche Nutzungen aufweisen,
- in Bereiche, die durch die Haltung von Pferden oder kleineren Nutztieren in maßvoller Anzahl und Nutzgärten geprägt sind (kleinsiedlungsgebietsartige Strukturen),
- in Bereiche, die neben der Wohnnutzung gewerbliche Nutzungen, insbesondere Handwerker, aufweisen, und
- in Bereiche mit reiner Wohnnutzung und einer weiteren störempfindlichen Nutzung, einem Seniorenheim.

Als weitere Sondernutzung fällt ein Seniorenheim auf.

Werden die vorhandenen Strukturen in Bezug zur Baugebietssystematik der Baunutzungsverordnung gesetzt, sind bei der Wahl der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung grundsätzlich folgende Möglichkeiten in Betracht zu ziehen:

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

Angesichts der städtebaulichen Zielsetzung, die Landwirte im Ort zu erhalten, sofern dies in verträglicher Weise möglich ist, sind die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe der Ausgangspunkt der Überlegungen.

Eine Festsetzung der landwirtschaftlich geprägten Bereiche als Wohngebiet mit "Fremdkörperfestsetzung" wäre nur dann sinnvoll, wenn der Landwirtschaft keine weitere Entwicklungsperspektive im Ort geboten und die Nutzungsstruktur mittelfristig verändert werden soll. Bei dieser Variante wäre der Anspruch auf Immissionsschutz zumindest für die neu hinzu kommenden Wohngebäude 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. Der Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe als Teil des Dorfes ist so auf längere Sicht nicht möglich.

Die Festsetzung eines Mischgebiets hätte zwar größere Spielräume für die Landwirtschaft zu bieten, setzt aber eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu nicht pauschal festgelegten Anteilen voraus. Der Anteil gewerblicher Nutzungen müsste jedoch deutlich präsent sein, oder aber es müssten realistische Chancen auf eine künftige Entwicklung von gemischten Strukturen bestehen. Um den Anforderungen an eine Einstufung als Mischgebiet zu genügen, ist im Plangebiet der Anteil gewerblicher Nutzungen selbst in den Bereichen mit Gewerbebetrieben zu gering. Auch die Realisierungschancen für eine spürbare Erhöhung gewerblicher Nutzungen werden negativ beurteilt (Zweifel an ausreichender Nachfrage).

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 in-Kauf-Nahme eines höheren Maßes an Störungen empfindlicher Nutzungen als in einem Wohngebiet. Die durch die Rechtsprechung definierte Grenze, ab der 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, feststellt, erfolgt die Prägung eines Planbereichs nicht nur durch Sichtbeziehungen, sondern z. B. auch durch landwirtschaftliche Gerüche. Es muss sich hierbei 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.

Eine landwirtschaftliche Prägung liegt in großen Teilen des Plangebiets vor. Es sind in die Betrachtung auch die Betriebe des nördlich angrenzenden B-Plans Nr. 5 "Altdorf" einzubeziehen, und es befinden sich im Plangebiet selbst 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 nahezu gesamten Plangebiet die Präsenz landwirtschaftlicher Gerüche und Geräusche festzustellen. Die stellenweise erkennbare Clusterbildung bestimmter Nutzungen steht im Übrigen der Festsetzung eines Dorfgebietes nicht entgegen, da die landwirtschaftliche Prägung insgesamt erkennbar ist.

Weiteres Kriterium ist, dass das Dorfgebiet sich auf einen Bereich beschränkt, der als siedlungsstrukturelle Einheit erscheint. Da es sich um einen heterogen strukturierten, aber insgesamt ähnlich strukturierten Ortsteil handelt, ist diese Voraussetzung ebenfalls mindestens für den Großteil des Plangebiets gegeben. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen lassen sich auf der Basis von § 5 BauNVO ohne Probleme in das Dorfgebiet integrieren.

Die wohnbauliche Situation stellt sich bei Festsetzung eines Dorfgebiets wie folgt dar: 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 auch den Schutzanspruch eines Wohngebiets reduziert, so dass auch hier durch die Festsetzung eines Dorfgebiets keine Verschlechterung gegenüber dem IST-Zustand eintritt.

6.1.2 Gliederung der Nutzungen

Bei der Nutzungsgliederung stehen zwei Aspekte im Vordergund: 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.

Gewünscht ist darüber hinaus, dass auf möglichst vielen Grundstücken die Möglichkeit besteht, die rückwärtigen Flächen (weiterhin) für Nutzgärten, zur extensiven Tierhaltung oder für gewerbliche Nutzungen zu verwenden. Dies ist im Sinne der Nachhaltigkeit und dient einer vielfältigen und dorftypischen Nutzungsmischung.

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 in vielen Bereichen 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 PlanZV).

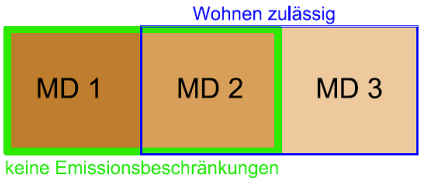

Abbildung 5: Gliederungsprinzip

Mit Blick auf den Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz sollen Spielräume für Umnutzungen von landwirtschaftlichen Gebäuden erhalten werden (z. B. Gewerbe, auch gewerbliche Pferdehaltung).

Lediglich auf einem Flurstück, das nicht dem Innenbereich zugeordnet werden kann, wurden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt (MD 1 und MD 2). Es handelt sich hierbei um das Flurstück 44/1, das nördlich der Hauptstraße liegt. Das Grundstück ist bereits baulich vollständig genutzt (landwirtschaftliche Halle/ehem. Stall, Güllesilo, Lager- und Bewegungsflächen). Die Familie des Landwirts möchte ihren Kindern ermöglichen, auf der Fläche jeweils ein Wohngebäude zu errichten, damit sie im Ort bleiben können.

Das Plangebiet wird gegliedert in MD 1, MD 2 und MD 3. 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 – hierfür werden immer wieder Entwicklungswünsche geäußert und es ist weder im Sinne der Ortsentwicklung noch der Regionalplanung.

MD 2

Im MD 2 sind darüber hinaus auch „sonstige“ Wohngebäude zulässig. Dies sind die Bereiche mit den geringsten Nutzungseinschränkungen. Die Baufenster von MD 2 und MD 3 bilden ab, wo – z. B. im Zuge einer Nachnutzung oder Verdichtung – Wohngebäude errichtet werden dürfen. Ausnahmslos sind dies Flächen, die den Straßenraum begleiten.

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. Das MD 3 bildet mit seinen stärkeren Emissionsbeschränkungen einen Puffer zum WA.

WA

Im allgemeinen Wohngebiet WA liegt keine Prägung durch landwirtschaftliche Betriebe vor. Es weist im Bestand Wohngebäude und ein Seniorenheim auf. Hier steht die Sicherung der Wohnruhe im Vordergrund.

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 u. a. nach § 19 BauNVO festgelegt. Es bezieht sich jeweils auf Bereiche, die in Bezug auf Grundstücksgrößen, zulässige bauliche Nutzung und ggf. Grundstücksversiegelung zusammengefasst werden können. Mit Blick auf nicht- oder nicht ausschließlich wohnbauliche Nutzungen wurde die Überschreitung der GRZ durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausgeschlossen.

Die GRZ erlaubt in vielen Bereichen eine gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke. Dies erfolgt mit Blick auf den Erhalt und möglichst die Verbesserung der Nutzungsmischung.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Traufkante und einen Bezugspunkt festgesetzt. Über Mindest- und Maximalmaße sollen ortstypische Kubaturen und ein Einfügen in die Umgebung gewährleistet werden.

6.2.3 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)

Festgesetzt ist ein Vollgeschoss mit Dachausbau. Dies soll eine ortstypische Bauweise und ein Einfügen in die Umgebung sicherstellen. Die Ausnahme ist erforderlich, da einzelne Gebäude zwei Vollgeschosse aufweisen.

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

6.3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

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

6.3.2 Hausform (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern ist im Zusammenhang mit der Beschränkung der Wohneinheiten je Wohngebäude zu sehen. Beide dienen 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 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 regionalplanerischen, siedlungsstrukturellen sowie erschließungsbezogenen Gründen vermieden werden,
- 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. Hiervon ist nicht nur das angrenzende ÜSG betroffen, sondern auch die große Freifläche, die zwischen "Im Moor" und Bardowicker Straße liegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen, die in das ÜSG hineinragen, sind bereits bebaut, so dass hier lediglich ein erweiterter Bestandsschutz gewährt wird.

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 einen hohen Anteil an freiflächenbezogenen Nutzungen beinhalten kann z. B. Gärten, Pferdepaddocks, Geflügelgehege, kleine Äcker, Obst- oder Gemüseanbau, Abstell- oder Lagerfläche etc.. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch seine größtenteils lockere Bebauung, die durch ebendiese Freiflächen unterbrochen oder umrandet wird. Große, letztlich nicht oder kaum baulich nutzbare Freiflächen, die als MD ausgewiesen sind, stellen manche Übergangsbereiche zum Außenbereich dar sowie die große zentrale Freifläche, die zwischen der Straße „Im Moor“ und Bardowicker Straße liegt. Hier finden sich unter anderem die angesprochenen Nutzungen. Sie sind privat und landwirtschaftlich genutzt, sind ausgesprochen vielfältig und wechseln über die Zeit dynamisch. Damit lassen sie sich nicht in die gemäß § 9 Abs. 1 BauGB angebotenen

freiflächenbezogenen Festsetzungen wie beispielsweise landwirtschaftlichen Flächen einstufen, sondern sie werden den freiflächenbezogenen Nutzungen des Dorfgebiet zugeordnet. Als Teil der Nutzungsmischung und dorftypisches Element soll diese Vielfalt erhalten werden.

Vereinzelt ragt eine überbaubare Grundstücksfläche in das Überschwemmungsgebiet. In diesen Fällen befindet sich dort bereits eine Bebauung. Es gilt jedoch hier auch weiterhin: ob eine bauliche Maßnahme 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.

Der Schutz des Außenbereichs vor dem Hineinwachsen baulicher Anlagen soll durch die Festsetzung, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Nebenanlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, lediglich bis zu 20 m hinter die in Richtung Außenbereich liegende Baugrenze bauen zu können, gewährleistet werden. Um auch bestehende Nebenanlagen, die außerhalb dieser 20 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. Es wird darüber hinaus nicht als erforderlich erachtet, dass die genannten Nebenanlagen zwingend innerhalb von Baufenstern entstehen müssen.

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.

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, bedacht seien hier auch Sekundäranlagen wie Stellplätze und Garagen, 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, da diese Gebäude häufig sehr groß sind.

Eine Begrenzung auf eine Wohneinheit je Gebäude wurde in Betracht gezogen, jedoch wieder verworfen, da es aufgrund der dörflich geprägten Bevölkerungsstruktur von Bedeutung ist, dass auch künftig zwei Generationen zumindest zeitweise unter einem Dach wohnen können. Dies ist auch im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung.

6.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Die beiden Flächen, die als von Bebauung freizuhalten festgesetzt sind, liegen sowohl im Überschwemmungs- als auch im Landschaftsschutzgebiet und sind damit prinzipiell bereits ausreichend vor einer Bebauung geschützt. Aufgrund ihrer Erfahrungen betrachtet es die Samtgemeinde jedoch als erforderlich eine explizite Festsetzung diesbezüglich in den B-Plan aufzunehmen, um eine zusätzliche Klarstellung und Absicherung zu erhalten.

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

6.7.1 Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen entsprechen dem Bestand an den für Verkehr und Infrastrukturleitungen genutzten Flächen im Plangebiet. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Kurve, die die Straße "Im Moor" im Südwesten bildet, beengte Platzverhältnisse insbesondere für landwirtschaftliche Fahrzeuge bestehen, die wegen der Besitzverhältnisse anliegender Grundstücke nicht entschärft werden können. Auch verläuft in diesem Bereich ein Abwasserkanal neben dem derzeitigen Straßenkörper. Die Fläche, auf der der Kanal liegt, befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde Wittorf.

6.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Es gibt im Plangebiet zwar mehrere Feldwege, als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg dargestellt wird jedoch nur der wichtigste und zugleich am besten ausgebaute. Er dient zur Erschließung der Biogasanlage und der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen und ist entsprechend gut frequentiert. Zudem muss der Weg mit großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahrbar sein. Die Gemeinde war bestrebt, die Kurve etwas aufzuweiten, um ein Abbiegen auf die Straße "Im Moor" in östlicher Richtung zu vereinfachen.

Die nicht als Verkehrsfläche festgesetzten bestehenden Wirtschaftswege dienen der Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen, die auch ohne Festsetzung weiterhin über diese Zuwegungen zu erreichen sind. Eine Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich.

6.8 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die entsprechend festgesetzten Flächen dienen als Standorte für die Anlagen gemäß Zweckbestimmung. Sie sind als Grünfläche angelegt, werden gepflegt und beinhalten den Standort einer Informationstafel mit Ortsplan. Die Gemeinde Wittorf hat gerade den Internet-Ausbau auf den aktuellen Stand der Technik gebracht und nutzt die Fläche auch für technische Einrichtungen, die für das Glasfasernetz und die zugehörige Schalttechnik erforderlich sind.

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

Die Fläche für die Landwirtschaft befindet sich auf der großen Freifläche zwischen der Straße „Im Moor“ und Bardowicker Straße und ist zwischen zwei größeren landwirtschaftlichen Betrieben angesiedelt. Sie wird wechselnd als Grünland, als Weide und Koppel genutzt. Eine etwaige Bebaubarkeit soll lediglich im Rahmen landwirtschaftlicher Nutzungen möglich sein, so dass der Bereich die Funktion einer hofnahen Reservefläche für beide oder einen der beiden Landwirte übernehmen kann. Die Festsetzung erfolgt auch mit Blick auf die Zweckbestimmung des Dorfgebiets, gemäß dieser landwirtschaftlichen Betrieben sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen sind.

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 und zur Versickerung getroffen. Bei der Versickerung ist das hoch anstehende Grundwasser zu beachten, das zu einem Verbot von Sickerschächten führt. So ist bei Planungen für bauliche Anlagen ausreichend ein angemessener Flächenbedarf für die Versickerung einzukalkulieren.

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 der Großbaumbestand in der Ortslage ist als überaus wertvoll anzusehen, aber auch Biotopstrukturen entlang der Gräben in der Mitte des Plangebiets.

Die Bäume, die zum Erhalt festgesetzt werden, prägen den öffentlichen Raum. Es handelt sich ausschließlich um ältere Laubbäume oder vereinzelt jüngere, die aufgrund ihres Standortes geeignet sind, den Straßenraum weiterhin aufzuwerten. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass die Standorte nicht eingemessen sind. Der Aufwand hierfür wird als unverhältnismäßig angesehen, da die Standorte bzw. die zugehörigen Bäume vor Ort anhand der Planzeichnung eindeutig bestimmt werden können. Sie wurden mit einem unter die digitale Plangrundlage geschobenen Luftbild ermittelt und in der Planzeichnung entsprechend abgebildet. Die Birkenallee, die vom südlichen Ortsausgang in Richtung Hohensand führt, wird nicht mit Einzelbäumen ausgewiesen, da es auf den Charakter der Allee als solche ankommt, nicht auf den Standort der einzelnen Bäume.

Auf der Fläche zwischen "Im Moor" und Bardowicker Straße befinden sich drei geschützte Biotope, die zu erhalten sind.

Die Gehölzfläche (Strauch-/Baumhecke) nördlich der Hauptstraße wurde auf einem kleinen Wall ursprünglich als Sichtschutz angepflanzt. Sie ist aus verschiedenen, häufig, aber nicht immer, heimischen und standortgerechten Pflanzen, z. T. auch Zierpflanzen angelegt und hat sich weitgehend frei entwickelt. Sie ist als Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger, Insekten und andere Artengruppen von Bedeutung und soll erhalten werden.

6.12 Auflösend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet befindet sich ein Senioren- und Pflegeheim, dessen Zukunft ungewiss ist. Prinzipiell unterstützt die Gemeinde den Standort und möchte die bestehende Einrichtung dort sichern. Es ist jedoch auch möglich, dass das Seniorenheim den Betrieb einstellt und dass dann – angesichts der Nachfrage – eine z. B. wohnbauliche Nachnutzung folgen soll. Um dem Eigentümer gegenüber große wirtschaftliche Härten zu vermeiden und eine nachhaltige Nutzung des Bestands zu ermöglichen, soll dies möglich sein, sofern es sich um eine Anschlussnutzung handelt, obwohl die Einrichtung die üblichen Dimensionen der Nachbarschaft überschreitet und dies dann in Kauf genommen werden muss.

Wird das Gebäude jedoch abgerissen, soll eine Gleichbehandlung mit den Nachbargrundstücken gewährleistet werden und es treten Baugrenzen in Kraft, die sich in die Umgebung einfügen. Die bis dahin geltenden Baugrenzen verlieren ihre Geltung.

6.13 Festsetzungen / Hinweise im Überschwemmungsgebiet

Im Überschwemmungsgebiet (ÜSG) ist die Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich unzulässig. Dies schließt alle Maßnahmen ein, die den Wasserabfluss beeinflussen könnten, also z. B. auch Mauern, u. U. Anpflanzungen oder Geländeerhöhungen. Des Weiteren sind bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe spezielle Anforderungen zu beachten. Heizölverbraucheranlagen sind im ÜSG und angrenzend unzulässig. Genaues hierzu ist u. a. in den §§ 78 bis 78d Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelt.

Es ist 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 einzelne Flächen innerhalb des Überschwemmungsgebiets, die baulich genutzt werden. Die betroffenen Gebäude befinden sich in einem guten Zustand und sind Teil der Lebensgrundlage der jeweiligen Eigentümer, so dass den privaten Belangen dieser Eigentümer beträchtliches Gewicht zuzumessen ist. Es ist daher sinnvoll, auch den Teil des Dorfes in die Planung einzubeziehen, der zum Überschwemmungsgebiet gehört, um im Fall von baulichen Maßnahmen zusätzlich zu den Anforderungen des Hochwasserschutzes 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.

Abbildung 6: Hochwasserrisikokarte gem. § 74 WHG: Vergleich von Wassertiefen (hell (gering) bis dunkel (tief)) für HQ_{20}, HQ_{100} und ca. HQ_{200} (Quelle: TerraWeb des Landkreises Lüneburg, 02. 05. 2018)

6.14 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 als nicht regional- oder dorftypisch einzustufen sind, und geeignet sind, Beeinträchtigungen hervorzurufen.

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, um auch künftig ein ansprechendes Ortsbild zu bewahren.

Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben davon unberührt. Soweit dies mit den Anforderungen an das Ortsbild zu vereinbaren ist, werden möglichst große Spielräume erhalten.

6.15 Ausnahmen und Befreiungen (§ 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 Ausgangslagen für ein und dieselbe Festsetzungskategorie. Bei den Festsetzungen wurde der Weg gewählt, der nicht den Zustand festschreibt, sondern der, der die Möglichkeit des Abrisses und Ersatzes einbezieht. Bei einzelnen Festsetzungen wurde der Weg gewählt, explizit durch eine Ausnahme im Einzelfall eine Anpassung an die jeweilige Situation vornehmen zu können.

Eine Befreiung von Festsetzungen kann darüber unabhängig von einer expliziten Festsetzung hinausgehend erteilt werden, wenn die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB gegeben sind. Diese schließen insbesondere die städtebauliche Vertretbarkeit oder das Vermeiden einer unbeabsichtigten Härte ein.

(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 Fester alle blau sind. Hier kann zugunsten der Harmonie des Gesamtgebäudes die Gewährung ein Abweichen von den Festsetzungen 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 Dorfgebiet 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 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. 8 befinden sich in erster Linie Pferde- und Rinderhaltung. Hingegen sind Schweine- und Geflügelbestände, die hinsichtlich der Emissionsentwicklung wesentlich problematischer sind, nicht oder nicht in kritischem Umfang vorhanden. Die Geflügelhaltung beschränkt sich auf mehrere kleine Flächen im Plangebiet mit einer geringen Anzahl von Tieren, die extensiv mit Auslauf im Freien gehalten werden. Hiervon gehen keine Auswirkungen aus, die in Grenzbereiche fallen. Auch eine fachgerechte

Pferdehaltung ist nicht mit Emissionen verbunden, bei denen gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen in Frage gestellt werden. Hinsichtlich eventuell unzumutbarer Geruchsemissionen ist somit im Plangebiet lediglich die Rinderhaltung zu betrachten.

Was den Lärmschutz anbelangt, ist das Dorfgebiet einem Mischgebiet gleichzusetzen („… nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe …“, § 5 BauNVO). Aufgrund fehlender anderer Geräuschquellen ist auch hier die Landwirtschaft maßgeblicher Emittent. Die Werte gem. DIN 18005 / TA Lärm können beim Einsatz von maschinell betriebenem 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 maßgeblich. 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 Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben auch Situationen, in denen die Wohnbebauung an einen Landwirt heranrückt. Aufgrund der erhöhten Duldungspflicht zulasten immissionsempfindlicher Nutzungen kann u. U. eine an den landwirtschaftlichen Betrieb heranrückende Wohnbebauung durch den Landwirt verhindert werden, sofern diesem dann zusätzliche, wirtschaftlich unzumutbare Immissionsschutzmaßnahmen drohen. Rückt eine Wohnbebauung an einen landwirtschaftlichen Betrieb heran, ist von vorn herein einzukalkulieren, dass die Emissionen des Betriebs künftig zunehmen können. Denn der Landwirt hat Anspruch auf betriebliche Veränderungen. Auch diese Situation kann im Bebauungsplan nicht vorab geregelt werden; es wäre jeweils der Einzelfall zu betrachten.

Berücksichtigung betrieblicher Entwicklungsmöglichkeiten

Die Zweckbestimmung des Dorfgebiets nach § 5 BauNVO beinhaltet die „Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe“. Während der vergangenen Jahre war in der Landwirtschaft die Tendenz zu einer kontinuierlichen Zunahme der Tierzahlen je landwirtschaftlichem Betrieb zu beobachten. In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass laut OVG Lüneburg nicht nur das Bedürfnis der Landwirte abwägungsrelevant ist, 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).

Da davon ausgegangen werden kann, dass im Bestand der emissionsbezogene Status Quo im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen unbedenklich ist (s. v.), ist für die Betrachtung von Immissionsproblemen im Bestand in erster Linie die Zunahme an Emissionen relevant, die sich durch betriebliche Veränderungen ergeben könnte. Zu einer Zunahme an Emissionen können 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 gemeinhin als besonders emissionsträchtig gelten, 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 künftig hinsichtlich der entstehenden Emissionen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sachgerecht berücksichtigt. Auf dieser Ebene stehen konkretere Informationen zu einem jeweiligen Vorhaben zur Verfügung, und es können die Ziele des Immissionsschutzes mit einer Einzelfallentscheidung wesentlich zielgerichteter, gerechter und individueller umgesetzt werden, als dies pauschale Festsetzungen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung vermögen. Die Verschiebung in nachgeordnete Genehmigungsverfahren berührt in diesem Fall nicht das Gebot der Konfliktbewältigung und ist hier der Sachlage angemessen.

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). Zum Zeitpunkt der Befragung lagen in Wittorf alle Betriebe deutlich unter den nach BImSchG oder UVPG relevanten Bestandsgrößen. Auch plante 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 also 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 potenziell 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 Radien ein 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.

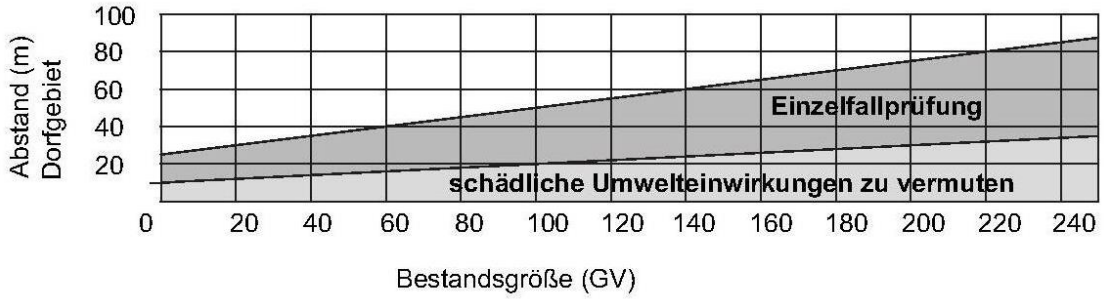

Abbildung 7: Überschlägige Abstandsermittlung von Rinderstallungen zur Wohnbebauung im Dorfgebiet (eigene Darstellung nach Dr. Stefan Neser et al: „Emissionen und Immissionen in der Milchviehhaltung“ in: „Perspektiven in der Milchviehhaltung“ vom Arbeitskreis Immissionsschutz in der Landwirtschaft, Schriftenreihe der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft, 2005

Geflügel-Freilandhaltung

Für eine Geflügelfreilandhaltung in größerem Maßstab 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 einer größeren Anzahl von Geflügel einen tiergerechten, gesunden Auslauf gewährleisten zu können. Auch setzt Geflügel gerne Exkremente 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. Somit erfolgt eine Begrenzung der Geflügelfreilandhaltung im Plangebiet.

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 nur begrenzt pauschale Festsetzungen erfolgen. Die Beachtung der Belange des Immissionsschutzes ist auf der nachfolgenden Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zuverlässig gewährleistet.

7.2 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

7.2.1 Plangebiet

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.

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 vereinzelten Bäumen, welche sowohl aus heimischen als auch häufig standortfremden Gehölzen bestehen. Auch auf Privatgrundstücken stehen einzelne Großbaumbestände. Der Straßenraum wird in zahlreichen Abschnitten von älteren Laubbäumen begleitet. Auffallend ist eine größere unbebaute Fläche, die in der Mitte des Plangebiets liegt. Sie wird unterschiedlich genutzt: zum Teil ist es Grünland, teils beweidet, sie ist Lagerfläche, Garten, Gemüse-/Obstanbaufläche, zeitweise sind kleine Äcker umgebrochen und es gibt einen kleinen Reitplatz sowie einen, manchmal mehrere Pferdepaddocks. Darüber hinaus ist die Fläche von stellenweise mit Gehölzen bewachsenen Gräben durchzogen, die wertvolle Biotopstrukturen bilden.

Der Ortsrand ist in Abschnitten von den Ziergehölzkulturen der Privatgärten geprägt. Es gibt aber auch typisch dörfliche Bereiche mit gemischten Nutzungen (Tierhaltung, Obst- oder Gemüseanbau) sowie Landwirtschaft im Neben- und Haupterwerb.

7.2.2 Schutzgebiete

EU-Vogelschutzgebiet

Das Plangebiet liegt weder in einem noch in unmittelbarer Nähe eines EU-Vogelschutzgebiets. Diese sind von der Planung somit nicht betroffen.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH)

Östlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet Nr. 71 „Ilmenau und Nebenbäche“. Dieses ist Teil des Schutzgebiets-Verbunds Natura 2000. Eine mögliche Betroffenheit des Schutzgebiets ist im Rahmen der Planung zu prüfen. Könnte eine Beeinträchtigung oder auch lediglich potenzielle Gefährdung der allgemeinen Schutzzwecke des FFH-Gebiets durch die Planung bestehen, ist eine weiterführende Prüfung erforderlich.

Die allgemeinen Schutzzwecke des FFH-Gebiets sind Erhaltung/Entwicklung

- eines naturnahen Fließgewässersystems,
- von naturnahen Stillgewässern,
- von naturnahen Waldkomplexen,
- von artenreichen Grünlandbeständen vorwiegend feuchter Standorte,
- von Heiden und Wachholder sowie
- als Lebensräume charakteristischer Vogelarten.

Die Planung findet ausschließlich innerhalb des bereits bebauten Siedlungskörpers statt. Möglichkeiten für bauliche Eingriffe in Natur und Landschaft oder eine etwaige Beeinträchtigung von Schutzgütern werden gegenüber der heutigen bauplanungsrechtlichen Situation reduziert und gelenkt. Vorhandene Oberflächengewässer werden durch entsprechende Festsetzungen geschützt. Des Weiteren gelten die naturschutzrechtlichen Regelungen – etwa zum Artenschutz oder auch Verordnungen zu Schutzgebieten – ungeachtet des Bebauungsplans weiter.

Die Möglichkeit einer Beeinträchtigung des FFH-Gebiets durch vorliegenden Bebauungsplan kann ausgeschlossen werden.

Landschaftsschutzgebiet

Ebenfalls östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich teilweise deckungsgleich das Landschaftsschutzgebiet „Ilmenau mit Nebenbächen“. Analog zu FFH-Gebiet ist somit eine Überprüfung durchzuführen, ob die Schutzzwecke des LSG durch die Planung beeinträchtigt sein könnten. Als Erhaltungsziele / besondere Schutzzwecke werden in der Satzung genannt:

- Erhaltung und Entwicklung eines naturnahen Fließgewässerkomplexes aus Ilmenau, Nebenbächen und Gräben mit flutender Wasservegetation, Röhrichten, Seggenriedern, Uferhochstaudenfluren und gewässerbegleitenden Gehölzbeständen mit herausragender Bedeutung als Lebensraum, insbesondere für wandernde Fische und Kleinfische sowie Fischotter und Bachmuschel auf Standorten mit hohem Grundwasserstand und zeitweiligen Überflutungen,

- Erhaltung und Entwicklung naturnaher Stillgewässer mit naturnahen Uferstrukturen und Verlandungsbereichen und einer artenreichen Wasservegetation,
- Schutz und Entwicklung naturnaher Waldkomplexe der Niederungen mit Erlen-Eschenwäldern, Erlenbruchwäldern und feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern sowie bodensauren Eichenmischwäldern an den Talrändern,
- Erhaltung und Entwicklung artenreicher Grünlandbestände vorwiegend feuchter Standorte,
- Erhaltung und Entwicklung von Heiden und Wacholderbeständen,
- Erhaltung und Entwicklung als Lebensräume charakteristischer, z. T. streng geschützter Vogelarten (z.B. Weißstorch).

Aus den vorangehend zum FFH-Gebiet genannten Gründen liegt keine Betroffenheit des Landschaftsschutzgebiets vor.

7.2.3 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch wenn bei Aufstellung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Probleme erkennbar waren, dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote befreit, 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 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. Vor baulichen Maßnahmen, bei denen der Artenschutz tangiert werden könnte, ist daher frühzeitig Kontakt zur unteren Naturschutzbehörde des Landkreises aufzunehmen. Festsetzungen zur Sicherung der wichtigsten Großbaumbestände im Straßenraum und auf Privatgrundstücken wurden ergänzend getroffen. Besonders wertvolle Biotopstrukturen wurden zum Erhalt festgesetzt. Dies stellt eine erhebliche Verbesserung gegenüber der Rechtslage ohne Bebauungsplan dar.

Die Berücksichtigung der oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen vorausgesetzt, liegen 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.

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

Zur Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes: siehe Kap.6.13.

7.4.2 Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes grenzt an die Bundeswasserstraße Ilmenau. Es besteht linksseitig und angrenzend an die Ilmenau ein Damm. Die Belange der Bundeswasserstraße, insbesondere auch hinsichtlich der Uferunterhaltung und Ufergestaltung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der geringen Bedeutung der Ilmenau für die Schifffahrt plant der Bund den Rückbau der Schifffahrtsanlagen und die Umgestaltung der Staustufen unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Belange. lm 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. lm 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).

7.4.3 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 Abs. 2 NDSchG. Es handelt sich hierbei um ein großes Zweiständerhaus mit reetgedecktem Halbwalmdach etwa aus dem Jahre 1845. Zu dem Zweiständerhaus 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.

7.4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

7.4.5 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

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

Löschwasser und Brandschutz

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.

Dem nachfolgenden Übersichtsplan kann die Lage der Unterflurhydranten im öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz entnommen werden. Diese stehen für die Feuerlöschversorgung zur Verfügung. Bei normaler Versorgungssituation liegt die zur Verfügung stehende Löschwassermenge zwischen 60 und 100 m³/h, abhängig von der jeweiligen Leitungsdimension und des Netzausbaus (Ring- oder Stichleitung). Löschwassermenge und Leitungsdruck sind aber immer abhängig von der Verbrauchssituation im Versorgungsnetz, so dass eine bestimmte Löschwassermenge von Seite des WBV nicht garantiert wird. Sollte eine exakte Ermittlung der Entnahmemenge für bestimmte Hydranten erforderlich sein, so müssten zusätzliche Messungen durch den WBV durchgeführt werden, deren Kostenaufwand in Rechnung gestellt würden. (Gemäß Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch (WBV) vom 06.03.2018)

Für den Fall, dass bei einem baulichen Vorhaben größere Löschwassermengen gefordert werden als zur Verfügung stehen, ist durch den Bauherrn für die Deckung des Löschwasserbedarfs zu sorgen.

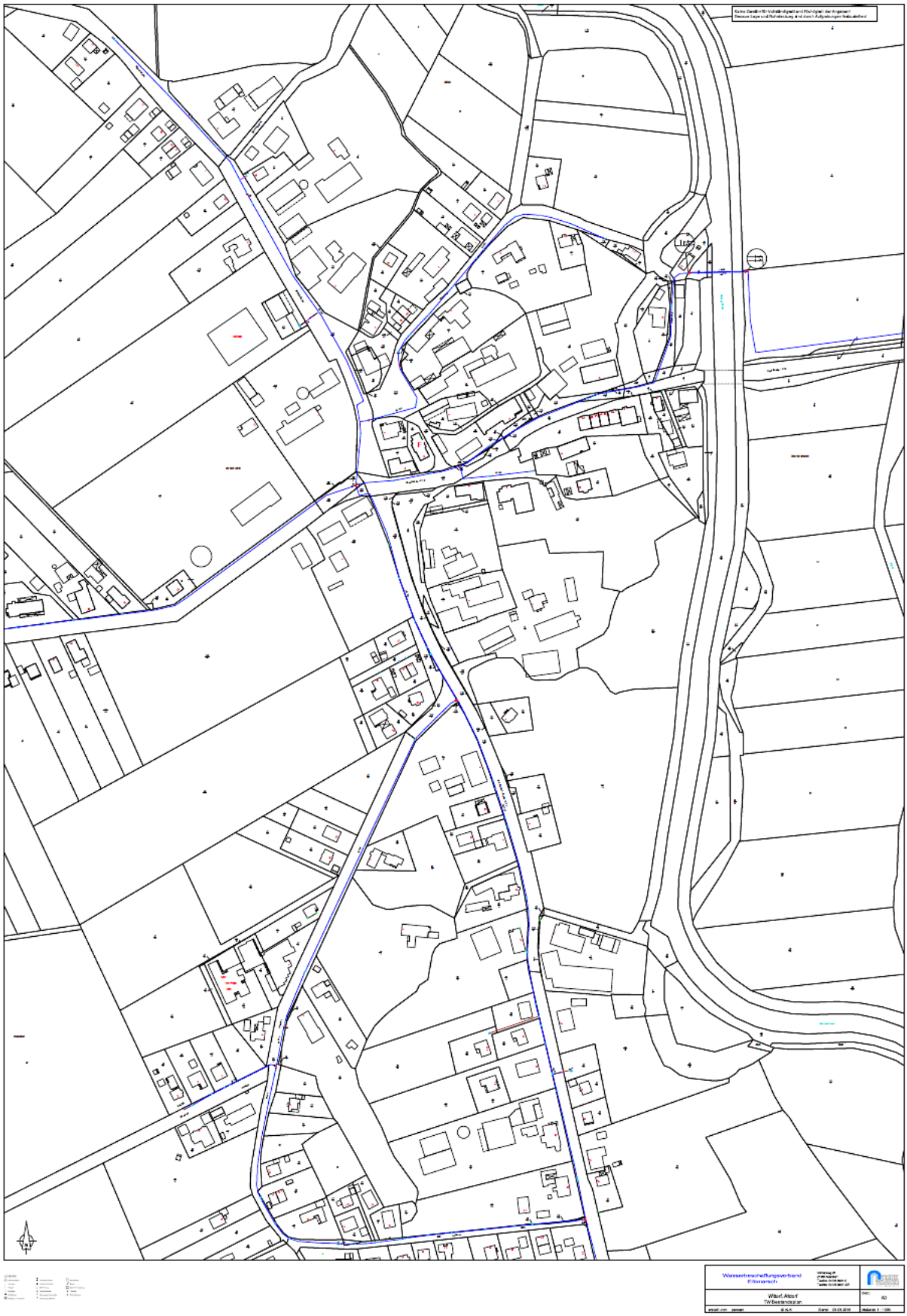

Abbildung 8: Übersicht Unterflurhydranten im öffentlichen Trinkwassernetz (Quelle: Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch 03/2018)

Schmutzwasserbeseitigung

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die Abwassergesellschaft Bardowick mbH & Co. KG. Die Schmutzwasserbeseitigung ist gewährleistet. Die Samtgemeinde Bardowick weist mit ihrer Stellungnahme vom 06.12.2017 darauf hin, dass eine rechtzeitige Information der AGB bzw. Samtgemeinde erfolgen muss, wenn zusätzliche Leitungen für den Anschluss an das öffentliche Abwassersystem erforderlich werden sollten.

Oberflächenentwässerung

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

Ggfls. ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse für die Oberflächenversickerung und Genehmigungen sind rechtzeitig beim Landkreis Lüneburg, Fachdienst Umwelt zu beantragen. Die Festsetzungen zur flächenhaften Versickerung / zu flachen Sickeranlagen bzw. das Verbot von Sickerschächten gehen auf die Stellungnahme des Landkreises Lüneburg vom 05.12.2017, Fachbereich Wasserwirtschaft, zurück. Hintergrund für die Regelungen ist der hohe Grundwasserstand.

Die Entwässerung auf den Verkehrsflächen ist bereits geregelt. Da hier kein Neubau und keine Änderung von Erschließungsflächen geplant sind, ist diesbezüglich keine Neuregelung erforderlich. Generell ist auch bei Erschließungsarbeiten dem Landkreis Lüneburg, Fachdienst Umwelt, vor Beginn der Nachweis über die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen vorzulegen.

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

7.4.6 Energieversorgung

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

7.4.7 Telekommunikation

Träger der Telekommunikationsnetze sind Telekom und Kabel Deutschland. Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist mit Stellungnahme vom 01.11.2017 auf Folgendes hin:

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: So wie es sich darstellt, ist das Plangebiet im Wesentlichen bebaut. Es könnte sich hier dann nur noch um Baulücken handeln. In diesem Fall wären die Belange der Telekom nicht betroffen. Sollten allerdings doch Neubaugebiete entstehen, bitten wir um rechtzeitige Informationen, damit wir dies in unseren Planungen berücksichtigen können.“

7.4.8 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die GfA Lüneburg –gk AÖR als öffentlich rechtlichem 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.

7.5 Belange der sozialen Infrastruktur

Die benachbarte Gemeinde Handorf hat zwar grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, weist jedoch in ihrer Stellungnahme vom 02.11.2017 zum angrenzenden B-Plan Nr. 5 darauf hin, dass je nach künftiger Entwicklung von Wittorf hinsichtlich der Krippen-, Hort- und Grundschulplätze möglicherweise Handlungsbedarf entstehen kann. Handorf selbst ist im Bereich der Krippen- und Hortplätze derzeit ausgelastet, im Grundschulbereich gibt es noch Kapazitäten.

Da insgesamt die Möglichkeiten wohnbaulicher Entwicklung gegenüber der Rechtslage nach § 34 BauGB zurückgenommen werden, sind die Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplans positiv zu sehen. Nichtdestotrotz wird dieser Punkt von Seite der Gemeinde und der Samtgemeinde im Auge behalten.

7.6 Belange des Verkehrs

An der Verkehrsinfrastruktur sind keine Veränderungen geplant. Die Entwicklung auf Basis vorliegenden Bebauungsplans wird nur marginale Auswirkungen auf Verkehrsbelange haben.

8 Hinweise

8.1 Kampfmittel

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

8.2 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.

9 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.

10 Kosten

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

11 Verfahren

Vorstehende Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 8 „Altdorf-Süd“, 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
PartGmbB | Stadtplaner,
Dipl.-Ingenieure Raum- u. Umweltplanung
Ilmenaustraße 10 | 21335 Lüneburg
Tel. 04131 - 88 44 345 oder -603954
www.eps-lg.de

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 ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am …….. in ……. ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Veröffentlichung im Internet wurde am ……. in ……. hingewiesen. Zuvor wurde eine Bürgerinformation am 12.11.2015 durchgeführt.

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 ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am …….. in ……. ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Veröffentlichung im Internet wurde am ……. in ……..hingewiesen.

Wittorf, den …… ……
gez. Bürgermeister

3. Eingeschränkte Beteiligung

Mit Schreiben vom …….. und einer Frist bis zum ……. erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB23.11.2015 eine weitere Einholung von Stellungnahmen der von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

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 …… ……