

B e g r ü n d u n g

Gemeinde Wittorf B-Plan Nr. 1 Wolfskuhlen

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

I. Verfahrensablauf

Grundlage der Planung ist das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. F. der Bekanntmachung vom 8.12. 1986, zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23.11. 1994 (BGBl. I, S. 3486). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß des Rates der Gemeinde Wittorf vom 29.9. 1992 eingeleitet. Eine Bürger beteiligung nach BauGB § 3 Abs. 1 fand am 17.8. 93 statt, in der die Planungsziele der Gemeinde dargestellt wurden. Von den anwesenden interessierten Bürgern wurden keine Einwände erhoben, keine Anregungen geäußert oder zu Protokoll gegeben. In der Gemeinderatssitzung vom 18.2. 93 wurden zwei Entwürfe des B-Planes Nr. 1 "Wolfskuhlen" vorgestellt und beraten. Einer der vorgestellten Entwürfe wurde zur weiteren Bearbeitung ausgewählt und soll mit Begründung den Trägern öffentlicher Belange zugestellt und öffentlich ausgelegt werden. Aufgrund der fehlenden Darstellung der Bauflächen im wirksamen F-Plan und des dringenden Wohnraumbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung wird das Verfahren gem. § 1 Absatz 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) vom 28.4. 1993 (BGBl. I, S. 622) betrieben.

II. Anlaß der Planung

Die Gemeinde Wittorf hat die Aufstellung des B-Planes beschlossen, weil ein dringender Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung besteht, der kurzfristig mangels zur Verfügung stehender Baulücken im Ort und insgesamt anderer geeigneter Bauflächen nicht abgedeckt werden kann. Darüberhinaus muß die Gemeinde für den Neubau eines Kindergartens ein Grundstück bereitstellen, da die Betriebserlaubnis des Kindergartens in den Räumen der Ortsfeuerwehr unwiderruflich nach bereits erfolgter Verlängerung am 31. Juli 1996 laut Verfügung der Bezirksregierung vom 30. Juli 1991 abläuft. Der Betrieb des Kindergartens in den Räumen der Feuerwehr ist nur mit großen Einschränkungen möglich, die auch dringend notwendige Neuaufnahmen aufgrund fehlender Räume und Einrichtungen nicht zulassen. Da eine Doppelnutzung der vorhandenen Räume durch die Betriebserlaubnis ausgeschlossen ist, wird der Feuerwehr die Nutzung der zweckgebunden errichteten Räume entzogen.

III. Planinhalt

Das ganze Gemeindegebiet stellt sich in einer weit auseinandergezogenen Bebauung dar. Bis auf das Kerngebiet des alten Dorfes mit vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzung erstreckt sich die Bebauung im wesentlichen ein- oder beidseitig an der K 31 und K 12 in einer Durchschnittstiefe von ca. 50,0 m. Die unterschiedlich großen Baulücken zwischen Neu Wittorf und dem alten Dorfkern lassen ein geschlossenes Ortsbild vermissen. Als Planungsziel wird angestrebt, beide Ortsteile durch Schließung der Baulücken miteinander zu verbinden. Diese Planungsabsicht wurde bereits in der 10. Änderung des F-Planes durch eine Baufläche dargestellt. Bisher haben sich für die Realisierung keine Möglichkeiten ergeben, da in diesem Bereich keine Flächen verfügbar waren. Das bezieht sich auch auf die vorhandenen Baulücken im ganzen Gemeindebereich. Der dringende Bedarf an Grundstücken für die

Errichtung von Wohnhäusern bzw. Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung konnte bisher nicht abgedeckt werden.

Die nun zur Verfügung stehenden und mit dem B-Plan Nr. 1 "Wolfskuhlen" geplanten Grundstücke eröffnen folgende Perspektiven:

- 1.) Verbesserung der städtebaulichen Situation durch
Annäherung an das Planungsziel, beide Ortsteile
durch Bebauung miteinander zu verbinden.
- 2.) Bereitstellung der dringend erforderlichen Flächen
für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.
- 3.) Sicherung des Standortes für den Zweigruppenkindergarten

Im Plangebiet können bei Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 800,00 qm für das Einzelhaus und 1.200,00 qm für ein Doppelhaus ca. 16-20 Häuser errichtet werden. Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße soll eine bauliche Verdichtung verhindert werden, die dem ländlichen Erscheinungsbild des Ortes mit einer aufgelockerten, vorwiegend eingeschossigen Bebauung, widerspricht. Die Nutzung als WA-Gebiet I o mit einer GRZ von 0,25 entspricht der ortsublichen und umgebenden Bebauung.

Im westlichen Zipfel des Baugebietes hat eine kleine bauerliche Hofstelle noch Bestand. Die Bewirtschaftung erfolgt ohne Tierhaltung und wird nur noch als Nebenerwerb betrieben. Nach Aussagen des Eigentümers wird sie mittelfristig ganz eingestellt, da die Erben an der Übernahme einer Kleinhofstelle nicht interessiert sind. Der größte Teil der Hoffläche soll der Bebauung zugeführt werden. Das nach Westen angrenzende Grundstück ist das Betriebsgrundstück eines Tiefbauunternehmens. Das Unternehmen ist dezentralisiert organisiert und arbeitet mit Niederlassungen in

anderen Ortschaften neuerdings auch in den neuen Bundesländern. Vorort sitzt schwerpunktmäßig die zentrale Verwaltung und das technische Büro. Für diese Bereiche wurde kürzlich eine Baugenehmigung für einen Bürobau erteilt. Eine Teilfläche im hinteren nördlichen Grundstücksbereich wird als Lagerplatz mit geringer Kapazität genutzt. Da von hier kaum Baustellen beschickt werden, ist der Umschlag gering. Wie der Betrieb zur Zeit geführt wird, sind nennenswerte Emissionen nicht zu erwarten. Bei einer möglichen Betriebsvergrößerung im gewerblichen Bereich sind bei Genehmigungen die Einhaltung der Werte des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu fordern.

Im Plangebiet ist eine rd. 4.000,-- qm große Fläche für den Gemeinbedarf für die Errichtung eines Zweigruppenkindergartens dargestellt. Damit ist die Gemeinde endlich in der Lage ihrer Verpflichtung nachzukommen, sich von dem Provisorium, die Kinder in einem Feuerwehrgerätehaus zu betreuen, zu befreien, wie bereits unter Abs. II. dargestellt wurde. Das Grundstück liegt ungefähr in der geographischen Mitte zwischen Neu Wittorf und Altdorf und ist deshalb für den Neubau des Kindergartens bestens geeignet. Alternative Standorte hätten zu langen Wegen geführt. Die intensive Tierhaltung im alten Ortskern, mit den von den Höfen ausgehenden Emissionen, schließt eine Ansiedlung im Altdorf aus. Zudem stand auch hier ein ähnlich geeignetes Grundstück nicht zur Verfügung, das gleiche gilt für den Bereich Neu Wittorf. Für das gewählte Grundstück spricht auch die für Kinder gefährlose Erschließung aus dem Baugebiet und der Straße "Im Rehr" sowie der Übergang zur freien Landschaft auf gefährlosen Wegen.

IV. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Um das ortsübliche Erscheinungsbild der ländlichen Gemeinde zu erhalten, werden die prägenden Gestaltungselemente eines Bauwerkes vorgeschrieben. Das betrifft im wesentlichen die Auswahl der zu verwendenden Materialien für die Außenwände und Dächer, die Dachform, deren Neigung und die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens zur Straße. Dem künftigen Bauherrn bleibt trotz der genannten Vorgaben genügend Gestaltungsfreiheit für individuelles Bauen.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	3,1192 ha
b) Die Flächen für den Gemeinbedarf betragen	0,4476 ha
c) Das Brutto Baugebiet beträgt somit	2,6716 ha
d) Die Erschließungsflächen betragen	1,1205 ha
(41,94 % vom Brutto-Baugebiet)	

Davon sind. Flächen zum Anpflanzen von

Bäumen, Sträuchern u.sonstigen

Bepflanzungen 0,4671 ha

e) Das Netto-Baugebiet beträgt somit	1,5511 ha
--------------------------------------	-----------

f) Davon sind festgesetzt:

$$WA I o = 1,5511 \text{ ha} \times GRZ=0,25 \quad 3.878,-- \text{ qm}$$

g) Besiedlungsdichte

Im Allgemeinen Wohngebiet I o

vorhanden	1 WE (2,5 Pers./WE)=	3 Personen
geplant	17 WE (2,5 Pers./WE)=	<u>43 Personen</u>
		<u>46 Personen</u>

Das sind rund 30 Personen je ha Netto-Bauland.

VI. Landschaftspflegerische Begleitplanung

Der für die Aufstellung des B-Planes "Wolfskuhlen" vorgesehene Wittorfer Gemarkungsbereich wurde im Zusammenhang mit der Erstellung des Landschaftsplanes für die Samtgemeinde Bardowick im Jahr 1992 flächendeckend untersucht und bewertet.

Bei dem betreffenden Bereich handelt es sich um einen ausgeräumten Landschaftsteil am Nordrand der Ortslage Wittorf. Es wird im Norden durch die anschließende, reichstrukturierte bäuerliche Kulturlandschaft südlich des Ilmenaukanals, östlich durch angrenzende Lagerflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen und Sportflächen und im Süden durch die Hauptstraße K 12 begrenzt.

Der betreffende Bereich ist derzeit überwiegend intensiv acker- bzw. gemüsebaulich genutzt. Kleine Teilfläche sind als Grünlandbrache anzusprechen.

Bei den anstehenden Böden handelt es sich um mäßig trockene, stellenweise trockene bis feuchte, grundwasserbeeinflusste Sandböden (Naturraum Winsener Talsandplatte 670.16).

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wurde, in Bezug auf die übrigen Bereiche der Samtgemeinde Bardowick, als durchschnittlich bewertet.

Besondere Vorkommen an schutzwürdigen Pflanzen- und Tierarten sind nicht zu verzeichnen.

Schutzwürdige Teilflächen/Kleinbiotope liegen nicht vor.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist der Bereich als ein gering bis ungegliederter Acker-Erlebnisraum mit nur wenigen naturnahen Elementen und einem veränderten und belasteten Landschaftsbild einzustufen.

Lediglich die den Planbereich im Westen (Gehölzbestände im Wegeseitenraum der Gemeindestraße "Im Rehr") und Süden (Gehölzbestände im Straßenseitenraum der Hauptstr. K 12) begrenzenden Gehölzbestände (Baumreihen bzw. Baumreihen mit Strauchunterwuchs) sowie eine Gruppe alter Obstbäume am Ostrand des Plangebietes, sind als nennenswerte Strukturen und Landschaftselemente anzusprechen. Absicht ist es, diese Gehölzbestände zu erhalten.

Notwendige Zufahrten für die, den Bereich erschließenden Wohnwege/Wohnstraßen und Grundstückszufahrten wurden so gelegt, daß die Entnahme von Gehölzen auf ein unumgängliches Maß reduziert ist.

Durch die Aufstellung des B-Planes "Wolfskuhlen" werden unzweifelhaft Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Der vorliegende B-Plan-Entwurf weist, unter Zurückstellung der Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten), eine Netto-Baufläche von 1,5511 ha aus. Die darauf entfallende Brutto-Grundfläche beträgt bei GRZ 0,25 = 3.878,-- qm. Hinzuzurechnen sind rd. 0,1610 ha neu herzustellender, den Bereich erschließender Verkehrsflächen (Wohnweg und Planstr. A)

VII. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlichen wesentlichen Maßnahmen wurden als textliche Festsetzungen in den B-Plan unter 1.-5. aufgenommen.

Um einen Ausgleich im Plangebiet für die künftige Flächeninanspruchnahme durch den Bau von Gebäuden und erschließenden Wohnweg/Straßen zu schaffen, und um

eine landschaftliche Einbindung des Baugebietes zu erzielen, sind folgende Maßnahmen geplant.

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ausgleichsflächen im Sinne des Nieders. Naturschutzgesetzes § 10) betragen ohne Umfeld des Kindergartens, des Straßenbegleitgrüns des Wohnweges und der Wohnstraße sowie der privaten Pflanzmaßnahmen im Rahmen von Pflanzgeboten rund 0,4671 ha.

Sie liegen entlang der äußeren Grenzen des beplanten Bereiches und ermöglichen die landschaftliche Einbindung der künftigen Wohnbauflächen.

So sind entlang der Hauptstraße K 12 im Süden und vor allem im Bereich der Gemeindestraße "Im Rehr" sowie entlang der östlichen Gebietsgrenze Flächen (öffentliche und private Grünflächen) für das Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 des Baugesetzbuches vorgesehen (verbindliche Pflanzlisten s. Liste 1 und 2 der Anlage zur Begründung).

Der vorhandene Gehölzbewuchs wird dabei soweit ergänzt und Neupflanzungen so angelegt, daß sich ökologisch wirkungsvolle Strukturen ergeben.

Die flächenhafte, kompakte Ausgleichsfläche im Südosten des Planbereiches wird durch Zäunung gegen unbefugtes Betreten gesichert.

Im Norden des Plangebietes wird in gleicher Weise eine Eingrünung des Kindergartenbereiches erzielt.

Durch die entlang der Südgrenze des Kindergartenbereiches verlaufende Pflanzung wird das B-Plan-Gebiet zusätzlich gegliedert.

Eine weitere Gliederung und Durchgrünung des B-Plan-Bereiches wird durch entsprechende Gestaltung und Anlage des Wegebegleitgrünes der Planstraße A und des fußläufigen Verbindungsweges erreicht.

Auch hier sind ausschließlich Gehölze der Liste 1 und 2 der Anlage zur Begründung zu verwenden.

Mit dem Pflanzgebot (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Baugesetzbuch), für jedes zu errichtende Wohngebäude einen standortheimischen, großkronigen Laub- oder Obstbaum (s. Liste 2 und 4 der Anlage zur Begründung) im Vorgartenbereich zu pflanzen (sog. Hausbaum), wird langfristig eine weitere Überschilderung des B-Plan-Bereiches bewirkt.

Notwendige Stellplatzanlagen sind ebenfalls mit je einem Laubbaum pro drei Einstellplätze zu überstellen (Artenauswahl s. Liste 2).

Die Anlage von Hecken entlang der einzelnen Grundstücksgrenzen ist nur unter Verwendung der Gehölzarten der Liste 1 und 3 der Anlage zur Begründung zulässig. Die übermäßige Pflanzung von großformatigen Nadelgehölzen und die damit einhergehende optische Verarmung des Neubaubereiches soll mit den vorgenannten Vorgaben vermieden werden.

Der Teil der Ausgleichsmaßnahmen, der nach den getroffenen Festsetzungen nicht auf den späteren Baugrundstücken durchzuführen ist, wird auf Kosten der Gemeinde erbracht.

Vorgesehen ist, die Verkehrsflächen mit einem Minimum an Versiegelungen herzustellen, was in der Ausbauplanung zu berücksichtigen ist.

Die Versickerungen der Oberflächenwässer im Bereich der öffentlichen Wegeflächen soll durch Sickermulden erfolgen.

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen und im Hinblick auf den derzeitigen Flächenzustand, müssen die auf Basis des B-Planes durchzuführenden Eingriffe als ausgeglichen angesehen werden.

VIII. Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist über eine Stichstraße von der K 12 erschlossen. Die Straße winkelt rechtwinklig nach Norden ab und endet mit einem Wendekreis mit einem Radius von 9,00 m. Die reine Anliegerstr. ist mit Rücksicht auf die Zuwegung zum Kindergarten verkehrsberuhigt auszubauen mit Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer. Von der Planstr. A besteht zum Kindergarten eine fußläufige Verbindung, die auch für Radfahrer freigegeben ist. Der Kindergarten ist für den Fahrverkehr nur von der in die freie Landschaft führende Dorfstraße "Im Rehr" zu erreichen. Auf dem Grundstück sind ausreichend Stellplätze mit Wendemöglichkeit vorzusehen.

Für die an der K 12 gelegenen Grundstücke, die von der Planstraße A erschlossen sind, ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Für die restlichen Grundstücke sind unter Schonung des Baum- und Vegetationsbestandes die Zufahrten festgelegt. Der Anteil der zu versiegelnden Flächen ist auf die Fahrflächen zu beschränken. Fuß- und Radweg sollten wassergebundene Decken erhalten.

IX. Wasserversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes der Elbmarsch sichergestellt. Durch den in der Gemeinde vorhandene Anschluß- und Benutzungszwang durch die Wasserversorgung ist die Gewähr dafür gegeben, daß genügend Frischwasser auch für die Belange der Feuerwehr zur Verfügung steht. Die Anlagen zur Löschwasserversorgung werden im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Lüneburg erstellt.

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluß an das Ortskanalnetz vorgenommen.

Die Oberflächenentwässerung der geplanten Straßen wird in den unbefestigten Seitenstreifen zur Versickerung gebracht oder zum Graben der Straße "Im Rehr" abgeleitet.

Die Müllbeseitigung erfolgt im Auftrage des Landkreises durch ein Privatunternehmen in eine der vom Landkreis unterhaltenen Mülldeponien. Im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung sind die Entsorgungs- und Bereitstellungsplätze von jedem Hauseigentümer auf den Grundstücken anzulegen und die Entsorgungsgefäße sowie der Sperrmüll an den Abfahrtstagen im Straßenbereich bereitzustellen.

X. Kosten für die Erschließung

Im B-Plan sind die geplanten Straßen, Wendeplätze, Gehwege mit ca. 5.600,-- qm ausgewiesen. Die Erschließungskosten liegen nach der Kostenermittlung einschl. Grunderwerb bei ca. 800.000,-- DM für den fertigen Ausbau. Die Gemeinde trägt 10 % der anfallenden Erschließungskosten.

XI. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt die im B-Plan vorgesehenen öffentlichen Flächen für die Erschließung in Anspruch zu nehmen. Es soll versucht werden, die erforderliche Neuordnung von Grund und Boden auf freiwilliger Basis durchzuführen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigende Abmachung über die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden kann, ist beabsichtigt, gem. § 45 und § 80 BauGB Grenzregelungen vorzunehmen und Grundstücke umzulegen.

Wittorf, den

Gemeinde Wittorf

.....

Gemeindedirektor

.....

2. stellvertr. Ratsvorsitzender

Anlage zur Begründung

empfohl. Pflanzlisten für eine landschaftsgerechte Bepflanzung:

Pflanzenlisten

Liste 1

Strauchartige Gehölze:	-Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	-Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	-Pfaffenhut	(Euonymus europaeus)
	-Schlehe	(Prunus spinosa)
	-Hunds-Rose	(Rosa canina)
	-Holunder	(Sambucus nigra)
	-Ohr-Weide	(Salix aurita)
	-Sal-Weide	(Salix carprea)
	-Asch-Weide	(Salix cinerea)

Anzuchtsform und Mindestqualität: Leichter Strauch, einmal verpflanz, ohne Ballen, Höhe 70- 90 cm.

Baumartige Gehölze;	-Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
	-Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
	-Hain-Buche	(Carpinusbetulus)
	-Rot-Buche	(Fagus sylvatica)
	-Esche	(Fraxinusexcelsior)
	-Holz-Apfel	(Malus sylvestris)
	-Holz-Birne	Pyrus communis)
	-Stiel-Eiche	(Quercus robur)
	-Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
	-Eberesche	(Sorbus aucuparia)
	-Winter-Linde	(Tilia cordata)
	-Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)

Anzuchtsform und Mindestqualität: Leichter Baum, einmal verpflanz, ohne Ballen, Höhe 80 - 120 cm.

Liste 2

-Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
-Winter-Linde	(Tilia cordata)
-Kastanie	(Aesculus hippocastanum)
-Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
-Berg-Ahorn	(Acer pseudplatanus)
-Hain-Buche	(Carpinus betulus)
-Rot-Buche	(Fagus sylvatica)
-Stiel-Eiche	(Quercus robur)
-Trauben-Eiche	(Quercus petraea)

Anzuchtform und Mindestqualität: Hochstamm, zweimal verpflanzt, je nach Art mit oder ohne Ballen, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 8-10 cm.

Liste 3

Nadelgehölze
(für Hecken)

-Eibe	(Taxus baccata)
-Lärche	(Larix decidua oder kaempferi)
-Latschenkiefer	(Pinus mugo)
-Lebensbaum	(Thuja occidentalis)
-Liguster	(Ligustrum vulgare und Sorten)

Liste 4

Hochstämmige Obstbäume:

Apfelsorten:

Goldparmäne, Grafensteiner, Roter Boskop

Birnensorten:

Clapps Liebling, Gute Luise

Kirschsorten:

Büttners Rote Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche

Zwetschensorten:

Bühlers Zwetsche, Hauszwetsche