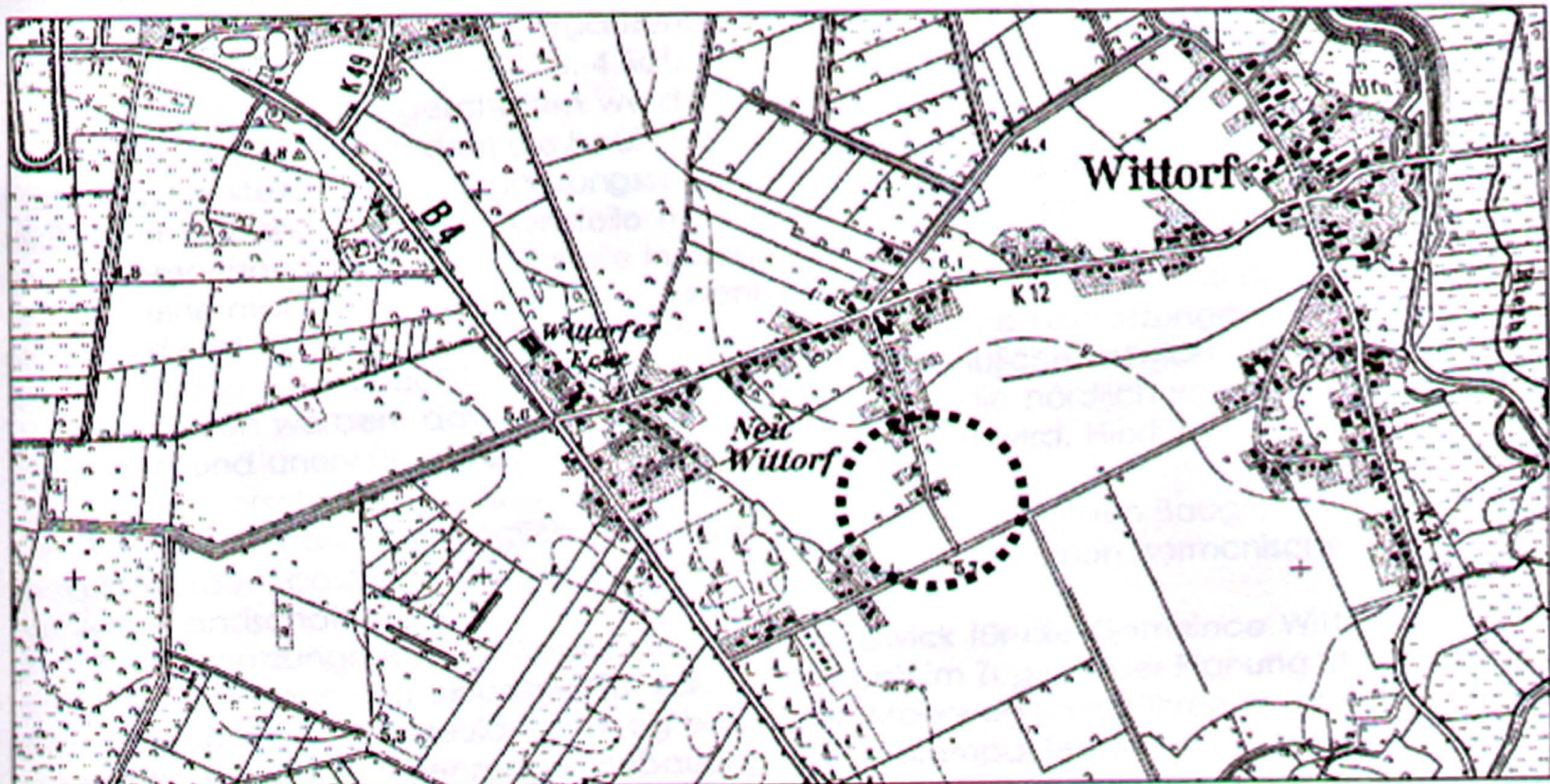


Begründung zur Klarstellungs-/ Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für eine Neubebauung am „Neulander Weg“ In der Gemeinde Wittorf, Samtgemeinde Bardowick



----- Lage des Plangebietes

Maßstab ca. 1 : 25.000

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgrund und -ziele	2
2	Rechtsgrundlage und Verfahren	2
3	Bestandsaufnahme	2
3.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Topographie	2
3.2	Derzeitige Nutzung	3
3.3	Beschreibung des Umgebungsbereiches	3
4	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Flächennutzungsplan	4
5	Begründung der Festsetzungen	4
6	Örtliche Bauvorschrift	5
7	Umweltbelange	5
7.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
7.2	Eingriffe und Vermeidungsmaßnahmen	9
7.3	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierungen nach dem BNatSchG, Ausgleichsmaßnahmen	10
7.3.1	Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen	10
7.3.2	Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 103/20	11
7.3.3	Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 185/20	12
7.3.4	Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 101/20	13
7.3.5	Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 19/17	14
7.3.6	Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 19/20	14
7.3.7	Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 19/18	15
8	Literaturverzeichnis	16

Anlage: zeichnerische Darstellung der Biotopkartierung



1 Planungsgrund und -ziele

Die Gemeinde Wittorf kommt mit dieser Planung dem Anliegen verschiedener Bauwilligen nach, die an die Gemeinde herangetreten sind, um am Neulander Weg eine Wohnbebauung realisieren zu können.

Nach Abstimmung mit dem Landkreis hat sich die Gemeinde entschieden, eine Klarstellungssatzung in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung (auch Einbeziehungs- oder Abrundungssatzung genannt) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aufzustellen, da hiermit möglichst schnell Baurechte geschaffen werden können. Dies ist möglich, da die Flächen an einen Ortsteil angrenzen, in dem die bauliche Nutzung entsprechend geprägt ist.

Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit einbezogen und gleichzeitig die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile in diesem südwestlichen Bereich Wittorfs festgelegt. So wird nur eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglicht, was Ziel dieser Planung ist. Mit Hilfe dieser Satzung sollen den Bauwilligen durch einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB Regelungen für die städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs so vorgegeben werden, dass sich die Neubebauung an die nördlich vorhandenen Ortsteile angliedert und unerwünschten Entwicklungen vorgebeugt wird. Hierfür wird außerdem eine Örtliche Bauvorschrift erlassen.

Der Ausgleich für die nun möglichen Eingriffe soll randlich der neuen Baugrundstücke so umgesetzt werden, dass dort jeweils ein Grüngürtel entsteht, der einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft darstellt.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick für die Gemeinde Wittorf wird derzeit fortgeschrieben und aktualisiert (s. Kapitel 4). Auch im Zuge dieser Planung ist es vorgesehen, die Bebauung am Neulander Weg bis an den Moorweg fortzuführen, um zusammen mit geplanter, westlich angrenzender Bebauung einen „kompakten Siedlungskörper“ zu entwickeln.

2 Rechtsgrundlage und Verfahren

Die Aufstellung der Klarstellungs-/ Ergänzungssatzung erfolgt auf der Grundlage des BauGB in der Fassung vom 24.06.2004.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2005 gefasst. Das bauleitplanerische Verfahren einer Klarstellungs-/Ergänzungssatzung beinhaltet eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) ist nach dem Gesetz nicht vorgesehen. Außerdem sieht das Gesetz für Klarstellungs-/ Ergänzungssatzungen keine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und damit auch keinen Umweltbericht (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) vor.

Die Ergänzungssatzung ist lediglich mit Angaben zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen zu begründen (s. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wird als öffentliche Auslegung in der Zeit vom 12.06.2006 bis 14.07.2006 bei der Gemeinde und Samtgemeinde durchgeführt. Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgt die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

In seiner Sitzung am 26.07.2006 hat der Rat der Gemeinde Wittorf die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen abgewogen und die Satzung beschlossen sowie die Begründung angenommen.

3 Bestandsaufnahme

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Topographie

Das Plangebiet (rund 22.025 m²) befindet sich beidseits des Neulander Weges zwischen den Ortslagen Neu Wittorf und Wittorf. Der Neulander Weg zweigt in südliche Richtung von der Kreisstraße 12 (Hauptstraße) ab und mündet in den Moorweg. Die Kreisstraße 12 geht von der Kreisstraße 46 (ehemals Bundesstraße 4) ab und führt über Neu Wittorf nach Wittorf und weiter



nach St. Dionys und Barum. Das Plangebiet bzw. der Neulander Weg ist entweder über die Kreisstraße 12 aus nördlicher Richtung oder über den Moorweg (von Süden kommend) zu erreichen. Die Erschließung des Plangebietes ist über diese Straßen gesichert.

Es werden die Flächen in die Klarstellungs-/ Ergänzungssatzung aufgenommen, die durch die vorhandene Bebauung im nördlichen Bereich bereits maßgeblich geprägt sind. Dies betrifft die Freiflächen zwischen der nördlich vorhandenen Bebauung und dem Moorweg. Lediglich ein Grundstück (Neulander Weg 27) weist bereits eine Bebauung auf, hier ist ein ehemaliger landwirtschaftlicher Hof angesiedelt. Nutzungskonflikte sind bedingt durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu befürchten. Die Flächen sind insgesamt durch Darstellungen im Flächennutzungsplan abgedeckt (s. Kapitel 4.1).

Im Nordosten des Neulander Weges sind Teilbereiche der Flurstücke 103/20, 185/20 und ein Teilbereich des bereits bebauten Flurstücks 186/20 aufgenommen. Diese Grundstücke befinden sich gegenüber von mit Einfamilienhäusern bebauten Bereichen des Neulander Weges. Südlich ist der Neulander Weg beidseits noch unbebaut. Hier werden westlich Teilbereiche der Flurstücke 19/18, 19/19, 19/20, 19/21 sowie 19/17 und östlich ein Teilbereich des Flurstücks 101/20 mit in den Geltungsbereich dieser Satzung aufgenommen. Nördlich der Flurstücke 19/18 und 19/19 ist eine unbebaute Fläche mit in den Geltungsbereich aufgenommen, die als Zufahrtbereich zu den landwirtschaftlichen Flächen dient.

Der Neulander Weg selbst wird nur im südlichen Bereich (Flurstück 89 sowie nördlich ein kleiner Teilbereich des Flurstücks 40/1) mit in den Geltungsbereich dieser Satzung aufgenommen, nämlich dort, wo er der Erschließung von beidseits neu entstehender Bebauung dient.

Das Gelände ist weitgehend eben. Es liegt auf einer Höhe von 6,5 m über NN.

3.2 Derzeitige Nutzung

Die Flächen des Plangebietes werden großräumig landwirtschaftlich genutzt. Hier wird intensive Ackernutzung betrieben. Auf dem bereits bebauten Grundstück östlich des Neulander Weges befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Zwischen dem letzten bebauten Grundstück westlich des Neulander Weges und dem nun für eine Bebauung vorgesehenen Flurstück befindet sich eine ca. 4 m breite, unbefestigte Zufahrt zu den dahinter liegenden landwirtschaftlichen Flächen.

Nur im südlichen Bereich befinden sich einzelne gliedernde Vegetationsstrukturen in Form von Baum-Strauchhecken entlang des Neulander Weges und des Moorweges. Andere großkronige Bäume befinden sich im Plangebiet nicht.

Der Neulander Weg und der Moorweg stellen asphaltierte Anliegerstraßen dar, wobei beide eine befestigte Breite von ca. 4,50 m und befahrbare Seitenstreifen aufweisen.

3.3 Beschreibung des Umgebungsbereiches

Die geplante Bebauung gliedert sich südlich an einen Bereich an, der als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Die neue Bebauung ist somit nur zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Deshalb wird im Folgenden kurz beschrieben, wie sich der nördliche bzw. nordwestliche Umgebungsbereich darstellt.

Entlang des Neulander Weges sind Einfamilien- und Doppelhäuser vorhanden, wobei neben einem Hauptgebäude meist wenige Nebengebäude und große Gartenflächen vorhanden sind. Die Hauptgebäude weisen überwiegend ein Vollgeschoss auf. Die Grundstücksgrößen variieren von 700 bis über 1.200 m². Die Hauptgebäude halten mindestens 5 m Abstand zum Neulander Weg ein, nur in einigen Fällen wird dieser Mindestabstand unterschritten.

Insgesamt herrscht eine gemischte Gestaltung vor. Es kommen sowohl symmetrische als auch asymmetrische Dächer vor. Für die Fassaden ist in jüngster Zeit vor allem rotes bis rot-braunes Ziegelmauerwerk verwendet worden. In Einzelfällen ist auch helles Sichtmauerwerk vorhan-

den. Dacheindeckungen gibt es in rot, rot-braun oder anthrazit vorrangig aus Ton- oder Betonziegeln.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellte das Plangebiet in seiner Ursprungsfassung (22.09.1979) als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Rahmen der 32. Änderung wurde der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick für die Gemeinde Wittorf fortgeschrieben und aktualisiert. Die 32. Änderung ist bereits von der zuständigen Behörde genehmigt und seit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 23.05.2006 rechtswirksam. Die Flächen beidseits des Neulander Weges sind in den Bereichen, in denen bereits Bebauung vorhanden ist, als Wohnbauflächen dargestellt.

Als Änderungsfläche 1 wurden unter anderem im Süden beidseits des Neulander Weges Wohnbauflächen ausgewiesen. Änderungsfläche 1 umfasst somit den Süden des Geltungsbereiches dieser Klarstellungs-/ Ergänzungssatzung. Die Darstellung gibt eine Baugrundstücktiefe von ca. 45 m östlich des Neulander Weges vor. Hier ist außerdem eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pflanzfläche zur freien Landschaft hin dargestellt. Westlich des Neulander Weges setzt sich die dargestellte Wohnbaufläche großräumig fort.

Als Ausgleich der mit der Planung einhergehenden Eingriffe wurden unter anderem innerhalb von Änderungsfläche 1 große Grünzüge ausgewiesen.

5 Begründung der Festsetzungen

In Kapitel 3 wird der Umgebungsbereich des Plangebietes ausführlich beschrieben, um die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsfestsetzungen hierauf abstimmen zu können. Das Ziel ist, dass sich das Plangebiet an die Umgebung anpasst.

Um die überwiegende Wohnnutzung zu sichern und abgeleitet aus der 32. Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es werden überwiegend Grundstückstiefen von 40 m angestrebt, es sei denn dass der Umgebungsbereich oder vorhandene Flurstücksteilungen andere Abmessungen vorgeben. Außerdem werden die Grundstückstiefen zur freien Landschaft hin jeweils so erweitert, dass die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können.

In dem Baugebiet sind in Anlehnung an die Umgebung Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Es sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig, um eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten. Es wird zugrunde gelegt, dass der Begriff Gebäude und Haus identisch ist (s. § 22 Abs. 2 BauNVO), so dass pro Doppelhaushälfte lediglich eine Wohnung zulässig ist und sich auch für ein Doppelhaus maximal zwei Wohneinheiten ergeben. Um zu vermeiden, dass durch Einliegerwohnungen verkappte Doppelhäuser entstehen, wird festgesetzt, dass sich die zweite Wohnung gegenüber der Hauptwohnung unterzuordnen hat. Eine zweite Wohnung ist deshalb nur im Dachgeschoss zulässig, so dass sich diese in ihrer Größe unterordnet. Um die Höhenentwicklung der Gebäude der vorhandenen Bebauung im Neulander Weg anzupassen, wird die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt. Auch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen für Einzel- und Doppelhäuser dient dem Ziel, hier nur eine aufgelockerte Bebauung zu entwickeln. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 regelt die Dichte der Bebauung. Sie ist ausreichend, um eine den dörflichen Strukturen angemessene Bebauung zu ermöglichen, sichert aber gleichzeitig, dass ausreichend unversiegelte Flächen vorhanden sind.

In dem Baugebiet soll mit allen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 5 m zum Neulander Weg und Moorweg eingehalten werden, um eine optische Vergrößerung des Straßenraumes zu bewirken. Damit Einfriedungen und Stellplätze auch direkt an der Straße erstellt werden können, sind sie von dieser Regelung ausgenommen.

Der nördlich der Flurstücke 19/18 und 19/19 gelegene Bereich wird als von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt, um hier eine Erschließungsmöglichkeit vom Neulander Weg aus für die westlich des Plangebietes geplanten großräumigen Wohnbauflächen vorzuhalten (s.

