

Urschrift

Begründung

gemäß § 9 (8) des Bundesbaugesetzes (BBauG) zum Bebauungsplan Nr. 2 "A m D o r f e" OT Boitzenhagen der Stadt Wittingen Landkreis Gifhorn

I. Allgemeines

1. Funktion im Raum

Der zum Mittelzentrum Wittingen gehörende Ortsteil Boitzenhagen hat nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm von 1977 des Verbandes Großraum Braunschweig keine besondere Entwicklungsaufgabe erhalten.

Die Stadt Wittingen hat im Ortsteil Boitzenhagen lediglich im Rahmen der Eigenentwicklung Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Eigenentwicklung läßt die Berücksichtigung der wachsenden Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung, der Erfordernissen der örtlichen gewerblichen Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft sowie der städtebaulichen Sanierung zu, schließt aber eine sich im wesentlichen durch Zuzug entwickelnde oder gezielte Bevölkerungs- und Gewerbeansiedlung aus.

2. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplanentwurf entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen, der gem. Verfügung vom 23. Januar 1978 der Bezirksregierung in Lüneburg genehmigt vorliegt. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen entwickelt.

3. Veranlassung der Planaufstellung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die unzureichende verkehrliche Anbindung des Anfang der siebziger Jahre entstandenen Wochenendhausgebietes "Blockshornberg" sind Veranlassung der Planaufstellung, mit dem Ziel durch Schaffung eines kürzeren Verkehrsweges, dieses Wochenendhausgebiet besser und kostensparender an das vorh. Straßen- und Versorgungsnetz anzuschließen sowie diesen Siedlungsteil mit dem Ortskern städtebaulich zu vereinigen. Mit dieser Zielsetzung werden weitere Baugrundstücke in diesem Ortsteil für ca. 14 Wochenend- und 2 Wohnhäuser geschaffen.

4. Lage, nachbarliche strukturelle Gegebenheiten des Plangebietes

Das im Süden des Ortes Boitzenhagen gelegene Plangebiet schließt eine Lücke entlang der L 288 zwischen dem gewachsenen südlichen Ortsrand und dem in jüngster Zeit entstandenen, in einem Nadelwald gelegenen Wochenendhausgebiet. Östlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die sich über die L 288 hinaus westlich fortsetzen. Die Nutzungsstruktur dieses Ortes wird überwiegend von landwirtschaftlichen Voll- und Nebenerwerbsbetrieben bestimmt.

II. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der in Abschnitt I Abs. 4 beschriebenen Nutzungsstruktur ist für das bebaute Grundstück - Parzelle 49/4 - ein uneingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt, in dem alle Anlagen nach § 5 Abs.2 Ziffer 1-10 BauNVO zulässig sind und im südlichen Anschluß als Pufferzone zum geplanten Wochenendhausgebiet ein eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt, in dem die allgemein zulässigen Anlagen - wie landwirtschaftliche Betriebe, Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Vollgeschoßzahl ist im Hinblick auf den Wochenendhauscharakter im SO-Gebiet Wochenendhäuser und MD-Gebiet mit einem Vollgeschoß festgesetzt.

Die Grund- (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ), die angibt, wieviel Quadratmeter Grund- und Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche bebaut werden kann, ist im MD-Gebiet mit 0,3 festgesetzt.

Im SO-Gebiet ist für die Wochenendhausbebauung die GRZ und GFZ mit 0,05 festgesetzt. Das ergibt bei der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 1200 qm eine Grund- und Geschoßfläche von 60 qm. Um diesen Wert auch bei Grundstücksgrößen, die über der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße liegen, zu erhalten, ist der oberste Schwellwert der Grund- und Geschoßfläche je Wochenendhaus mit 60 qm festgesetzt. Überdachte Terrassen bis 15 qm Größe und in die Baukörper integrierte Garagen werden auf die zulässige Grund- und Geschoßfläche nicht angerechnet.

3. Bauweise, Baugrenzen

In Fortsetzung der bestehenden offenen Bauweise in Form des Einzelhauses ist auch hier die offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 festgesetzt. Im SO-Gebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die im Hinblick auf eine nicht zu enge Gestaltungsbindung nur Baugrenzen festsetzen, alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO zu errichten.

4. Mindestgrundstücksgröße

In Wahrung des Wochenendhauscharakters ist im SO-Gebiet die Mindestgrundstücksgröße mit 1200 qm festgesetzt.

5. Pflanzgebot

In Abschirmung und zur Immissionsminderung zu der westlich verlaufenden L 288 mit einer Verkehrsdichte von ca. 1200 Kfz/24 Std. ist innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone nach § 24 NSHG ein Pflanzstreifen von 17 m Breite festgesetzt, auf dem je 10 qm Fläche 1 baumartiges Gehölz, und ein strauchartiges Gehölz auf 8 qm Fläche zu pflanzen sind.

Wahlweise werden als bodenständige Baumarten Kiefern, Eberesche, Kirsche, Birke, Lärche, Fichte und Zitterpappel sowie als strauchartiges Gehölz Wacholder, Wildrose und Ginster vorgeschlagen.

Zusätzlich wird ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen an der Ostseite des Plangebietes festgesetzt, um das Baugebiet zur offenen Landschaft hin abzuschirmen.

III. Technische Infrastruktur

1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der geplanten Wohn- und Wochenendhäuser erfolgt über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Planstraße (A), an der in westlicher Richtung zwei 4,00 m breite Stichwege anschließen.

Um den Erschließungsverkehr aus dem geplanten Wochenendhausgebiet nicht über das bestehende Straßennetz des Wochenendhausgebietes "Blockshornberg" zu führen, ist die Planstraße (A) mit einem Wendeplatz ausgestattet.

2. Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung ist ausreichend durch den Wasser-
verband Gifhorn für die geplanten Wohnbau- und Wochenendhaus-
grundstücke gesichert.

3. Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Für den gesamten Ortsteil Boitzenhagen besteht eine Mischwasser-
kanalisation, deren anfallendes Abwasser und Regenwasser in die
westlich des Ortes gelegene Klärteichanlage, die für 300 EGW aus-
gelegt ist, zugeführt wird. Die beiden nördlich im Plangebiet ge-
legenen Grundstücke (MD-Gebiet) werden an diese Klärteichanlage
angeschlossen.

Das geplante Wochenendgebiet wird durch eigene Kleinkläranlagen
versorgt. Bei einer späteren Erweiterung des südlich gelegenen
Gebietes "Blockshorn-Berg" wird eine Druckrohrleitung als Anschluß
an die Kläranlage Boitzenhagen zu bauen sein, die jedoch zum jetzigen
Zeitpunkt für die wenigen geplanten Grundstücke unwirtschaftliche
wäre.

4. Stromversorgung

Versorgt mit elektrischer Energie wird der Ortsteil Boitzenhagen
über eine 20 KV-Stichleitung durch die Landelektrizität GmbH
Fallersleben in Wolfsburg.

5. Abfallbeseitigung

An den Einmündungen der Stichwege (B) und (C) in die Planstraße (A)
sind Standplätze für Müllsammelcontainer vorgesehen, da die Stich-
wege nicht mit Müllfahrzeugen befahren werden können.
Zudem sieht die Abfallbeseitigungssatzung des Landkreises Gifhorn
die Aufstellung von Sammelcontainern bei Wochenendhausgrundstücken
vor.

IV. Bodenordnungsmaßnahmen

Sofern eine vertragliche Regelung für die festgesetzte Verkehrsfläche
nicht möglich ist, kann eine Enteignung privater Flächen erforderlich
werden.

V. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und voraussichtlich entstehenden Folgemaßnahmen sind überschlägig DM 30.030, -- ermittelt worden. Hierfür sind DM 2.000, -- für die kommunalen Folgekosten angesetzt, die vorwiegend für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erforderlich sind. Die Finanzierung dieser Kosten ist durch die Aufnahme im Finanzplan 1979 bis 1983 der Stadt Wittlingen gesichert.

2. Kostenberechnung im einzelnen:

2.1. Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

a) den Erwerb, die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	DM 5.000, --
b) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	DM 35.000, --
c) Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge -	
Gesamtkosten	DM 40.300, --
Erschließungsbeiträge	<u>DM 36.270, --</u>
Gemeindeanteil 10 %	DM 4.030, --

2.2 Kosten die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)

a) Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BBauG) -	
Gesamtkosten	DM 18.000, --
Abgaben lt. Satzung	<u>DM 18.000, --</u>
Gemeindeanteil	DM --
b) Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs.4 BBauG) Gesamtkosten	DM 6.000, --
Abgaben lt. Satzung	<u>DM 6.000, --</u>
Gemeindeanteil	DM --

2.3 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Unterhaltung d. Erschließungsanlagen) DM 2.000,--

2.4 Zusammenstellung der Gemeinde verbleibender Kosten aus 2.1 c) DM 4.030,--
 aus 2.3 DM 2.000,--

DM 6.030,--
 =====

VI. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 3,20 ha
- b) Erschließungsflächen 1. Straßen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd u. dg l. m ²	Flächen m ²
Planstraße (A) Wendeplatz	6,50	310,00	30,00	2.045,00 280,00
Planstraße (B)	4,00	63,00	10,00	2 62,00
Planstraße (C)	4,00	80,00	10,00	330,00
Straßenflächen				2.917,00
Erschließungsflächen insgesamt:				2.917,00

= 0,292 ha

(9 % des Bruttobaugebietes)

- c) Nettobauland beträgt mithin 2,908 ha
davon entfallen auf das MD-Gebiet 0,750 ha
davon entfallen auf das SO-Gebiet 2,165 ha
davon sind bereits bebaut 0,250 ha
- für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland 2,658 ha
- d) Besiedlungsdichte im MD-Gebiet
vorhanden sind 1 Wohnhaus mit 1 WE
geplant sind 3 Einfam.Häuser mit $\frac{3 \text{ WE}}{4 \text{ WE}}$
- e) Besiedlungsdichte im SO-Gebiet
vorhanden sind 0 Wochenendhäuser mit 0 WE
geplant sind 14 Wochenendhäuser mit 14 WE
- f) Bei der geplanten Wohndichte ergeben sich
im MD-Gebiet mit 1 geschossiger
Bebauung mit einer GFZ von 0,3 = 225 m^2 Geschoßfläche
im SO-Gebiet mit 60 qm Geschoßfläche je Grundstück
von 1200 qm Mindestgrundstücksgröße
14 x 60 qm = 840 m^2 Geschoßfläche

VII. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 2 "Am Dorfe" und dem Städtebaulichen Entwurfsplan gem. § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 26. Januar 1981 bis 02. März 1981 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Wittingen hat in der Sitzung am 01.07. 1981 die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 "Am Dorfe" beschlossen.

Wittingen, den 30.11. 1981

Der Bürgermeister




Der Stadtdirektor



