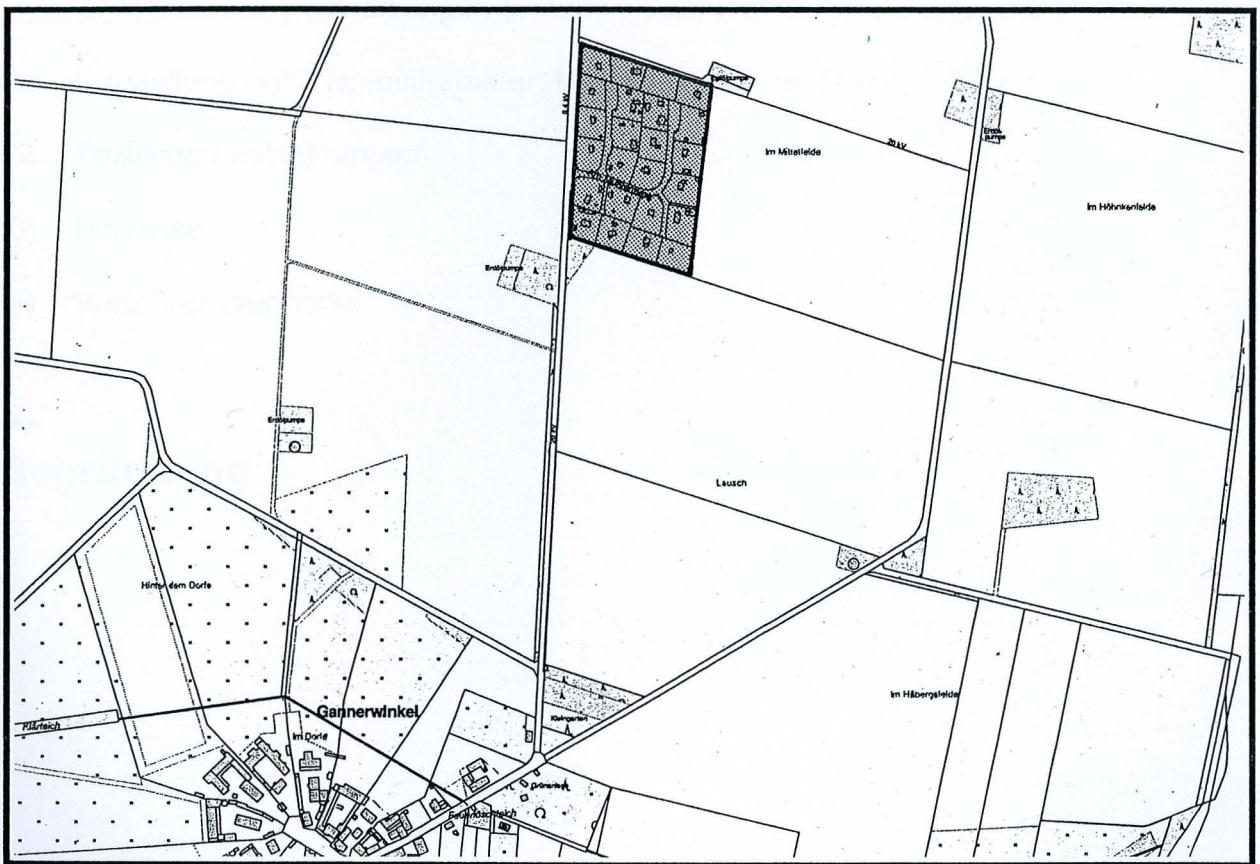


# Stadt Wittingen

Ortschaft Gannerwinkel · Landkreis Gifhorn

## 1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan „Am Mühlenberg“



Übersicht M 1:10.000

Dipl.-Ing. Martin Gerold  
Stadtplaner  
Fon 0511 - 3006235 · Fax 0511 - 3006236  
Emdenstr. 1 · 30167 Hannover

**Satzung**  
**16.12.2010**

## Begründung

Der **Geltungsbereich** der Bebauungsplan-Änderung im vereinfachten Verfahren umfasst das gesamte Plangebiet der Urfassung (1974) und damit die gebildeten Flurstücke in der Reihenfolge 5 bis 36 sowie einen 12,5 m breiten Streifen des Flurstücks 37, sämtlich der Flur 4, Gemarkung Gannerwinkel. Das Plangebiet mit 24 Wochenendhausgrundstücken inmitten einer restlichen Waldfläche befindet sich im Außenbereich ca. 1000 m nördlich der rundlingsförmigen Ortschaft Gannerwinkel und wird von der Lüdener Straße durch einen privaten Stichweg „Am Mühlenberg“ erschlossen. Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 4,0 ha. In der gesamten Ortschaft Gannerwinkel wohnen ca. 120 Einwohner.

Die **Rechtsgrundlagen** für diese B-Plan-Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Nds. Bauordnung (NBauO) in der jeweils letztgültigen Fassung. Für die weiterhin gültigen Festsetzungen der Urfassung des B-Planes gilt unverändert die BauNVO 1968.

Die B-Plan-Änderung entwickelt sich aus der rechtswirksamen Fassung des **Flächennutzungsplanes** (FNP) der Stadt Wittingen, die Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet Wochenendhausgebiet) bleibt unverändert. Ebenfalls bleibt die im FNP dargestellte durchschnittliche Geschößflächenzahl von sehr geringen 0,05 unverändert Inhalt im B-Plan.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 hält heutigen Ansprüchen und Kriterien nicht stand. Auf den 24 Wochenendhausgrundstücken haben 12 Anlieger abweichend gebaut. Entweder wurde die unbegründet festgesetzte überbaubare Fläche ignoriert oder es wurde eine größere Grundfläche gebaut. Weitere Abweichungen bleiben an dieser Stelle unbeachtet. Von den 24 Anliegern wünschen 16 eine Planänderung, die hiermit vorgelegt wird.

Im Vorfeld wurden zwei Alternativen geprüft aber nicht weiter verfolgt. Zum einen, den B-Plan wegen jahrzehntelanger bauordnungsrechtlicher Defizite komplett aufzuheben und die weitere Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu regeln. Zum anderen, die Art der baulichen Nutzung zu ändern, um dem tatsächlichen dauerhaften Wohnen in dem Wochenendhausgebiet gerecht zu werden.

Dieser B-Plan ist aufgrund seiner mangelhaften Festsetzungen und der nicht positiv begleiteten Umsetzung durchaus kritisch zu betrachten. Daher wäre als dritte Alternative auch eine Duldung auf Widerruf denkbar.

Ungeachtet dieser Überlegungen ist aber festzuhalten, dass das öffentliche Interesse an diesem Wochenendhausgebiet resp. Wohngebiet „Am Mühlenberg“ wenn überhaupt dann sehr gering ist. Die Geschichte der Besiedlung dieser Exklave im Außenbereich begründet sich in der Teilung Deutschlands bis 1989 (sog. Zonenrandgebiet) und der Nähe zu Berlin.

Die Grundstücke sind vergeben, weitere wird und kann es nicht geben. Aufgrund des vorhandenen Milieus sind ortsfremde Zuzüge (Segregation) nicht zu erwarten. In einem auch räumlich abgeschlossenen Quartier entwickelt sich der Bestand kleinräumig und lediglich mit gegenwartsorientierten Ansprüchen.

Nun will die Ironie des Schicksals es aber, dass gerade eine Anliegerin die nicht wie in einem Allgemeinen Wohngebiet wohnt auf ihrem Grundstück eine 2. Blockbohlenhütte errichtet und somit diese Planänderung veranlasst.

Als 4. Alternative wird somit der B-Plan geändert. Die Situationsgebundenheit begründet den geringen Umfang der Änderungen. Die planungsrechtliche Überarbeitung bezieht sich vor-

## Begründung

rangig auf ein digitales planzeichnerisches Update, denn die Umsetzung des B-Planes weicht von den zeichnerischen Festsetzungen der Urfassung bis zu 5 m ab.

Aufgrund der Verhältnismäßigkeit und der Nicht-Änderung der Grundzüge der Planung wird die vorliegende B-Plan-Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

**Anlass und Ziel** der Planänderung ist die Anpassung der Grundfläche an eine gegenwartsorientierte Grundstücksnutzung von 60 auf 90 m<sup>2</sup> sowie die Überarbeitung der Baugrenzen zugunsten des Erhaltes der bereits vorhandenen Bebauung. Dahinter verbirgt sich insbesondere die Berücksichtigung der „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ ... sowie „die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung“ ... gemäß § 1 (6) 2 und 3 BauGB. Konkret: Eine verwitwete Anliegerin der ersten Stunde wohnt hier in sehr einfachen Verhältnissen aber unterstützt dennoch ihren Enkel aus Berlin, für den sie auf ihrem Grundstück ein ebenfalls sehr einfaches Wochenendhaus in Blockbohlenbauweise errichtet. Mit diesem Aufenthaltsort ist es dem Enkel möglich, in Wittingen einen beruflichen Ausbildungsplatz anzunehmen. In familiär schwierigen Zeiten gibt es hier eine behütete Rückzugsmöglichkeit, wir reden über eine sich gegenseitig annehmende Kleinstfamilie.

**Planinhalt** ist der Verzicht auf unbegründete 15 x 15 m Baufenster, die eher dem damaligen Anwenden einer Zeichenschablone entsprechen als einer planungsrechtlichen Notwendigkeit. Bei 50 % sämtlicher Grundstücke (12 von 24 Wochenendhäusern) sind diese Baugrenzen nicht eingehalten wurden!

Die neue überbaubare Fläche entspricht dem Bestand und den seinerzeit in der Urfassung festgesetzten Abständen zu Verkehrsflächen, zu Leitungen, zu Anpflanzungen sowie dem Geltungsbereich. Die Erhöhung der Grundfläche um 50% auf 90 m<sup>2</sup> soll gegenwartsorientierten Ansprüchen entsprechen, ohne zu große und in einem Allgemeinen Wohngebiet übliche Gebäude zu ermöglichen.

**Aufgrund der unveränderten Grundstücksgröße von mindestens 1.200 m<sup>2</sup> und einer ebenfalls unveränderten sehr geringen Geschoßflächenzahl von 0,05 (nach alter BauNVO 1968!) bleibt der seinerzeit gewünschte kleinteilige locker bebaute Eindruck eines Wochenendhausgebietes mit sehr geringer baulicher Dichte gewahrt.**

Für das Flurstück 19 der Planungsveranlasserin ermittelt der Landkreis Gifhorn in seinem Widerspruchsbescheid vom 22.11.2007 eine Grundfläche von 95,46 m<sup>2</sup> und damit nach Planänderung eine Überschreitung von immer noch 5,46 m<sup>2</sup>. Gleichbedeutend wird bei dem 1.602 m<sup>2</sup> großen Grundstück die Geschoßflächenzahl (GFZ) um 0,009588 auf gerundet 0,06 überschritten. Um hier zu einer sinnvollen Lösung zu kommen, ergänzt die textliche Festsetzung Nr. 2 die folgende Ausnahme:

„Bauliche Anlagen können ausnahmsweise eine Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> und eine GFZ von 0,06 pro Baugrundstück aufweisen, wenn sie Gegenstand der Planzeichnung sind und für sie vor Rechtskraft dieser B-Planänderung ein Bauantrag gestellt worden ist.“

Die Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> ist aufgerundet, um nicht einen Wert von 96 m<sup>2</sup> begründen zu müssen. Diese Ausnahme gilt aber nicht für nicht eingemessene Schwarzbauten sondern bezieht sich nach bisheriger Kenntnis lediglich auf diesen einen Einzelfall.

## Begründung

Auf eine **Umweltprüfung** und eine zusammenfassende Erklärung kann und wird gemäß § 13 (3) BauGB verzichtet.

Die **Erschließung** sowie **Ver- und Entsorgung** des Plangebietes bleibt ohne Veränderung.

Die Planzeichnung berücksichtigt **eine aufgegebene Ölleitung mit unverändertem Schutzabstand**. Der Versorgungsträger (ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Erdölförderbetrieb Eldingen, 29367 Steinhorst) konnte im Vorfeld der Entwurfsfertigung nicht mitteilen, ob diese Leitung wieder entfernt oder lediglich verfüllt worden ist. Daher bleibt die unterirdische Leitung weiterhin nachrichtlich übernommen. Sollte wider Erwarten die Leitung auf dem jeweiligen Baugrundstück entfernt worden sein und eine mögliche Bebauung an dieser Stelle innerhalb der äußeren Baugrenzen altlastenfrei somit zulässig, wird die Möglichkeit einer Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB durch den Landkreis Gifhorn unterstellt.

Die **Auswirkung der Planung** bezieht sich nicht auf öffentliche Belange. Mit dem „Repowering“ des B-Planes „Am Mühlenberg“ durch ein vereinfachtes Verfahren scheint allen Beteiligten geholfen zu werden. Für die nächsten 30 Jahre ist eine abgewogene Arbeitsgrundlage gegeben.

Negative Auswirkungen sind aus planerischer Sicht nicht zu erkennen.

Im Frühjahr 2009 wurde seitens der Stadt Wittingen der **Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss** gefasst. Die **öffentliche Auslegung** mit paralleler TöB-Beteiligung fand anschließend erst im Herbst 2010 statt. Die Änderung des B-Planes blieb frei von planungsrelevanten Anregungen.

In Würdigung des Engagements der beteiligten TöB wurden deren Beiträge als planungsrelevante Hinweise der unter Anlage 1 beigefügten **Abwägung** unterzogen. Im Ergebnis wird die vorgelegte Planung zum Jahresende 2010 als **Satzung** beschlossen.

Die Rechtskraft der vereinfachten Änderung erfolgt durch Bekanntmachung. Die vier TöB mit Hinweisen sind über das **Ergebnis der Abwägung** zu informieren.

### **Hinweise**

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten können aber jederzeit „unvermutet“ Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall besteht Anzeigepflicht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde, wovon die Bauleitung in Kenntnis zu setzen ist. Der Fund und die Fundstelle sind 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, doch kann diese Frist, die eine fachgerechte Untersuchung und Bergung ermöglichen soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Funde von hervorragendem wissenschaftlichem Wert werden mit ihrer Entdeckung Eigentum des Landes. Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält.

Altlasten sind nicht bekannt. Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kontaminationen ergeben, ist dies beim Landkreis Gifhorn unverzüglich mitzuteilen. Dies gilt insbesondere im Bereich der still gelegten Ölleitung.

### **Anlage 1: Abwägung Stand 01.11.2010 als Vorlage zum Satzungsbeschluss**

# Stadt Wittingen

## 1. vereinf. Änderung B-Plan "Am Mühlenberg"

OS Gannerwinkel

**Abwägung**  
nach §§ 3 (2) i.V. mit 4 (2) BauGB

Stand: 01.11.2010  
Vorlage zum Satzungsbeschluss

Von den 17 mit Schreiben vom 24.09. / 21.10.2010 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange (TöB) und Nachbargemeinden haben 11 geantwortet, von denen 4 planungsrelevante Hinweise geäußert haben. Während der parallelen öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 27.09.2010 bis einschließlich 27.20.2010 wurden keine Anregungen geäußert.

## **0. Angeschriebene Träger öffentlicher Belange**

1. Landkreis Gifhorn - Amt 61 -  
Postfach 1360, 38516 Gifhorn
2. Amt für Agrarstruktur  
Ludwig-Winter-Str. 13+15, 38120 Braunschweig
3. Landwirtschaftskammer Hannover  
- Bezirksstelle Braunschweig -  
Postfach 6766, 38058 Braunschweig
4. Landvolkverband Gifhorn  
Bodemannstr. 16, 38518 Gifhorn
5. Nds. Landesamt für Bodenforschung  
Postfach 510153, 30631 Hannover
6. Katasteramt Gifhorn  
Am Schloßgarten 6, 38518 Gifhorn
7. Finanzamt Gifhorn  
Braunschweiger Str. 6-8, 38518 Gifhorn
8. T-Com TI NL Nord West - PTI 22 -  
Bischofskamp 25c, 30625 Hildesheim
9. LandE GmbH (jetzt LSW Netz GmbH, Wolfsburg)  
Postfach 1108, 29371 Wittingen
10. ExxonMobil Production Deutschland GmbH  
Riethorst 12, 30659 Hannover
11. RWE-DEA AG  
Schachtstr. 76, 29323 Wietze
12. Gaz de France Produktion Exploration Deutschland GmbH  
Postfach 1360, 49803 Lingen (Ems)
13. Wasserverband Gifhorn  
Nordhoffstr. 2a, 38518 Gifhorn
14. Naturschutzbeauftragter für das nördliche Kreisgebiet Gifhorn,  
Hr. Georg Deeken, In den Heuwiesen 3, 29378 Wittingen
15. KONU – Koordinierungsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände im Landkreis  
Gifhorn c/o Dipl.-Ing. Friederike Franke, Frankfurter Str. 5, 38542 Leiferde
16. Samtgemeinde Bodenteich  
Postfach 62, 29378 Bad Bodenteich  
*ergänzt mit Schreiben vom 21.10.10*
17. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie  
Stilleweg 2, 30655 Hannover

## **I. Ohne Antwort**

1. Amt für Agrarstruktur
2. Nds. Landesamt für Bodenforschung
3. Katasteramt Gifhorn
4. Finanzamt Gifhorn
5. T-Com TI NL Nord West, Hildesheim
6. Naturschutzbeauftragter für das nördl. Kreisgebiet

**II. Ohne planungsrelevante Hinweise und Anregungen**  
 (vgl. Anlage)

1. Landwirtschaftskammer Hannover
2. LandE GmbH Wolfsburg
3. RWE-DEA AG, Wietze
4. Gaz de France, Lingen
5. Wasserverband Gifhorn
6. Samtgemeinde Bodenteich
7. LBEG, Hannover

**III. Planungsrelevante Hinweise wurden gegeben**  
 (vgl. Anlage)

**1. Landkreis Gifhorn**

X	Hinweise	Anregungen	X	wird entsprochen	wird teilweise entsprochen	wird nicht entsprochen
---	----------	------------	---	------------------	----------------------------	------------------------

Zusammenfassung	Abwägungsvorschlag
<u>Ortsplanung</u> Keine Bedenken. Es ist darauf zu achten, dass im weiteren Verfahren die Form- und Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches eingehalten werden.	✓
<u>Untere Bauaufsichtsbehörde</u> Keine Bedenken	✓
<u>Untere Wasserbehörde</u> Keine Bedenken. Auf § 49 WHG wird hingewiesen.	✓
<u>Untere Naturschutz- und Waldbehörde</u> Keine Bedenken	✓
<u>Untere Abfallbehörde</u> Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.	✓
<u>Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde</u> Nach dem derzeitigen Stand des Altlastenverzeichnisses befinden sich keine altlastenrelevanten Verdachtsflächen innerhalb des Plangebietes. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) sollte hinsichtlich der querenden Leitung am Bauleitplanverfahren beteiligt werden. Es ist sicherzustellen, dass es durch den Verbleib der Leitung zu keiner Gefährdung i.S. des § 1 Abs. 6 Satz 1 BauGB kommen kann. Unter Berücksichtigung des vorstehenden bestehen gegen das beschriebene Vorgehen aus boden- und immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.	Das LBEG ist nachträglich mit Schreiben vom 21.10.10 beteiligt worden: keine Bedenken.

## 2. Landvolkverband Niedersachsen

X	Hinweise	Anregungen	X	wird entsprochen	wird teilweise entsprochen	wird nicht entsprochen
---	----------	------------	---	------------------	----------------------------	------------------------

### Zusammenfassung

Keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass keinesfalls der Charakter einer Wochenendsiedlung verloren gehen darf und es sich nicht zu einem ausgewiesenen Wohngebiet mit überwiegend dauerhaft dort wohnendem Bevölkerungsanteil entwickeln sollte.

### Abwägungsvorschlag

Der Hinweis ist berechtigt und wird zur Kenntnis genommen. Die vereinfachte Änderung berührt nicht die zulässige Art der baulichen Nutzung. Diese bleibt unverändert Wochenendhausgebiet. Der vorgetragene Hinweis wird auch in der Begründung gewürdigt.

## 3. ExxonMobil Production Deutschland GmbH

X	Hinweise	Anregungen	wird entsprochen	wird teilweise entsprochen	X	wird nicht entsprochen
---	----------	------------	------------------	----------------------------	---	------------------------

### Zusammenfassung

Die stillgelegte ehemalige BEB-Erdölleitung Nr. 3018 wird nicht mehr benötigt, so dass auf die Darstellung des 6m Schutzstreifens künftig verzichtet werden kann.

### Abwägungsvorschlag

Die generelle Unbedenklichkeit der stillgelegten Leitung wird positiv zur Kenntnis genommen. Allerdings wird von einer weiteren Änderung der Planzeichnung abgesehen. Für eine zwingende bauliche Nutzbarkeit des 6m Streifens besteht und bestand keine Notwendigkeit. Dieser Freiraum kann und soll weiterhin bestehen bleiben. Und entscheidend, die Restriktionsanalyse zum Vorwurf der B-Planänderung ergab nicht zweifelsfrei die Art und Weise der Verfüllung. So führt die Begründung aus, dass bei einem altlastenfreien Nachweis in diesem aufgegebenen Trassenbereich eine Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB von der Nichtüberbaubarkeit möglich ist.

## 4. KONU, Leiferde

X	Hinweise	Anregungen	wird entsprochen	X	wird teilweise entsprochen	wird nicht entsprochen
---	----------	------------	------------------	---	----------------------------	------------------------

### Zusammenfassung

Keine Bedenken. An den randlichen Flächen sind nur standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Wochenendhaussiedlung stellt mit dem vorhandenen Gehölzbestand derzeit eine Bereicherung von Strukturelementen in der ansonsten stark ausgeräumten Agrarlandschaft dar. Ein höherer Anteil heimischer Sträucher würde den Wert des Baugebietes als Rückzugsraum z.B. für Singvögel und Insekten erhöhen. Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens.

### Abwägungsvorschlag

Die äußere Eingrünung (Anpflanzgebot) wird von der vereinfachten Änderung nicht berührt. Unabhängig der positiven Einschätzung der angelegten Ziergärten sind diese nicht Gegenstand des vereinfachten Änderungsverfahrens. Für neue Vorhaben setzt der B-Plan die Anpflanzung standortgerechter Arten ergänzend fest. Die beteiligten TöB werden über das Ergebnis der Abwägung benachrichtigt.