

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "AM JÖNSBECK"

1. ÄNDERUNG

ORTSCHAFT KNESEBECK DER STADT WITTINGEN

LANDKREIS GIFHORN

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.1.0 Lage und Funktion im Raum
- 1.2.0 Rechtsgrundlage
- 1.3.0 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 1. Änderung zum Bebauungsplan "Am Jönsbeck"
- 1.4.0 Inhalt der 1. Änderung zum Bebauungsplan "Am Jönsbeck"
 - 1.4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.4.3 Mindestgrundstücksgröße
 - 1.4.4 Nebenanlagen
 - 1.4.5 Bauweise, Baugrenzen
 - 1.4.6 Verkehrsflächen
 - 1.4.7 Flächen für Ent- und Versorgungsanlagen
 - 1.4.8 Private Grünfläche
 - 1.4.9 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1.5.0 Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- 1.6.0 Technische Infrastruktur
 - 1.6.1 Verkehrliche Erschließung
 - 1.6.2 Abwasserentsorgung, Wasser-, Strom- und Gasversorgung
- 1.7.0 Städtebauliche Werte
- 1.8.0 Verfahrensvermerke

Planungsstand: Dezember 2001

URSCHRIFT

1.1.0 Lage und Funktion im Raum

Die Stadt Wittingen ist nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen von 1994 Mittelzentrum und dem ländlichen Raum zugeordnet. Danach sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die dem ländlichen Raum eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besondere Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen.

Die hohe Bedeutung des ländlichen Raumes für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Diese Vorgaben aus den LROP wurden als verbindliche Festlegungen in das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB) übernommen.

Darüber hinaus ist die Stadt Wittingen Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Standort mit der Entwicklungsaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. Außerdem liegen die Ortschaften Wittingen, Rade, Suderwittingen, Mahnburg, Vorhop sowie südliche Teilbereiche der Ortschaft Knesebeck in Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung.

1.2.0 Rechtsgrundlage

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Jönsbeck" bilden die Urpläne des Flächennutzungsplanes bzw. des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Jönsbeck" die Rechtsgrundlage.

1.3.0 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 1. Änderung zum Bebauungsplan "Am Jönsbeck"

Wie im südlich benachbarten Bebauungsplan "Bullenberg", besteht auch in diesem Bebauungsplan das Planungsziel – aufgrund gestiegener Wohnansprüche – die festgesetzte zulässige Größe des Wochenendhauses von 60 m² um 30 m² auf 90 m² zu erhöhen, wobei für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, wie Garagen, Carports einschließlich des Stellplatzes, die Stellplatzzufahrt bis zu einer Größe von 20 m² auf die festgesetzte Grundfläche von 90 m² nach § 19 Abs. 4 Satz 2 nicht angerechnet werden darf.

Darüber hinaus besteht nicht mehr die Planungsabsicht auf dem Grundstück Parzelle 31/12 – mit der Festsetzung private Grünfläche – ein Gemeinschaftshaus zu errichten. Dieses Grundstück soll nunmehr von private Grünfläche in ein Sondergebiet mit der besonderen Nutzungsbestimmung "Wochenendhausgebiet" nach § 10 BauNVO umgewandelt werden, mit dem Ziel und Zweck, hier weitere Wochenendhäuser zu errichten. Diese besondere Nutzungsart "Wochenendhausgebiet" bezieht sich auf das gesamte Plangebiet, da der Charakter eines Ferienhausgebietes hier nicht vorliegt.

Die in der Urfassung festgesetzten "örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung" werden aufgehoben, da diese ohnehin nicht eingehalten wurden und für den Bauherrn eine zu starke Bindung darstellt.

1.4.0 Inhalt der 1. Änderung zum Bebauungsplan "Am Jönsbeck"

1.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Urfassung getroffene Festsetzung SO-Gebiet mit der näheren Nutzungsbestimmung "Ferienhäuser" wird nunmehr in ein "Wochenendhausgebiet" festgesetzt, da die Häuser ausschließlich als Wochenendhäuser und nicht als Ferienhäuser genutzt werden.

Gemäß § 14 BauNVO werden bauliche Nebenanlagen, wie Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 0,60 m, Sichtschutzblenden bis zu einer Höhe von 1,80 m, die in Verbindung mit dem Wochenendhaus errichtet werden sowie Swimmingpools, als Festsetzung aufgenommen.

1.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Urfassung festgelegte Vollgeschosszahl bleibt mit ein Vollgeschoss unverändert. Dagegen wird die Grund- und Geschossflächenzahl von 0,1 aufgehoben und durch eine Grundflächenzahl von 90 m² als überbaubare Fläche für das Wochenendhaus festgesetzt.

Terrassen, Garagen, Carports, Stellplätze sowie deren Zufahrten können bis zu 20 m² errichtet werden und kommen daher auf die Grundflächenzahl nicht zur Anrechnung.

1.4.3 Mindestgrundstücksgröße

Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 600 m² bleibt unverändert.

1.4.4 Nebenanlagen

Über die textliche Festsetzung Nr. 4 wird festgelegt, dass Carports und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Baufläche errichtet werden dürfen, um ein Zerfließen der baulichen Anlagen auf dem Wochenendhausgrundstück zu verhindern.

1.4.5 Bauweise, Baugrenzen

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 soll sichergestellt werden, dass nur eine Wochenendhauswohnung je Grundstück errichtet werden darf, um auszuschließen, dass nicht mehrere Wohnungen in einem Haus entstehen. Dies würde zu einer ungewollten baulichen Verdichtung und Belastung der Infrastruktur führen. Aufgrund dessen sind überbaubare Flächen fensterartig mit dem erforderlichen Bauwuch von 3,00 m zum Nachbargrundstück festgesetzt worden.

Auf die in der Urfassung des Bebauungsplanes aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen festgesetzte Firstrichtung wird verzichtet, da gleichfalls auf die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften verzichtet wird.

1.4.6 Verkehrsflächen

Die öffentlich gewidmeten, noch unausgebauten Erschließungsstraßen mit Wendeplatz, wie "Am Jönsbeck", "Am Bornbruch", "Am Stüh", "Am Bienenzaun" und "Am Scharfen Berg" erhalten weiterhin die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche. Dies gilt auch für die in West-Ost-Richtung verlaufende "Bromer Straße", in deren Kreuzungsbereich "Am Bienenzaun"/"Hohenbergsmoorweg" eine zusätzliche Wendemöglichkeit eingerichtet werden soll.

Von den in der Urfassung zum Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Gehrecht ist kein Gebrauch gemacht worden und werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, da diese bereits öffentlich gewidmet sind.

1.4.7 Flächen für Ent- und Versorgungsanlagen

Für die zwischenzeitlich errichtete Trafostation und der Abwasserpumpstation erfolgt nachrichtlich die Festsetzung "Flächen für Versorgungsanlagen".

1.4.8 Private Grünfläche

Für die mit Nadelholz bewachsene ehemalige Bodenentnahmestelle – Flurstück 30/3 – Ecke "Bromer Straße/Am Jönsbeck" bleibt weiterhin die Festsetzung "private Grünfläche" bestehen.

1.4.9 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die erforderliche festzusetzende Ausgleichsfläche wird im Plangeltungsbereich "B" in der Niederung des Scharfenbrücker Baches ca. 2,7 km nördlich vom Plangeltungsbereich "Am Jönsbeck" gelegen, bereitgestellt. Diese Fläche wird zur Zeit als Acker genutzt und ist Teil der Flurstücke 24 und 25, Flur 5, Gemarkung Wittingen. Die Flächengröße beträgt ca. 850 m². Südlich grenzen Ackerflächen an. Nördlich wird der Geltungsbereich "B" von einer in einem anderen Bebauungsplan als Kompensationsfläche ausgewiesenem Areal begrenzt. Die weiter nördlich liegenden Flächen werden als Grünland genutzt. Teilweise sind sie in anderen Bebauungsplänen als Ausgleichsflächen festgesetzt.

1.5.0 Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Erhöhung der bebaubaren Grundfläche von ca. 60 m² auf 90 m² je Grundstück möglich. Zusätzlich können Garagen und Carports eine Größe von 20 m² statt bisher 15 m² aufweisen. Durch die Erhöhung der Bebaubarkeit der 86 Grundstücke ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von bisher als Gartenland genutzter Fläche von ca. 2.520 m².

Weiter wird ein bisher als Private Grünfläche ausgewiesener Bereich, der für eine gemeinschaftliche Nutzung als Spiel- und Freizeitfläche vorgesehen war, der Wochenendhausbebauung zugeführt. Auf den in diesem Bereich geplanten 5 Grundstücken kann es durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einer Versiegelung von 450 m² Fläche kommen. Da innerhalb der Grünfläche eine Bebauung für ein Gemeinschaftshaus mit einer Grundfläche von 140 m² festgesetzt war, ergibt sich für diesen Bereich eine zusätzliche Versiegelung von 310 m².

Eine weitere Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Ausweisung einer Wegefläche zwischen dem Wendehammer der Straße "Am Scharfen Berg" und weiter an der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes zur Straße "Am Bornbruch". Der Weg verläuft zum überwiegenden Teil auf einer mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belasteten Fläche. Zur Eingriffsminimierung wird die Befestigungsart für den Weg als wasser-durchlässige Befestigung bzw. wassergebundene Decke festgeschrieben. Durch diese Festsetzung ist die Ausweisung des Weges als nicht erhebliche Belastung für den Naturhaushalt anzusehen.

Die zusätzliche Versiegelung durch Bebauung von ca. 2.830 m² bedeutet einen Eingriff in den Naturhaushalt, vor allem in die Schutzgüter Boden und Wasser und die damit zusammenhängenden Lebensmöglichkeiten für Flora und Fauna. Um die Beeinträchtigung des Naturhaushalts auszugleichen wird daher im Geltungsbereich "B" eine Fläche von ca. 850 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächengröße für den Geltungsbereich "B" bemisst sich aus der zusätzlich überbaubaren Fläche des Geltungsbereichs "A" von ca. 2.830 m² multipliziert mit dem Faktor 0,3. Dieser Faktor wird in der Veröffentlichung NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (1194): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94, Hannover, als Kompensation für Flächenversiegelungen angesetzt. Die Fläche ist aus der Ackernutzung zu nehmen und einer extensiven Grünlandnutzung zuzuführen. Durch die Herausnahme der Fläche aus der landwirtschaftlichen Ackernutzung und Bewirtschaftung mit Auflagen entsteht ein Landschaftselement, das zur Lebensraumverbesserung für Flora und Fauna beiträgt und langfristig eine ungestörte Boden und Wasserhaushaltsentwicklung ermöglicht. Die durch die Änderung des Bebauungsplanes eintretenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden damit ausgeglichen.

1.6.0 Technische Infrastruktur

1.6.1 Verkehrliche Erschließung

Durch die öffentlich gewidmeten Straßen "Am Jönsbeck", "Am Stüh", "Am Bienenzaun" und "Am Scharfen Berg" ist die Erschließung des Wochenendhausgebietes sichergestellt.

Für die Haupteerschließungsstraße "Bromer Straße" wird im Kreuzungsbereich "Am Bienenzaun"/"Hohenbergsmorweg" ein Wendeplatz von 22,00 m Durchmesser eingerichtet, um den Müllfahrzeugen eine bessere und schnellere Entsorgung zu ermöglichen..

Die einzelnen Erschließungsstraßen sind nunmehr durch öffentliche, 3,00 m breite Fußwege verbunden. Zur fußläufigen Erschließung des nördlich angrenzenden Landschaftsraumes wurde parallel zum nördlichen Plangeltungsbereich ein Fußweg von 3,00 m Breite angelegt.

1.6.2 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung sowie Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Mit dem Anschluß an das Abwassernetz der Ortschaft Knesebeck mit anschließender Verregnung auf dem westlich der Ortslage bestehenden Abwasserverregnungsgebiet, ist die Beseitigung des Schmutzwassers aus dem Wochenendhausgebiet sichergestellt.

Aufgrund des geringen Gefälles besteht westlich des Wendeplatzes "Am Scharfen Berg" eine Abwasserhebeanlage. Gleichfalls sichergestellt ist durch vorhandene Anlagen die Wasser-, Strom- und Gasversorgung.

Das anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen wird - wie das Abwasser - dem Mischwasserkanal zugeführt. Das anfallende Regenwasser von den Straßenflächen wird über die seitlichen Straßenräume zur Versickerung gebracht.

1.7.0 Städtebauliche Werte

Mit 7,90 ha bleibt die Größe des Plangebietes unverändert. Durch die nachträgliche Schaffung der vor beschriebenen Fußwege erhöht sich die Verkehrsfläche um 1.350 m².

Mit der Umwandlung der privaten Grünfläche in Wochenendhausgebiet erhöht sich die Anzahl der Wochenendhausgrundstücke von 81 um 5 auf 86.

1.8.0 Verfahrensvermerke

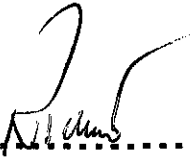
Diese Begründung zur **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8**
"Am Jönsbeck" hat in der Zeit

vom 24.06.2002 bis 25.07.2002

öffentlich gemäß § 3 (2) BauGB i.V. mit § 4 (1) BauGB ausgelegen.

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung vom **11.11.2002**
die Begründung zur **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8**
"Am Jönsbeck" beschlossen.

Wittingen, den 18.12.2002


.....

(L.S.)

.....

Bürgermeister

~~Stadtdirektor~~