

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "BULLENBERG"

2. ÄNDERUNG

ORTSCHAFT KNESEBECK DER STADT WITTINGEN

LANDKREIS GIFHORN

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.1 Lage und Funktion im Raum
- 1.2 Rechtsgrundlage
- 1.3 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 2. Änderung zum Bebauungsplan "Bullenberg"
- 1.4 Inhalt der 2. Änderung zum Bebauungsplan Bullenberg"
 - 1.4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.4.3 Bauweise, Baugrenzen
 - 1.4.4 Verkehrsflächen
 - 1.4.5 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 1.4.6 Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen
 - 1.4.7 Öffentliche und Private Grünfläche
 - 1.4.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft
 - a) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - b) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - c) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 1.4.9 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- 1.5 Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- 1.6 Technische Infrastruktur
- 1.7 Verfahrensvermerke

Planungsstand: Dezember 2001

URSCHRIFT

1.1 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 dem 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 Rechtsgrundlage

Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bullenberg" bilden die Urpläne des Flächennutzungsplanes bzw. des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Bullenberg" die Rechtsgrundlage.

1.3 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 2. Änderung zum Bebauungsplan "Bullenberg"

Gestiegene Wohnansprüche sind Veranlassung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bullenberg". Es besteht nunmehr die in der Urfassung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte zulässige Größe des Wochenendhauses von 60 m² um 30 m² auf 90 m² zu erhöhen, wobei 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 BauNVO nicht angerechnet werden dürfen.

Entsprechend dieser Grundflächenerhöhung werden die überbaubaren Flächen erweitert.

1.4.0 Inhalt der 2. Änderung zum Bebauungsplan "Bullenberg"

1.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Urfassung zur 2. Bebauungsplanänderung festgesetzte Art der baulichen Nutzung SO-Gebiet nach § 10 BauNVO "Wochenendhausgebiet" bleibt als Festsetzung bestehen. Unverändert bleibt auch die Festsetzung über die zu errichtenden Nebenanlagen.

1.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Wie unter Abschnitt 1.3 beschrieben, wird die zulässige Grundfläche von 60 m² um 30 m² auf 90 m² erhöht, um den gewachsenen Ansprüchen, in größeren Wochenendhäusern zu wohnen, Rechnung zu tragen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie Garagen und Carports bis zu einer Größe von 20 m² einschließlich des Stellplatzes und dessen Zufahrt nicht auf die festgesetzte Grundfläche von 90 m² angerechnet.

Die Vollgeschosszahl bleibt mit ein Vollgeschoss unverändert.

1.4.3 Bauweise, Baugrenzen

Um eine Erweiterung der Wochenendhäuser um 30 m² vornehmen zu können, werden die überbaubaren Flächen durch neu festgesetzte Baugrenzen erweitert. Die Bauweise - "offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig" - bleibt bestehen.

1.4.4 Verkehrsflächen

Das Erschließungssystem bleibt gleichfalls in der festgesetzten Form bestehen.

1.4.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Die auf der Parzelle 44/78 bestehende Umformerstation muß nicht erweitert werden. Die festgesetzte Größe der Versorgungsfläche bleibt daher unverändert.

1.4.6 Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen

Die bestehende Hauptwasserleitung in der Bromer Straße bleibt unverändert.

1.4.7 Öffentliche und Private Grünflächen

Die in der Urfassung zur 1. Änderung in den Wendepunkten festgesetzten öffentlichen Grünflächen bleiben in der Größe unverändert. Bedingt durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen reduziert sich die festgesetzten privaten Grünflächen geringfügig.

1.4.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft

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

Für die festzusetzende, erforderliche 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. 500 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.

b) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wie bereits in der Urfassung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes unter der textlichen Festsetzung Nr. 3 Ziffer 1 und 2 festgesetzten Gehölze auf den privaten und öffentlichen Grünflächen sowie innerhalb des festgesetzten Brandschutzstreifens bleiben weiterhin Bestandteil dieser 2. Bebauungsplanänderung.

c) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Am nordöstlichen Rand des Plangeltungsbereiches, umfassend die Flurstücke 44/25, 44/27, 44/29, 44/31, 44/39, 44/40, 44/41, 44/42, 44/43, 44/44 und 44/45, bestehender Baum- und Strauchbestand bleibt weiterhin als Festsetzung zur Erhaltung bestehen.

1.4.9 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Der im Westen des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzte Brandschutzstreifen bleibt gleichfalls, wie in der Urfassung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt, bestehen.

1.5 Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Erhöhung der bebaubaren Grundfläche von 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 54 Grundstücke ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von bisher als Gartenland genutzter Fläche von ca. 1.890 m². Die zusätzliche Versiegelung 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. 500 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. 1.890 m² multipliziert mit dem Faktor 0,3. Dieser Faktor wird in der Veröffentlichung NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Informationsgesetz. Die Fläche ist mit einer vierreihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Durch die Herausnahme der Fläche aus der landwirtschaftlichen Ackernutzung und Bepflanzung 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 Naturhaushaltes 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"/"Hohenbergsmorrweg" 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.

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 Verfahrensvemerke


Diese Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Bullenberg" 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Bullenberg" beschlossen.

Wittingen, den 18.12.2002


..... (L.S.)

Bürgermeister

.....
~~Stadtdirektor~~