



URSCHRIFT DER BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „**Achterstraße**“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen der Stadt Wittingen, Ortschaft Rade, Landkreis Gifhorn

1.0 Allgemeines

Die Stadt Wittingen ist nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (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 besonderen 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 übernommen (D 1.3 und D 1.6 01 bis 1.6 03).

Darüber hinaus ist die Stadt Wittingen **Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätte (D 1.5 03), Standort mit der Entwicklungsaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (D 1.5 03) sowie Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (D 3.8 06)**. Außerdem liegt die Ortschaft Rade der Stadt Wittingen wie die Ortschaft Wittingen selbst auch in einem **Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (D 3.9.1 07)**.

Westlich der Ortschaft Rade ist ein **Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (D 3.2 02)**, südlich, nördlich und zum Teil auch östlich ein **Vorsorgegebiet für Erholung (D 3.8 04)** sowie südöstlich ein **Vorranggebiet für Natur und Landschaft (D 2. 10)** im RROP dargestellt.

Das RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist am 01.09.1996 in Kraft getreten.

Eine große Anzahl der Bevölkerung findet ihren Arbeitsplatz im Volkswagenwerk in Wolfsburg. Der Rest verteilt sich auf Arbeitsplätze vor Ort, zum Teil aber auch auf die angrenzenden Landkreise. Der nächste Autobahnanschluß besteht bei Wolfsburg an die A 39.

Die Stadt Wittingen hat z. Z. ca. 12.600 Einwohner. Davon entfallen ca. 145 Einwohner auf die Ortschaft Rade.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan (Stand der 4. Änderung) ist für den Bereich dieses Bebauungsplanes ein „Dorfgebiet“ (MD - § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) dargestellt. Auf der Grundlage dieser Flächennutzungsplandarstellung für das in Rede stehende Gebiet wird als Nutzungsart ein „Dorfgebiet“ (MD - § 5 BauNVO) durch die Stadt Wittingen ausgewie-

energie- und auch baugrundsparend gebaut werden kann. Dieses will die Stadt Wittingen auch ermöglichen. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Das wird damit begründet, daß keine zu große Versiegelung der Baugrundstücke unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden erfolgen soll (§ 1 Abs. 5 Nr. 9 BauGB). Um dieses Planungsziel der Gemeinde noch zu unterstreichen, wird festgesetzt, daß die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der im Bebauungsplan zulässigen GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen nicht zulässig ist. Die Stadt Wittingen schließt einzelne nach § 5 BauNVO zulässige Nutzungen aus, damit ein Dorfgebiet entsteht, das nicht als überlastet angesehen werden kann und sich in die vorhandene bebaute Ortslage der Ortschaft Rade einfügt. Damit trägt die Stadt Wittingen der landwirtschaftlichen Prägung der Ortschaft Rade Rechnung.

Durch die Anordnung der Baugrenzen auf den Baugrundstücken werden großzügige überbaubare Flächen festgesetzt. Die Stadt Wittingen ist daher der Auffassung, daß auch für Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sowie Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO ausreichend Platz innerhalb der überbaubaren Flächen vorhanden ist. Daher wird eine Regelung dahingehend im Bebauungsplan getroffen, daß diese Nebeneinrichtungen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Davon ausgenommen werden lediglich Grundstückseinfriedungen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Mindestbauplatzgrößen werden damit begründet, daß hier keine zu klein geschnittenen Grundstücke entstehen sollen, die sich negativ auf die Ortslage der Ortschaft Rade auswirken könnten.

- Verkehrsflächen

Das Baugebiet grenzt im Norden und im Süden an bereits bestehende öffentliche Straßen an. In dieser Hinsicht bedarf es keiner besonderen Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen. Die direkt an diesen Straßen angrenzenden Grundstücke können auch von hier direkt verkehrlich angebunden werden. Um das Gebiet innerhalb des Plangeltungsbereiches relativ ruhig gestalten zu können, ist für die Anbindung der im Zentrum dieses Baugebietes vorgesehenen möglichen Grundstücke lediglich die Erschließung über eine öffentliche Verkehrsfläche als sog. Wohnweg in einer Gesamtbreite von 3,50 m vorgesehen. Diese Wohnstraße soll als gemischte Verkehrsfläche hergestellt werden. Das heißt, daß eine Trennung zwischen den einzelnen Verkehrsarten nicht stattfindet.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Die Stadt Wittingen beabsichtigt nicht, einen Spielplatz innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auszuweisen. Sie ist vielmehr der Auffassung, daß durch die Größe der möglichen neuen Baugrundstücke die Möglichkeit gegeben ist, auf diesen Baugrundstücken Spielmöglichkeiten für Kleinkinder zu schaffen. Für größere Kinder besteht Entwicklungsmöglichkeit auch außerhalb des Baugebietes, zumal die überschaubare Ortslage der Ortschaft Rade auf kürzestem Wege in die freie Feldmark führt.

geltungsbereiches außerhalb der ehemaligen Hoffläche sind einzelne bereits sehr alte Obstbäume vorhanden, die nach Augenschein tlw. bereits sehr angegriffen aussehen. Es muß davon ausgegangen werden, daß diese alten Obstbäume nicht mehr lange bestehen können, da sie durch trockene Äste bzw. Fäulnisbefall auch eine Gefahr darstellen. Es ist daher sinnvoll, diese alten nicht mehr besonders verkehrssicheren Obstbäume zu entfernen und durch neue gleichartige zu ersetzen.

- Landschaftspflege/Umweltbelange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemals landwirtschaftliches Betriebsgrundstück mit einer hofnahen Wiese. Ca. 50 % der Gesamtfläche waren vor Abbruch der Betriebsgebäude durch diese Gebäude und der Hofbefestigungsanlagen bereits versiegelt. Demzufolge wären also noch ca. 50 % der Gesamtfläche dieses Plangeltungsbereiches in einer Bilanzierung bezüglich der Eingriffsregelungen einzustellen. Da die Stadt Wittingen jedoch der Auffassung ist, daß sie die gesamte Fläche, die für den Eingriff durch die planerischen Schritte der Gemeinde vorbereitet wird, auch innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgleichen kann, wird die Bilanzierung auf die Gesamtfläche abgestellt.

Durch die gemeindliche Planung bereitet die Stadt Wittingen einen Eingriff in den Naturhaushalt entsprechend § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor. Nach den Vorgaben der Fachgesetzgebung ist es erforderlich, daß die Gemeinde bei der Durchführung von Bauleitplanungen den Eingriff soweit wie möglich minimiert. Ist dieses nicht möglich, so ist innerhalb des Plangeltungsbereiches ein Ausgleich für diesen Eingriff zu schaffen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, auch Ersatz für den nicht auszugleichenden Eingriff herzustellen.

Bei dem in Rede stehenden Bebauungsplan „Achterstraße“ wird durch den planerischen Schritt der Gemeinde ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet, der als nachhaltig angesehen werden muß.

Die Gemeinde nimmt daher eine Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen vor, wobei von folgenden Vorgaben auszugehen ist:

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 8.570 m². Die geplanten neuen Verkehrsflächen betragen ca. 240 m². Die Nettobaulandfläche ist mit ca. 6.600 m² zu beziffern. Die Differenz zwischen Bruttobaulandfläche und Nettobaulandfläche ergibt sich durch Abzug der Pflanzbindungsfläche und der für die öffentliche Verkehrseinrichtung vorgesehenen Fläche von der Bruttobaulandfläche. Bei einer Nettobaulandfläche von ca. 6.600 m² ergibt dies bei einer maximal zulässigen Wohnfläche von 0,3 eine maximale Versiegelungsfläche von ca. 1.980 m². Die im Plangeltungsbereich neu herzustellende Verkehrsfläche ergibt eine Fläche von ca. 240 m². Die geplanten Verkehrsflächen müssen im Verhältnis 1:1 ausgeglichen und damit kompensiert werden, d.h., daß hierfür eine Fläche von ca. 240 m² als Ausgleich notwendig wird. Für die Herstellung des Ausgleichs auf den privaten Grundstücken ist ein Ausgleich von ca. 1:0,3 herzustellen. Das bedeutet, daß bei ca. 1.980 m² maximal zulässiger Geschoßfläche eine Fläche von ca. 590 m² notwendig wird. Die Addition dieser beiden notwendigen Ausgleichsflächen (240 m² + 590 m²) ergibt für den notwendigen Ausgleich eine Gesamtfläche von ca. 830 m², die für den Ausgleich des Eingriffs für die Herstellung der Verkehrsflächen und für die überbaubaren Flächen auf den privaten Grundstücken erforderlich wird.

- Denkmalpflege-

Östlich des Plangeltungsbereiches befinden sich in der Ortslage Rade einige Kulturdenkmale, die Baudenkmale im Sinne des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind. Dabei handelt es sich in der Hauptsache um die auf den Hofanlagen vorhandenen Wohngebäude, die sich allein und im Zusammenhang mit den übrigen Gebäuden mit den Hopfpflasterungen als Baudenkmale darstellen. Sie wurden auch in das „Verzeichnis der Kulturdenkmale“ eingetragen. Sie werden daher auch, soweit es für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist, im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Kennzeichnung beschränkt sich im Planentwurf auf das Baudenkmal, das sich in unmittelbarer Nachbarschaft dieses Bebauungsplanes befindet.

1.4 Hinweise aus der Fachplanung

Gemeinde Wahrenholz - vom 13.08.1997

Durch die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes werden Belange der Gemeinde Wahrenholz nicht berührt. Bedenken daher nicht geäußert, Anregungen nicht gegeben.

Gemeinde Hankensbüttel - vom 14.08.1997

Von der Gemeinde Hankensbüttel zu vertretende Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Gemeinde Lüder - vom 15.08.1997

Von seiten der Gemeinde Lüder werden keine Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Achterstraße mit ÖBV in der Ortschaft Rade vorgebracht. Die Stellungnahme gilt gleichzeitig gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig - vom 19.08.1997

Gegen die vorgesehene Änderung des o.a. Bebauungsplanes nach Maßgabe der vorgelegten Unterlagen bestehen aus Sicht der von mir wahrzunehmenden Belange keine Bedenken.

Unterhaltungsverband Ise - vom 20.08.1997

Gegen den Bebauungsplan „Achterstraße“ mit ÖBV in der Ortschaft Rade bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Ise keine Bedenken.

Die geplante Versickerung bzw. Nutzung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken wird vom Unterhaltungsverband begrüßt.

Da die Bauleitplanung außerhalb des Verbandsgebietes des Unterhaltungsverbandes Oberaller und des Unterhaltungsverbandes Ohre liegt, wird auf eine Stellungnahme dieser Verbände verzichtet.

Bergamt Celle - vom 20.08.1997

Bergbauliche Belange stehen der o.g. Planung nicht entgegen. Die Planunterlagen sind für unsere Akten zurückbehalten worden.

Handwerkskammer Lüneburg-Stade - vom 21.08.1997

Die o.a. Planungsunterlagen sind überprüft worden. Es liegen aus handwerklicher Sicht keine Bedenken und Anregungen vor.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches (Flächen mit Pflanzbindung) finden unsere Zustimmung.

Staatl. Amt für Wasser und Abfall Braunschweig - vom 08.09.1997

Zu Ihrem o.g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Die beantragte Baumaßnahme befindet sich in der beplanten Zone III B des WSG Wittingen (siehe Anlage). Das Verfahren zur Schutzgebietsausweisung ist noch nicht abgeschlossen. Es sollte daher auf eine grundwasserschonende Bebauung hingewiesen werden.

Gemeinde Schönewörde - vom 14.09.1997

Seitens der Gemeinde Schönewörde bestehen gegen den Bebauungsplanes „Achterstraße“ in der Ortschaft Rade keine Bedenken. Anregungen werden nicht gegeben und Bedenken daher nicht vorgebracht.

Deutsche Telekom AG, Niederl. Göttingen - vom 15.09.1997

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.

Landelektrizität GmbH Fallersleben - vom 15.09.1997

Wir haben den o.a. öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf aus unserer Sicht geprüft.

Da die Bepflanzung von Trassen unterirdisch verlegter Versorgungsleitungen sowohl aus Gründen des Natur- und Baumschutzes als auch als Gründen der Versorgungssicherheit und des Unfallschutzes problematisch ist, können wir dieser Planung nur unter bestimmten Voraussetzungen zustimmen.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Vorschriften der DIN 1998 sowie auf das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939) und auf das Merkblatt GW 125 aus dem Regelwerk des Deutschen Verbandes der Gas- und Wasserwirtschaft (DVGW).

Es ist deshalb notwendig, geplante Bepflanzungen mit unserer Bauabteilung abzustimmen.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf.

Nieders. Landesamt für Bodenforschung - vom 16.09.1997

Aus hydrogeologischer Sicht nehmen wir zu den o.g. Planungen wie folgt Stellung:

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des beantragten Wasserschutzgebietes Wittingen. Die infrage kommenden Auflagen zum Schutz des Grundwassers sollten beachtet werden.

Landkreis Gifhorn - vom 18.09.1997

Zu den mit Schreiben vom 12.08.1997 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

I. Untere Landesplanungsbehörde

Aus raumplanerischer und raumordnerischer Sicht bestehen gegen o.g. Bebauungsplanentwurf keine Bedenken. Die Maßnahme ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

1.6 Begründung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Nach den gesetzlichen Vorgaben (NBauO) kann die Stadt Wittingen für die Gestaltung baulicher Anlagen für bestimmte Bereiche ihres Gemeindegebietes einen Rahmen setzen. Von dieser gesetzlichen Möglichkeit macht die Stadt Gebrauch. Begründet wird dies damit, daß durch die in der ÖBV vorgesehenen Mindestanforderungen an gestalterische Zielaussagen erreicht werden soll, daß sich die neuen Gebäude nicht nur in planerischer Hinsicht sondern auch gestalterisch in die Ortslage der Ortschaft Rade der Stadt Wittingen einfügen sollen. Daher wird ein Rahmen dahin gehend gesetzt, daß das Sattel- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung und mit Dachmaterialien in den vorgesehenen Farbtönen zulässig sein soll, wie es für die Ortslage Rade typisch ist. Die vorgesehene Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe läßt darüber hinaus auch zu, daß der entstehende Dachraum als Vollgeschoß im Sinne der NBauO hergestellt und genutzt werden kann. Die Ausnahme für Wintergärten und Sonnenkollektoren wird damit begründet, daß die Stadt Wittingen dies Art zur Gewinnung alternativer Energie auch zulassen will.

Die Regelung über die Materialwahl für die Außenwandflächen sowie Steinformate und Farbtöne wird damit begründet, daß die in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhandenen Gebäude in Sichtmauerwerk oder als Fachwerk ausgeführt sind. Da diese vorhandenen Gebäude zum Teil auch Baudenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind, sieht die Stadt Wittingen einen Regelungsbedarf in dieser Hinsicht, damit diese Baudenkmale nicht negativ beeinträchtigt werden.

Die Anpassung der Nebeneinrichtungen, wie z.B. überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen an das Hauptgebäude in Form und Gestaltung wird damit begründet, daß sich diese Einrichtungen nicht nur in der Baumasse, sondern auch gestalterisch dem Hauptgebäude unterordnen sollen.

Die Festlegung über die Gebäudehöhen wird damit begründet, daß die Gebäude für den Betrachter nicht zu staksig wirken sollen und gleichzeitig soll damit erreicht werden, daß nicht zu gewaltige Dachkonstruktionen in bezug auf das Erdgeschoß entstehen können, die das Gebäude insgesamt negativ beeinflussen könnten.

Die Regelung über die Materialwahl und die Höhe der Einfriedung zur Straßenverkehrsfläche wird damit begründet, daß sich diese Kriterien entscheidend auf die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes auswirken. Die Gemeinde sieht daher die Notwendigkeit, hierfür die vorgesehenen Festlegungen zu treffen, um somit das gesamte Umfeld des Baugebietes positiv zu gestalten.

Der Paragraph über die Ordnungswidrigkeiten wird durch die NBauO begründet.

2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

2.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Für Grundstücke, die als Verkehrs- und Grünfläche bzw. für den Lärmschutzwahl festgesetzt sind, ist die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts vorgesehen. Im

5.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.08.1997 bis 22.09.1997** öffentlich ausgelegt. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahme in der Sitzung am **07.10.1997** durch den Rat der Stadt Wittingen beschlossen.

Wittingen, den 07.10.1997



Stadtdirektor





Bürgermeister