

URSCHRIFT DER BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „**Achterstraße**“, **1. Änderung** 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 Wohnstätten (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. 13.600 Einwohner. Davon entfallen ca. 190 Einwohner auf die Ortschaft Rade.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtsslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen und dem Bebauungsplan „Achterstraße“ mit ÖBV

(rechtswirksam seit dem 30.01.1998) entwickelt. Damit wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB durch die Stadt Wittingen eingehalten.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Im rechtswirksamen Bebauungsplan „Achterstraße“ mit ÖBV ist entlang der vorhandenen Straße „Dorfanger“ in einer Breite von 5,00 m ein Pflanzgebot festgesetzt. Die verkehrliche Anbindung aller Baugrundstücke sollte von Süden über eine Stichstraße an die „Achterstraße“ erfolgen. Damit ist eine Anbindung von Baugrundstücken an diese Straße z. Zt. nicht zulässig.

Bei der Realisierung des Baugebietes hat sich jedoch herausgestellt, dass Bauwillige, die hier ein Baugrundstück erwerben möchten, eine Anbindung ihrer Grundstücke von Norden wünschen, um nicht die für die Wohn- und Freizeitnutzung wertvollere Grundstücksfläche (Südlage) mit Zufahrten bzw. Stellplätzen zu verbrauchen. Darüber hinaus war es bei der Herstellung der Erschließungseinrichtungen für die Abwasserentsorgung notwendig geworden, das Baugebiet an die Straße „Dorfanger“ anzuschließen. Die Entsorgungsanlagen hierfür sind bereits verlegt. Um diese Entsorgungsanlagen jederzeit unterhalten zu können, wird in Anbindung an die Planstraße nach Norden eine öffentliche Grünfläche bis zur Straße „Dorfanger“ festgesetzt, in der die vorhandenen Leitungen nunmehr zu liegen kommen. Diese Fläche wird auch gleichzeitig im Sinne des § 9 Abs. Nr. 20 BauGB als Ausgleich dafür genutzt, dass die neu entstehenden Grundstücke zum „Dorfanger“ jeweils eine Grundstückszufahrt erhalten sollen.

1.3 Planinhalt/Begründung (Dorfgebiet - § 5 BauNVO)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen ist für den in Rede stehenden Plangeltungsbereich innerhalb der Ortslage der Ortschaft Rade ein „Dorfgebiet“ (MD - § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) mit einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 dargestellt. Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist ein „Dorfgebiet“ (MD - § 5 BauNVO) ausgewiesen. Diese Festsetzung wird auch in der Planänderung beibehalten. Das wird damit begründet, dass durch die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan einzuhalten ist (§ 8 Abs. 2 BauGB). Das gilt insbesondere dann, wenn im Flächennutzungsplan keine generalisierende Darstellung, sondern die Darstellung eines Baugebietes vorgenommen wurde. Außerdem ist die Gemeinde der Auffassung, dass in der Ortslage der Ortschaft Rade das „Dorfgebiet“ die geeignete Nutzungsart ist. Als Bauweise wird das zweigeschossige Einzel- bzw. Doppelhaus in offener Bauweise vorgesehen. Das wird damit begründet, dass das freistehende Einzelhaus durch Bauwillige in der Stadt Wittingen und damit auch in der Ortschaft Rade die bevorzugte Bauweise ist. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern wird damit begründet, dass auch im ländlichen Bereich bei der Errichtung dieser Gebäudeart 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 Gemein-

de 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 großzügig 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 Grundstücks-einfriedungen.

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

Die für die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches erforderlichen Verkehrsflächen sind vorhanden. Es bedarf daher auch keiner Ausweisung neuer Straßen.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Im Geltungsbereich des rechtwirksamen Bebauungsplanes ist ein Spielplatz nicht ausgewiesen worden, weil dafür die Notwendigkeit durch die Stadt nicht gesehen wurde. Für den Bereich der Änderung ergeben in dieser Hinsicht auch keine neuen Gesichtspunkte.

- Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen. Die Nutzer der Grundstücke, deren Grundstück nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert anfahren können. Nach Entleerung der Müllbehälter sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Im Einmündungsbereich des Wohnweges in die Achterstraße ist im Seitenraum der Achterstraße ausreichend Raum für diesen Zweck vorhanden, so dass hierfür keine besondere Standfläche im Bebauungsplan ausgewiesen werden muss.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist eine Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Brauchwasser sowie elektrische Energie und Erdgas vorgesehen und auch möglich.

Das häusliche Abwasser wird im freien Gefälle zu einem Pumpwerk in der Straße „Dorfanger“ geleitet und per Druckleitung der zentralen Kläranlage der Stadt Wittlingen zugeführt und dort gereinigt. Es besteht insofern Anschluss- und Benutzungszwang für die Baugrundstücke.

Das auf den Hausgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für die Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden. Ob dies jedoch möglich ist, wird davon abhängen, ob der Baugrund bzw. die Höhe des vorhandenen Grundwasserstandes diese Möglichkeit zulassen wird. Bei Planung der hochbaulichen Anlagen ist jedenfalls der Nachweis zu erbringen, dass eine Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist. Hierbei sind insbesondere die Arbeitsblätter der ATV zu beachten. Sollte das in Einzelfällen nicht möglich sein, gestattet die Stadt Wittlingen den Anschluss der Grundstücke an die Kanalisationsanlage, die für die Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Bereich der Wohnstraße erforderlich ist. Diese Kanalisation wird an die in der Achterstraße bzw. Dorfanger vorhandene Leitungsanlage angeschlossen.

- Brandschutz

Die vorhandenen Brauchwasserleitungen in den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass der vorbeugende Brandschutz gewährleistet ist. Für den neu geplanten Wohnweg ist vorgesehen, eine Brauchwasserleitung in einem Mindestdurchmesser von 100 mm auszuführen. Dabei ist zu beachten, dass ausreichend Hydranten angeordnet werden. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, dass in einer maximalen Entfernung von 70 m zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Gemeindebrandmeister sowie der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

- Grünflächen

Der gesamte Plangeltungsbereich gehörte zu dem Hof des nicht mehr bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes. Dabei war ein kleiner Teilbereich als sog. hofnahe Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt worden. Besondere Gehölzbestände sind im Bereich der Änderung nicht anzutreffen.

- Landschaftspflege/Umweltbelange

Da bei Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes der seinerzeit durch den planerischen Schritt der Stadt vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden konnte und sich durch diese Planänderung keine neuen Gesichtspunkte ergeben ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da der Eingriff bereits erfolgte bzw. zulässig war, bevor die Planungsentscheidung für diese Änderung durch die Stadt getroffen wurde (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

- Altlasten

Der Stadt Wittlingen sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Änderungsbereich bekannt. Außerdem ist der Stadt nicht bekannt, dass in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken können.

- Immissionsschutz

Durch die Ausweisung des gesamten Plangeltungsbereiches als „Dorfgebiet“ in der dörflichen Lage der Ortschaft Rade kann davon ausgegangen werden, dass durch die umliegenden Nutzungsarten keine über das zulässige Maß hinausgehenden Störungen für das neue Baugebiet zu erwarten sind. Gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft sind nicht vorhanden, die sich negativ auf dieses Baugebiet auswirken könnten.

- 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

Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Braunschweig

– vom 24.08.2000

Die uns vorgelegten Planunterlagen wurden geprüft. Zu o.g. Vorhaben nehmen wir aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:

Zu dem Bebauungsplan „Achterstraße“ äußerten wir mit Schreiben vom 22.08.1997 keine grundsätzlichen Bedenken.

Nördlich bzw. östlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Hofstellen. Direkt angrenzend um den Änderungsbereich wird u. W. keine landwirtschaftliche Viehhaltung betrieben. Hier ist u. W. bereits Wohnbebauung in näherer Entfernung anzutreffen.

Grundsätzliche Bedenken bestehen gegen o.g. Änderung nicht. Wir gehen davon aus, dass die Maßnahme mit der örtlichen Landwirtschaft bzw. dem Flächeneigentümer/Bewirtschafter abgestimmt ist.

Zukünftige Anwohner sollten gezielt auf mögliche landwirtschaftlichen Immissionen (Geruch, Staub, Geräusche) – auch in den frühen Morgen- bzw. Abendstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen – z.B. durch den landwirtschaftlichen Fahrverkehr, hingewiesen werden. Diese sind im ortsüblichen Rahmen zu dulden.

Grundstückszufahrten sind von der Straße „Zum Dorfanger“ vorgesehen. Hier sollte dann ggf. der ruhende Verkehr ausgeschlossen werden. Die Änderung darf insgesamt nicht zu Behinderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs führen

Unterhaltungsverband Ise – vom 30.08.2000

Gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Wittingen bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Ise keine grundsätzlichen Bedenken.

Für den Fall, dass die Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist und das Niederschlagswasser an das Kanalisationsnetz anzuschließen ist, ist ggf. die Notwendigkeit der Rückhaltung des Niederschlagswasser zu prüfen. Der natürliche Abfluss der Vorfluter darf durch die zusätzliche Versiegelung auf den Grundstücken nicht überschritten werden.

Land-E GmbH Fallersleben – vom 12.09.2000

wir haben die o.a. öffentlich ausgelegte Bebauungsplan - Änderung aus unserer Sicht geprüft.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche befindet sich ein 0,4-kV-Kabel und eine Erdgasleitung unserer Gesellschaft. Die in der Anlage „blau“ unterlegte Leitungstrasse ist sowohl aus Gründen des Natur- und Baumschutzes als auch aus Gründen der Versorgungssicherheit und des Unfallschutzes von tief wurzelnden Gehölzen freizuhalten.

Landkreis Gifhorn – vom 13.09.2000

zu den mir mit Schreiben vom 08.08.2000 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Bau- und Planungsamt

Grundsätzlich bestehen gegen die o.g. Bebauungsplanänderung keine Bedenken. Zur besseren Planklarheit sollte die textliche Festsetzung Nr. 2 f wie folgt ergänzt werden: „...eine Zufahrt in einer Breite von 4,00 m zulässig.“

Bauordnungsamt

Die textliche Festsetzung Nr. 4 a „Die Mindestbauplatzgröße beträgt a) bei Einzelhäusern 700 m² ist nicht eindeutig.

Auf einem Grundstück von mindestens 700 m² Größe sind bei einer Grundflächenzahl von 0,3 demnach auch zwei Einzelhäuser je 105 m² oder auch drei je 70 m² möglich. Nach Errichtung der Häuser, sofern eine entsprechende Satzung fehlt, auch noch eine Grundstücksteilung möglich.

Sollte das nicht gewollt sein, ist der Text abzuändern, z.B.:

„Die Mindestbauplatzgröße beträgt:

a) je Einzelhaus mindestens 700 m².“

1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluss des Planverfahrens nicht vor.

1.6 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die vorhandene ÖBV wird in diesem Planverfahren nicht geändert.

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 Lärmschutzwall festgesetzt sind, ist die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) geregelt.

2.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Da die verkehrliche und sonstige Erschließung durch vorhandene öffentliche Einrichtungen südlich und nördlich dieses Plangeltungsbereiches als gesichert angesehen werden kann, ist lediglich die als Wohnstraße geplante Stichstraße neu herzustellen. Es ist beabsichtigt, dass der Grundstückseigentümer bzw. ein Investor diese Straßen herstellt und sie dann zu gleichen Teilen auf die Grundstücke umlegt, die einen Vorteil aus dieser Erschließungsanlage haben werden. Es ist insofern eine vertragliche Regelung zwischen dem Grundstückseigentümer bzw. Investor und Stadt Wittingen vorgesehen.

2.4 Ordnungswidrigkeiten

Es werden Festsetzungen getroffen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese getroffenen Festsetzungen kommen die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen.

2.5 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung*
- Grenzregelung*
- Enteignung*

*Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Sie werden auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages durch den Investor hergestellt.

4.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Durch Abschluss des Erschließungsvertrages ist sichergestellt, dass die Stadt Wittingen keine Kosten für die Herstellung der Erschließungseinrichtungen entstehen werden.

5.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2000 bis 22.09.2000 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahme in der Sitzung am 07.12.2000 durch den Rat der Stadt Wittingen beschlossen.

Wittingen, den 11.12.2000

Bürgermeister

Siegel

Stadtdirektor