



Zweitschrift der **URSCHRIFT**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Achterstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift, 2. Änderung der Stadt Wittingen, Ortschaft Rade, Landkreis Gifhorn

A Allgemein

1. Präambel zur Erforderlichkeit des Plans

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Achterstraße“ mit ÖB (rechtswirksam seit dem 30.01.1998) mit der 1. Änderung aus dem Jahr 2000 enthält entlang der Straße im Norden des Gebietes die Festsetzung einer Pflanzbindungsfläche gem. § 9 Abs. Nr. 25 b BauGB in einer Breite von 5,00 m. Die pfb-Fläche wird an der westlichen und der östlichen Gebietsgrenze bis an die Straße im Süden des Plangebietes und dort selbst entlang der Straße geführt. Diese pfb-Fläche dient als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt, der durch den B-Plan vorbereitet wurde. Mit der 1. Änderung wurde im Norden des Gebietes diese pfb-Fläche an der Ost- und Westgrenze geringfügig geändert.

Nunmehr hat sich herausgestellt, dass durch die 5,00 m breite pfb-Fläche im Norden die nutzbare Bauplatztiefe so sehr eingegrenzt wird, dass die Südseiten der Grundstücke, die für die Wohn- und Freizeitnutzung wertvollere Grundstücksfläche einen verhältnismäßig geringen Zuschnitt erhalten würden. Daher soll die Breite der pfb-Fläche im Norden auf 3,00 m reduziert werden. Außerdem soll in einer Tiefe von ca. 20,00 m die pfb-Fläche an der Ostseite des Flurstückes 52/26 und außerdem im Bereich der Grundstückszufahrt gänzlich entfallen.

Da es sich bei der pfb-Fläche um eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 9 Abs. Nr. 20 BauGB handelt, ist für die Aufhebung ein adäquater Ersatz zu schaffen. Dieser Ersatz kann innerhalb des Geltungsbereich hergestellt werden. Der Ersatz wird in einer Breite von ca. 6,50 m auf der südlichen Seite der Flurstücke 52/26, 52/27, 52/16 und 52/17 festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird dann entsprechend durch Verlegung der Baugrenzen angepasst.

Außerdem hat sich herausgestellt, dass durch die seinerzeit getroffenen Festsetzungen die bauliche Nutzung der Baugrundstücke in einem nicht nur unerheblichen Maße einschränkt wird. Darüber hinaus hat sich seit Aufstellung des ursprünglichen B-Planes gezeigt, dass die seinerzeit getroffenen textlichen Festsetzungen Nr. 3 - 6 nicht beibehalten werden können. Im Übrigen trifft dies auch auf die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 der 1. Änderung des B-Planes zu. Bei diesen vorhandenen Festsetzungen handelt es sich u. a. um die Mindestbauplatzgröße für eine Einzel- und Doppelhausbebauung. Bei einigen Vorhaben ist diese Mindestbauplatzgröße unterschritten worden. Daher ist diese Regelung unter dem Aspekt der Gleichbehandlung aller Bauherren im Baugebiet nicht mehr anwendbar.

Es ist Planungsabsicht der Stadt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Planungserfordernis - § 1 Abs. 3 BauGB). Das Planungserfordernis ist nach Auffassung der Stadt für diesen Bereich der Ortslage von Rade gegeben. Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die sonstigen Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 vorliegen, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

2. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Achterstraße“ mit ÖB und dessen 1. Änderung entwickelt. Das Entwicklungsgebot wird somit durch die Stadt eingehalten (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) – zugrunde. Im Übrigen stellt

6.1 Verkehrsflächen

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

6.2 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 dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren 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 Wittingen 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 Wittingen 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.

6.3 Brandschutz

Die vorhandenen Trinkwasserleitungen in den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass der vorbeugende Brandschutz gewährleistet ist. Für den neu geplanten Wohnweg ist vorgesehen, eine Trinkwasserleitung 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.

6.4 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.

6.5 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 zusätzlicher 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).

Da aber durch diese Änderung im Norden des B-Planes die hier im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzte pfb-Fläche reduziert wird, ist hierfür ein adäquater Ersatz zu schaffen. Dieser Ersatz erfolgt dahingehend, dass im Süden auf den Flurstücken 52/26, 52/27, 52/116 und 52/17 eine Fläche in einer Breite von 6,50 m als pfb-Fläche festgesetzt wird.

Bei der Reduzierung der pfb-Fläche im Norden entfallen ca. 200 m² für den Ausgleich. Durch die Ausweisung auf den vorbeschriebenen Grundstücken wird eine Fläche von ca. 340 m² neu festgesetzt. Somit wird eine größere pfb-Fläche als Ersatz geschaffen als im Norden entfällt. Begründet wird das damit, dass bei der Schaffung einer nur noch 3,00 m breiten pfb-Fläche im Norden nicht die gleiche Wirkung für den Ausgleich erwartet werden kann, wie bei der bisher 5,00 m breiten Fläche. Daher hält es die Stadt für erforderlich, dass der Ersatz flächenmäßig nicht im Verhältnis 1 : 1, sondern wie vorgesehen in einem besseren Verhältnis (1 : 1,7) hergestellt wird.

6.6 Altlasten

Der Stadt Wittingen 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.

6.7 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.

6.8 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.

Der Stadt sind im Änderungsbereich keine Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

6.9 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.

7. ÖPNV

Eine Anpassung bzw. Änderung der vorhandenen Einrichtungen des ÖPNV wird durch diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Können zurzeit nicht gesehen werden. Es erfolgt ggf. eine Ergänzung nach Abschluss der Verfahrens.

B BEGRÜNDUNG zu der örtliche Bauvorschriften (ÖB)

Nach § 2 Abs. 1 der Örtlichen Bauvorschrift, die seinerzeit als Bestandteil des B-Planes mit erlassen wurde, sind in dem Gebiet nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Entgegen dieser Regelung in der ÖB wurden jedoch durch die Bauordnungsbehörde bereits zwei Gebäude mit Walmdächern genehmigt. Um nunmehr für alle zukünftigen Bauherren eine Gleichbehandlung zu erreichen, wird daher der § 2 der ÖB wie folgt geändert:

§ 2 Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude und Nebenanlagen sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 26° bis 48° zulässig. Der Krüppelwalm darf mit einer Neigung von maximal 60° hergestellt werden.
2. Für alle geneigten Dachflächen sind nur nichtglänzende Dacheindeckungsmaterialien aus Tonziegeln und Betondachsteinen in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL-Farbkarte 840 HR zulässig:
 - RAL 2001 (Rotorange),
 - 3000 (Feuerrot),
 - 3002 (Karminrot),
 - 3011 (Braunrot),
 - 3016 (Korallenrot),
 und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen.
3. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 bis Nr. 2 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

Die neue Formulierung der Nr. 3 wird erforderlich, um den Bauherrn eine Anpassung an neuere Möglichkeiten der alternativen Energiegewinnung zu geben.

Darüber hinaus erfolgt mit dem § 7 eine Anpassung an die nunmehr geltenden Regelungen der NBauO bezüglich der möglichen Höhe des Bußgeldes.

C Zusammenfassende Abwägung

1. **Öffentliche Auslegung unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 entsprechend § 4a Abs. 2 BauGB)**

Der Bebauungsplanentwurf hat mit Entwurfsbegründung in der Zeit vom **02.05.2011** bis einschließlich **03.06.2011** gem. § 3 Abs.2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend § 4 a Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend wiedergegeben. Soweit Anregungen vorgebracht wurden, ist das Prüfungsergebnis mit der Entscheidung der Gemeinde zu den vorgebrachten Anregungen im Folgenden mit dem Abstimmungsergebnis dargelegt:

I. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TÖB

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 04.05.2011

Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu ertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Unterhaltungsverband Ise - vom 05.05.2011

Gegen die oben genannte Bauleitplanung der Stadt Wittingen bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Ise keine Bedenken.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH - vom 15.05.2011

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

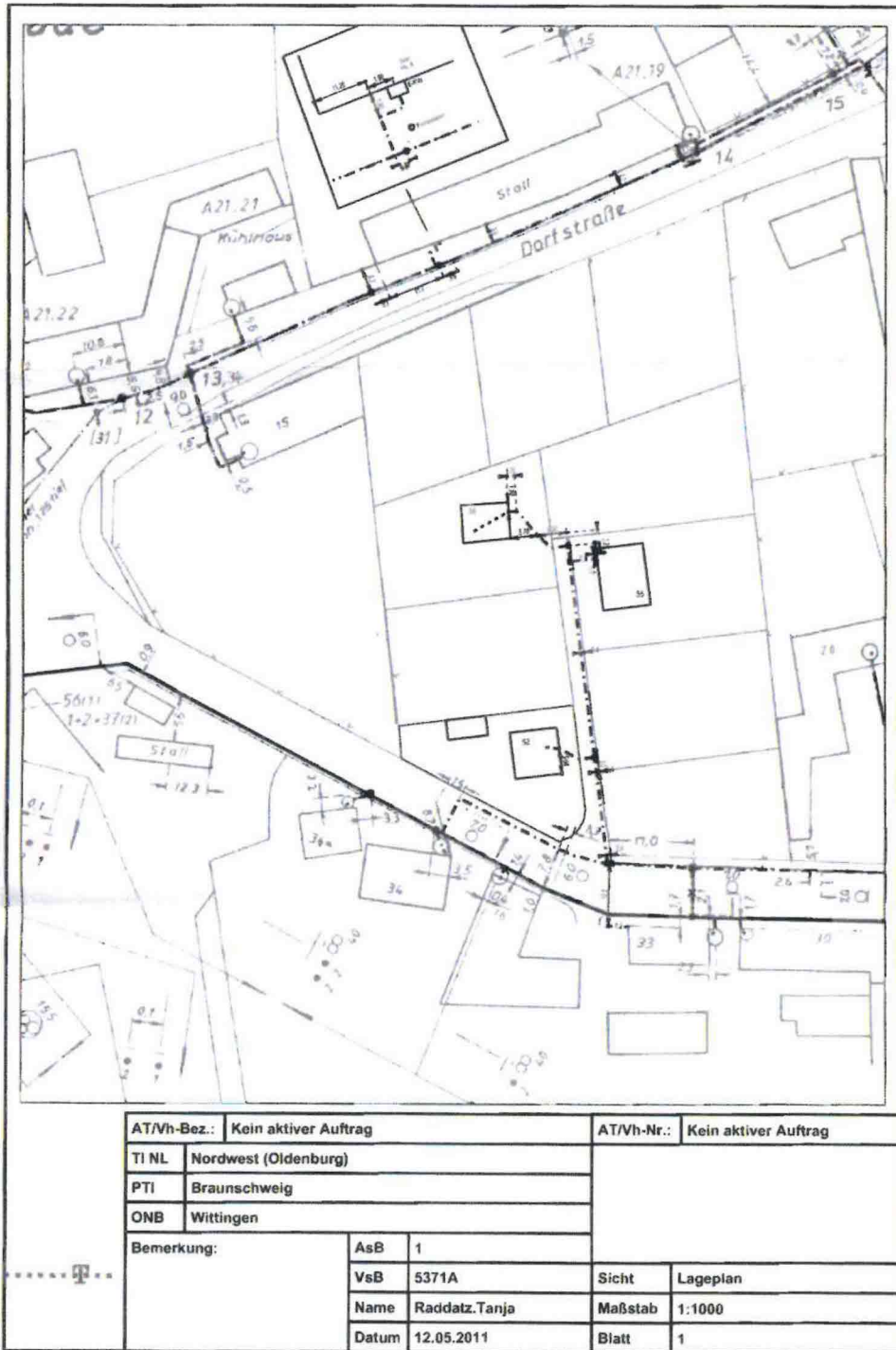
Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist zur Versorgung neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Anmerkung:**

Die Hinweise der Telekom werden zur Kenntnis genommen. Die Vorhaltung von Trassen für die Telekommunikationslinien ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
Es bedarf keines Beschlusses.

Kabel Deutschland - vom 20.05.2011

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.04.11.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

LSW Netz GmbH - vom 25.05.2011

Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen aus Sicht unserer Gesellschaft keine Bedenken.

Die zz. gültigen Bestandsunterlagen für den Planbereich haben wir diesem Schreiben zu Ihrer Information als Anlage beigefügt.



**Anmerkung:**

Es bedarf keines Beschlusses.

Landkreis Gifhorn - vom 31.05.2011

Zu o.g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

Ortsplanung

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Es ist darauf zu achten, dass im weiteren Verfahren die Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches eingehalten werden.

Untere Bauaufsichtsbehörde

Keine Bedenken oder besonderen Hinweise.

Untere Denkmalschutzbehörde

Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen gegen die o.g. Bebauungsplanänderung keine Bedenken.

Untere Wasserbehörde

Keine Bedenken.

Auf § 49 des Wasserhaushaltsgesetzes wird hingewiesen.

Anmerkung:

Der Hinweis auf das Wasserhaushaltsgesetz wird zur Kenntnis genommen.

Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind in der Örtlichkeit nicht um- und durchsetzbar!

Das Baugebiet existiert seit über 10 Jahren und von den festgesetzten Maßnahmen wurde **keine** Pflanzung ordnungsgemäß ausgeführt. Auf dem Flurstück 52/52 wurde eine schmale Ligusterhecke gepflanzt. Nach dem B-Plan ist die gesamte südliche Grundstücksfläche zwischen Grenze und Hauswand zu bepflanzen. Zwei Fenster würden dadurch ebenfalls zugepflanzt. Auf dem Flurstück 52/13 wurde der Grünstreifen mit einer Gartenhütte bebaut, es wurde eine Terrasse angelegt und Ziergehölze gepflanzt. Dem Eigentümer wurde vor Ort mitgeteilt, dass dies baurechtlich nicht zulässig ist. Die baulichen Anlagen sind zu beseitigen und der 5 Meter breite Streifen ist mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Damit wäre seine Gartengestaltung zerstört. Auch auf dem Flurstück 52/8 wurde nur ein schmaler Ziergehölzstreifen angelegt.

Der Eigentümer (Dieter von Lampen [Dieter von Campen]) des Flurstückes 52/26 muss neben seinen Neubau ebenfalls erhebliche Neuanpflanzungen durchführen. Als Voreigentümer aller Grundstücke wäre er zum Erhalt einer guten Nachbarschaft bereit, große Teile seines Grundstückes zu bepflanzen. Hierzu wäre aber eine Planänderung erforderlich.

Zur Vermeidung eines "Heckenstreites" (siehe Anlage Zeitungsartikel), sollten die kompletten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes durchgeführt werden. Nur so können die jetzigen Eigentümer ihre liebevoll gestalteten Gärten erhalten.

Anmerkung:

Zu den Ausführungen der UNWB ist folgendes festzustellen:

Das Flurstück 52/52 ist im B-Planbereich nicht vorhanden. Es handelt sich offensichtlich um einen Schreibfehler.

Vor Fertigung des Planentwurfes wurde mit dem Eigentümer Herrn Dieter von Campen und den Vertretern der Stadt, Herrn Soltau und Herrn Meinecke, die Verlegung der Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wie in der Planzeichnung nunmehr enthalten, abgestimmt.

Teil A der Begründung, Kapitel 6.5 Landschaftspflege/Umweltbelange

Bei der Reduzierung der pfb-Fläche im Norden entfallen ca. 200 m² für den Ausgleich. Durch die Ausweisung auf den vorbeschriebenen Grundstücken wird eine Fläche von ca. 340 m² neu festgesetzt. Somit wird eine größere pfb-Fläche als Ersatz geschaffen als im Norden entfällt. Begründet wird das damit, dass bei der Schaffung einer nur noch 3,00 m breiten pfb-Fläche im Norden nicht die gleiche Wirkung für den Ausgleich erwartet werden kann, wie bei der bisher 5,00 m breiten Fläche. Daher hält es die Stadt für erforderlich, dass der Ersatz flächenmäßig nicht im Verhältnis 1 : 1, sondern wie vorgesehen in einem besseren Verhältnis (1 : 1,7) hergestellt wird.

Der mit der Stellungnahme übermittelte Zeitungsausschnitt „**Heckenstreit**“ kann nicht für den aktuellen B-Plan als Hilfestellung über die Entscheidung zur Stellungnahme der UNWB herangezogen werden. In diesem Falle haben die Grundstückseigentümer sich geweigert, die im B-Plan festgesetzte Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme „Hecke“ anzulegen. Damit liegt ein Verstoß gegen den rechtsverbindlichen B-Plan vor. Die Klage wurde im Übrigen vom Verwaltungsgericht am 08.06.2011 zurückgewiesen.

Beschlussvorschlag

Die Festsetzungen des B-Planes werden aus den o.a. Gründen beibehalten.

Die Anregungen der UNWB werden daher nicht berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

23 Ja-Stimmen / 1 Enthaltung



Eigenheime in Süfeld: Nicht in jedem Garten müssen die Bewohner einen Pflanzstreifen anlegen. Foto (Archiv): Hensel

Im Heckenstreit: Süfelder Paar klagt gegen die Stadt Wolfsburg

Pflanzstreifen im Garten: Fall landet beim Verwaltungsgericht Braunschweig

Süfeld (bm). Der Süfelder Heckenstreit wird ein Fall für die Justiz. Eigenheim-Besitzer klagen gegen die Stadt Wolfsburg. Das Paar soll am Rand seines Grundstücks ein 100 Quadratmeter großes Stück mit „standortgerechten Laubgehölzen“ anlegen – und will das nicht. Nun kommt der Fall vor das Verwaltungsgericht Braunschweig.

Laut Bebauungsplan müssen die Süfelder Hausbesitzer

am Rand ihres 1000 Quadratmeter großen Grundstücks den Pflanzstreifen anlegen. Ähnliche Regelungen stehen in den Kaufverträgen der meisten Eigenheim-Besitzer aus dem Baugbiet Nördlich Wermerslager Straße. Viele Bauherren möchten den brei-



Meyer

ten Streifen aber nicht pflanzen (WAZ berichtete). Auch die Kläger nicht. Grund: „Dort soll eine Laube



stehen“, so der Sprecher des Braunschweiger Verwaltungsgerichts, Harald Meyer. Die Eigenheim-Besitzer

führen zudem an, dass in den Gärten der Reihenhäuser gegenüber auch keine Pflanzstreifen vorhanden seien. Müsstens auch nicht, meint die Verwaltung – die Grundstücke der Reihenhäuserbesitzer seien deutlich kleiner als das der Kläger. Daher war für sie im Rahmen des monatelangen Heckenstreits eine Ausnahmeregelung getroffen worden.

● Die Verhandlung findet am Mittwoch, 8. Juni, um 11 Uhr statt.

Untere Abfallbehörde

Bedenken werden nicht erhoben, wenn hinsichtlich der Durchführung der Müllabfuhr die Hinweise der Begründung dieses Bebauungsplanes (s. Kap. 6.2) eingehalten werden.

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken.

Wasserverband Gifhorn - vom 31.05.2011

Stellungnahme Anregungen/Bedenken

Neubau	keine	
Netzbetrieb		ja (s.u.)
Kläranlage		ja (s.u.)

Anregungen und Bedenken:

s. Pkt. 6.2:

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser **muss** auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Das Arbeitsblatt der ATV - A138 ist hierbei zu berücksichtigen. Sollte eine Versicherung nicht möglich sein, ist beim Wasserverband Gifhorn ein Antrag auf Einleitung in die RW-Kanalisation zu stellen!

s. Pkt. 6.3:

Es wird keine neue TW-Leitung in die Wegeparzelle (52/18) verlegt. Die TW-Versorgung der Flurstücke 52/16, 52/17 und 52/27 erfolgt über die vorhandene TW-Leitung in der nördlich gelegenen Straße (172/8). Das Flurstück 52/23 wird über die TW-Leitung, die in dem Weg (52/22) liegt, versorgt.

Der Wasserverband Gifhorn stellt zu Brandschutzzwecken 48 m³/h bei ungestörtem Betriebszustand über die Dauer von 2 Stunden aus seinem Netz zur Verfügung. Die Hydranten des Wasserverbandes Gifhorn werden in Abständen von 400 m gesetzt, so dass sich ein Löschbereich von 200 m Radius ergibt.

Anmerkung:

Die Hinweise und Forderungen des Wasserverbandes werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Es bedarf keines Beschlusses.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - vom 31.05.2011

Aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange keine Bedenken.

Im Rahmen einer Voranfrage hatte der VA der Stadt am 15.07.2010 folgenden Beschluss gefasst:

Der Verwaltungsausschuss beschließt mit 6 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen, gegen die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einer Putzfassade im Bebauungsplanbereich „Achterstraße“, Ortschaft Rade, bestehen keine Bedenken. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass an der Straße im Außenbereich ein rötlicher Farbton als Putzfassade erforderlich ist. Im Innenbereich des Baugebietes kann auch ein weißer Putzfarbton gewählt werden. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes wird zugestimmt.

Dem Beschluss zufolge soll bei der aktuellen Planänderung daher die ÖB wie folgt geändert werden:

§ 3 Gebäudeaußenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Fachwerk und als Sichtmauerwerk als NF (Normalformat) und RF (Reichsformat) in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL-Farbkarte HR 840 herzustellen:

RAL 2001 (Rotorange),
 3000 (Feuerrot),
 3009 (Oxydrot),
 3011 (Braunrot),
 3016 (Korallenrot),
 8004 (Kupferbraun),
 8012 (Rotbraun)
 8023 (Orangenbraun)

und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen.

Darüber hinaus ist auch die Herstellung von Putzfassaden zulässig. Dabei sind auf den Grundstücken, die an der Straße im Süden (Flurstück 173) und im Norden (Flurstück 172/8) liegen, die nachfolgend aufgeführten Farbtöne der RAL-Farbkarte HR 840:

RAL 2001 (Rotorange),
 3000 (Feuerrot),
 3009 (Oxydrot),
 3011 (Braunrot),
 3016 (Korallenrot),
 8004 (Kupferbraun),
 8012 (Rotbraun)
 8023 (Orangenbraun)

und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen zu verwenden.

Für Gebäude, die im Innenbereich des Gebietes liegen, dürfen auch helle Farbtöne zur Anwendung kommen. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Farbtöne der RAL-Farbkarte HR 840:

RAL 1001 (Beige)
 1002 (Sandgelb)
 1013 (Perlweiß)
 1014 (Elfenbein)
 1015 (Hellelfenbein)
 9001 (Cremeweiß)
 9002 (Grauweiß)

und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen zu verwenden.

Beschlussvorschlag:

Die ÖB wird, wie oben dargelegt entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis:

D Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit **vom 02.05.2011 bis einschließlich 03.06.2011** öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am **28.07.2011** durch den Rat der Stadt Wittingen beschlossen.

Wittingen, den

Bürgermeister

Siegel