

# ZWEITSCHRIFT

## Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 „Vor dem Bahnhof“, 2. Änderung gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Wittingen Ortschaft Zassenbeck

---

### INHALTSVERZEICHNIS

1. **Allgemeines**
  - 1.01 Planungsanlass
  - 1.02 Planungskonzeption
  - 1.03 Geltungsbereich
  
2. **Planinhalte**
  - 2.01 Bauliche und sonstige Nutzung
  - 2.02 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
  - 2.03 Kreisarchäologie
  
3. **Hinweise aus der Fachplanung**
  
4. **Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**
  
5. **Verfahrensvermerk**

## **1. Allgemeines**

### **1.01 Planungsanlass**

In dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 „Vor dem Bahnhof“ wurden u.a. Baugrenzen festgesetzt, die nicht mehr den im Laufe der Jahre veränderten Wohnbedürfnissen, insbesondere den Bedürfnissen der Familien, entsprechen.

Von einigen Anliegern im Schneflinger Weg und in der Hindenburgstraße wurde der Wunsch nach einer Verschiebung der Baugrenzen geäußert, um die bisher sehr eng bemessenen überbaubaren Flächen besser nutzen zu können.

Von den Anliegern geplante Baumaßnahmen sind aber ohne Anpassung der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Grenzabstände nicht realisierbar.

Um den vorgenannten Gesichtspunkten gerecht werden zu können, ändert die Stadt Wittingen den Bebauungsplan dahingehend, dass durch die Verlegung der Baugrenzen eine Anpassung an die veränderten Wohnbedürfnissen erreicht wird.

Ein weiterer Anlass zur Planänderung ist die Aufhebung des festgesetzten Sichtdreieckes im Schneflinger Weg/Hindenburgstraße, da dieses nicht mehr den geänderten gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Sichtdreiecke sind innerhalb von Wohngebieten nicht mehr erforderlich.

Somit kommt die Gemeinde ihrer gesetzlichen Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches nach, für die Eigenentwicklung der Bevölkerung in ausreichendem Maße Bauland durch planungsrechtliche Schritte verfügbar zu machen und Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis).

Darüber hinaus sorgt die Gemeinde durch die Änderung des Bebauungsplanes dafür, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gedeckt werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

### **1.02 Planungskonzeption**

Die Planungskonzeption des am 30.06.1986 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Vor dem Bahnhof“, zuletzt geändert durch den Bebauungsplan „Hinter dem Hofe I“, zugleich 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vor dem Bahnhof“, der am 27.02.2004 in Kraft getreten ist, wird beibehalten.

### **1.03 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Planänderung ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

## 2. Planinhalte

### 2.01 Bauliche und sonstige Nutzung

Die Art sowie das Maß der Nutzung innerhalb des Plangebietes werden beibehalten. Sie sind nicht Gegenstand der Planänderung.

### 2.02 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Für den gesamten Geltungsbereich ist festzustellen, dass die bauliche Nutzung der Grundstücke im vorhandenen Umfang bereits vor der planerischen Entscheidung der Gemeinde erfolgte und auch zulässig war. Somit kommt hierfür die Regelung des BauGB zum Tragen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich wird (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

### 2.03 Kreisarchäologie

Der Stadt sind in dem Planbereich 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 Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## 3. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

**Landkreis Gifhorn – vom 25.04.2007**

### **Untere Wasserbehörde**

Die Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wittlingen und entsprechend des Antrages des VW Gifhorn in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III A.

Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen u. Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten.

#### **Anmerkung:**

Durch eine nachrichtliche Aufnahme in die Planunterlage und die Begründung zum B-Plan wird der Hinweis berücksichtigt.

## 4. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluss des Planverfahrens nicht vor.

## 5. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2007 bis 27.04.2007 öffentlich ausgelegt. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 11.07.2007 durch den Rat der Stadt Wittingen beschlossen.

Wittingen, den 23.07.2007

*gez. Unterschrift*

(Siegel)

Bürgermeister

*Richter*