

URSCHRIFT

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Lärchenweg“ mit ÖB, 1. Änderung der Stadt Wittingen in der Ortschaft Wittingen

A Allgemein

1. Präambel zur Erforderlichkeit des Plans

Der Bebauungsplan „Lärchenweg“ mit ÖB ist seit dem 31.01.1995 rechtsverbindlich. Im rechtsverbindlichen B-Plan ist im Bereich südlich des Lärchenweges eine **zweigeschossige, offene Bauweise** festgesetzt. Begründet wurde das damit, dass in diesem Bereich des Plangebietes bereits vor Aufstellung des B-Planes zweigeschossige Gebäude vorhanden waren. Nördlich des Lärchenweges bis hin zur nördlichen Plangebietsgrenze wurde **eingeschossige, offene Bauweise** festgesetzt. Darüber hinaus ist im rechtsverbindlichen B-Plan die zulässige Traufhöhe durch die ÖB als Regelung auf der Grundlage der NBauO in Abhängigkeit von der GFZ (Grundlage BauGB i.V.m. der BauNVO) festgelegt.

Zwischen dem Lärchenweg und dem Kiefernweg befinden sich Baugrundstücke, für die von der Größe und unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung durchaus auch eine bauliche Nutzung mit zwei Vollgeschossen angemessen ist. Damit würde auch insbesondere für junge Familien eine wirtschaftliche Nutzung erreicht werden können.

Dies vorausgesetzt, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 01.12.2011 den Beschluss zur Aufstellung des B-Planes „Lärchenweg“ mit ÖB, 1. Änderung gefasst. Planerische Zielsetzung für diese Änderung, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, ist die Änderung der bisherigen Festsetzung von eingeschossige Bauweise in zweigeschossige Bauweise für den Bereich des Baugebietes, der zwischen der Straße „Lärchenweg“ und dem „Kiefernweg“ liegt. Gleichzeitig wird die maximal zulässige GFZ von bisher 0,3 auf 0,6 geändert.

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 Wittingen 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 Bebauungsplan „Lärchenweg“ mit ÖB, 1. Änderung wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Lärchenweg“ mit ÖB entwickelt. Im Flächennutzungsplan sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dargestellt. Das Entwicklungsgebot wird somit durch die Stadt eingehalten (§ 8 Abs. 3 BauGB).

3. Lage im Raum / Geltungsbereich

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises. Die Ortschaft Wittingen im Norden des Stadtgebietes und ist als **Mittelzentrum** im **RROP** des **ZGB** festgelegt.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch den Kiefernweg,
- im Osten und Süden durch den Lärchenweg,
- im Westen durch den Ahornweg.

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu ersehen.

4. Ziel und Zweck der Planung

Planungsziel der Änderung ist es, innerhalb ihres Geltungsbereiches die bisherige Festsetzung „eingeschossige Bauweise“ in eine „zweigeschossige Bauweise“ zu ändern unter gleichzeitiger Änderung der GFZ von bisher 0,3 auf 0,6.

Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke durch die beabsichtigten Regelungen der Planänderung ist nicht zu erwarten.

5. Planungskonzeption

Die Planungskonzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, Baugrundstücke durch die planerische Entscheidung der Stadt verfügbar zu machen, wird beibehalten.

6. Rechtsgrundlagen

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.

B Planinhalte

1. Erschließung

Die Anbindung des Planbereiches an das gemeindliche Verkehrsnetz wird, wie im rechtswirksamen Bebauungsplan ausgewiesen, beibehalten. Der Änderungsbereich ist über die vorhandenen Straßen an das städtische Straßennetz angeschlossen.

2. Versorgung, Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden; sie werden durch die Planänderung nicht berührt.

Müllabfuhr

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgaben der Rast 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

3. Bauliche und sonstige Nutzung

Für den Änderungsbereich erfolgt die Festsetzung als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA § 4 BauNVO). Insofern wird die im rechtsverbindlichen B-Plan getroffene Festsetzung beibehalten.

4. Kreisarchäologie

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).

5. Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

Durch die Planänderung ergeben sich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine von diesem abweichende Einflüsse, die besonders bewertet werden müssten.

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 12.03.2012 bis einschließlich 12.04.2012** gem. § 3 Abs.2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der 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 Stadt zu den vorgebrachten Anregungen im Folgenden mit dem Abstimmungsergebnis dargelegt:

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TÖB

Unterhaltungsverband Ise - vom 07.03.2012

Gegen den Antrag und die Ausweisung des Bebauungsplanes „Lärchenweg“ bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Ise keine Bedenken.

Hierbei geht der Unterzeichner davon aus, dass die erhöhte Abflussmenge aus der Versiegelung der Flächen die Gewässer des Unterhaltungsverbandes Ise nicht tangieren.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - 15.03.2012

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

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - 16.03.2012

Gemäß § 4 Absatz BauGB wird die Landwirtschaftskammer Niedersachsen am oben genannten Verfahren beteiligt. Hierbei geht es um die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB). Nach Prüfung der Unterlagen kommen wir zu folgendem Ergebnis:

Der Geltungsbereich liegt zwischen der Straße „Lärchenweg“ und „Kiefernweg“.

Planungsziel ist die Änderung der bisherigen Festsetzung von eingeschossiger in zweigeschossige Bauweise. Gleichzeitig wird die maximal zulässige GFZ von bisher 0,3 auf 0,6 geändert. Weder landwirtschaftliche Nutzfläche geht verloren, noch werden andere landwirtschaftliche Belange berührt.

Wir haben zum Planungsvorhaben keine Bedenken.

Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH - vom 28.03.2012

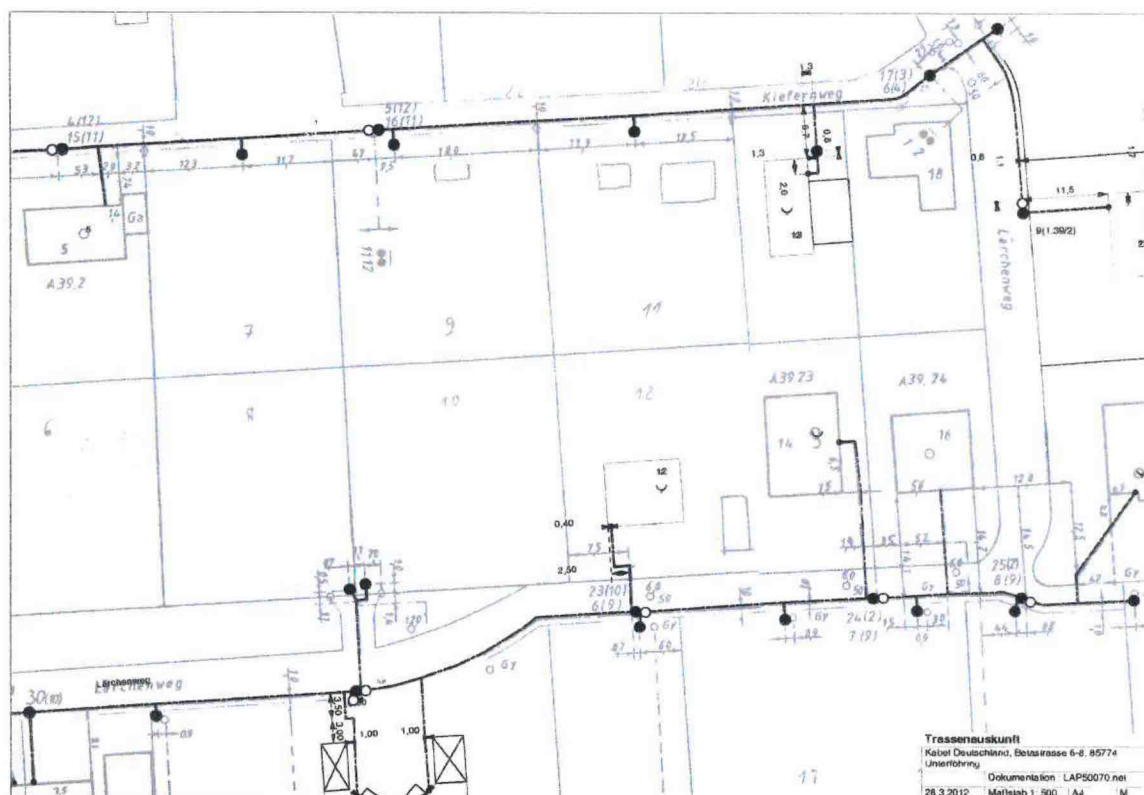
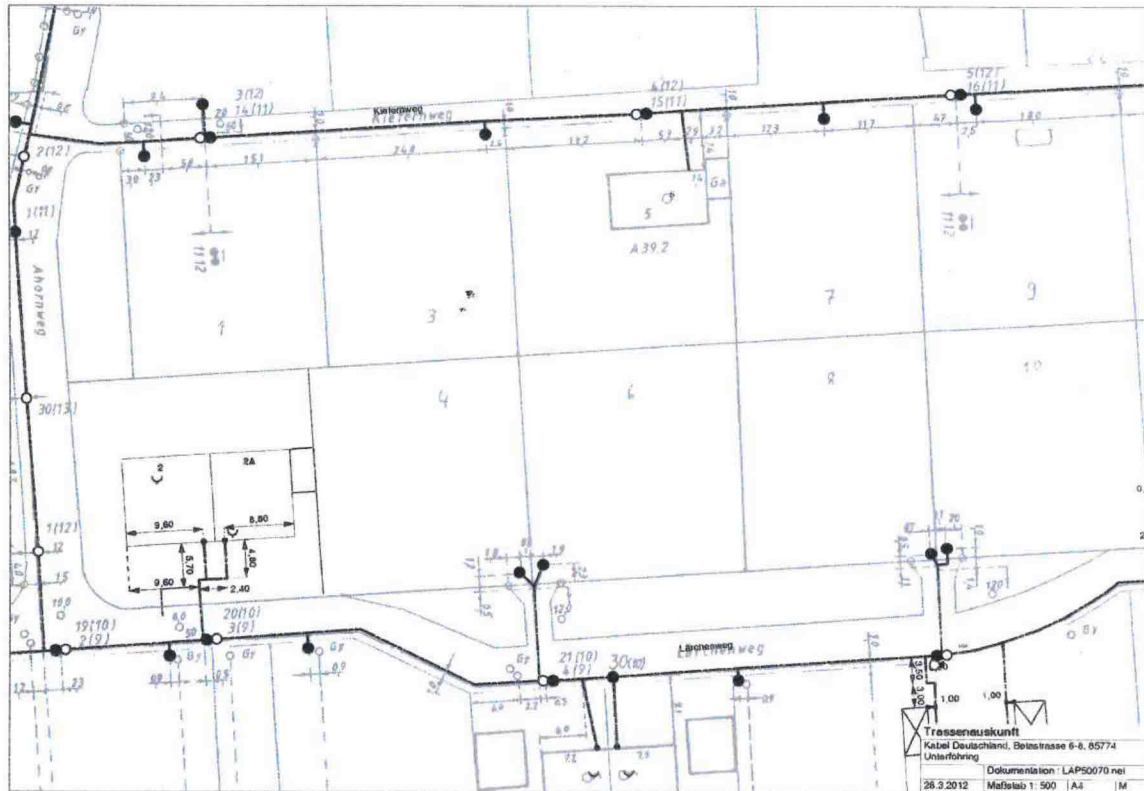
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.03.12. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist

<<Zeichenerklärung.pdf>>;<<Kabelschutzanweisung_3.pdf>>;<<WittingenAhornweg_Lärchenweg.pdf>>;<<Wittingen Lärchenweg.pdf>>

Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Abschließend bitten wir Sie, Ihre bzw. die in Ihrer Dienststelle gespeicherte Adresse unserer zuständigen Planungsgruppe, von Hans-Böckler-Allee 5, 30173 Hannover, auf Bavinkstraße 23, 26789 Leer zu ändern.

Planzeug über die vorhandenen Anlagen können Sie bei unserer Web-Auskunft (Einstieg und Anmeldung unter: <https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft/>) kostenlos ausdrucken. Bzw. bei der Planauskunft in 54292 Trier, Zurmaiener Str. 175, unter der E-Mail Adresse: planauskunft1@kabeldeutschland.de oder der Fax-Nr.: (089) 92 33 42 -11 80, anfordern.



Die übrigen Anlagen zur Stellungnahme, die im Übrigen nicht planungsrelevant sind, werden als sonstige Anlagen beigelegt.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es bedarf keines Beschlusses.

LSW Netz GmbH - vom 03.04.2012

Gegen die oben genannten Bebauungsplanänderung bestehen aus Sicht unserer Gesellschaft keine Bedenken.

Wasserverband Gifhorn - vom 04.04.2012

Stellungnahme Anregungen/Bedenken

Neubau	keine
Netzbetrieb	keine
Kläranlage	keine

Anregungen und Bedenken:

- Keine Bedenken -

Landkreis Gifhorn - vom 05.04.2012

Zu o.g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

Ortsplanung

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

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

Untere Wasserbehörde

Keine Anregungen oder besonderen Hinweise.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Keine Anregungen oder besonderen Hinweise.

Untere Abfallbehörde

Bedenken bestehen nicht, wenn hinsichtlich der Durchführung der Müllabfuhr die Hinweise der Begründung (Kap. B 2.) beachtet werden.

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Gegen die beabsichtigte Planung bestehen aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken.

D Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit **vom 12.03.2012 bis einschließlich 12.04.2012** öffentlich ausgelegt. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am **19.12.2012** durch den Rat der Stadt Wittingen beschlossen.

Wittingen, den **29.01.2013**


Bürgermeister

