

Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Wesendorf-Nord I“ mit ÖBV, 2. Änderung
gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) der Gemeinde Wesendorf OT
Wesendorf

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Allgemeines**
 - 1.01 Planungsanlass
 - 1.02 Planungskonzeption
 - 1.03 Geltungsbereich
 - 1.05 Rechtsgrundlagen

2. **Planinhalte**
 - 2.01 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 2.02 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

3. **Örtliche Bauvorschriften**

4. **Kosten und Finanzierung**

5. **Hinweise aus der Fachplanung**

6. **Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**

7. **Ordnungswidrigkeiten**

8. **Verfahrensvermerk**

1. Allgemeines

1.01 Planungsanlass

Grundstückseigentümer aus dem Nelkenweg sind an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, für ihre Kinder auf den eigenen Grundstücken Platz für ein zweites Wohnhaus zu schaffen. Der rechtswirksame Bebauungsplan „Wesendorf-Nord I“ mit ÖBV beinhaltet jedoch sehr eng gefasste Baugrenzen, die eine weitere Bebauung ausschließen.

Um den vorgenannten Gesichtspunkten gerecht werden zu können, ändert die Gemeinde den Bebauungsplan. Die Baugrenzen werden entlang der rückwärtigen Wohnbebauung in einem Abstand von 3 m zum Nelkenweg festgesetzt.

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 31.08.1991 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes „Wesendorf-Nord I“ mit ÖBV, 1. Änderung wird beibehalten.

1.03 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wesendorf-Nord I“ mit ÖBV, 1. Änderung festgesetzte Wohnbauflächen sowie öffentliche Grünflächen.

Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.04 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.

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 baulichen Nutzung der bisher unbebauten Flächen ist eine Flächenversiegelung verbunden, die eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Biotopfunktion) sowie Boden und Grundwasser bedeutet. Die Beeinträchtigung dieser Schutzgüter erfordert als Ausgleich Maßnahmen, die im Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen werden. Demnach ist für alle neu errichteten baulichen Anlagen je 100 m² versiegelter Fläche 1 Obstbaum als Einzelbaum auf der Streuobstwiese in der Gemarkung Westerholz, Flur 1, Flurstück 39/1, zu pflanzen.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Maßnahmen der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen wird.

3. Örtliche Bauvorschriften

Die mit der ÖBV des rechtswirksamen Bebauungsplanes getroffenen Gestaltungsvorschriften sind von der aktuellen Planänderung nicht betroffen.

4. Kosten und Finanzierung

Da alle mit der Realisierung des Plangebietes im Zusammenhang stehenden Kosten von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen werden, ist die Einplanung von Haushaltsmitteln hierfür nicht erforderlich.

2. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Landkreis Gifhorn – vom 13.12.2005

Abfallrechtliche Stellungnahme/Müllabfuhr

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert anfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstücke zurückzuholen.

Anmerkung:

Durch Aufnahme der von der Unteren Abfallbehörde gegebenen Hinweise in die Begründung zum B-Plan werden diese ausreichend berücksichtigt.

Kreisarchäologie

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, so dass keine Bedenken bestehen. 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).

Anmerkung:

Durch Aufnahme der von der Kreisarchäologie gegebenen Hinweise in die Begründung zum B-Plan werden diese ausreichend berücksichtigt.

3. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluss des Planverfahrens nicht vor.

4. Ordnungswidrigkeiten


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

5. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2005 bis 16.12.2005 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 23.01.2006 durch den Rat der Gemeinde Wesendorf beschlossen.

Wesendorf, den 27.01.2006

(Siegel)


 Gemeindedirektor

 Bürgermeister