



Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Grieskamp III“, 1. Änderung und Ergänzung
gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) der Gemeinde Wesendorf OT
Wesendorf

INHALTSVERZEICHNIS

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

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

3. **Kosten und Finanzierung**

4. **Hinweise aus der Sicht der Fachplanung**

5. **Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**

6. **Ordnungswidrigkeiten**

7. **Verfahrensvermerk**

1. Allgemeines

1.01 Planungsanlass

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Grieskamp III“ festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wurden durch die Grundstückseigentümer bisher in der vorgeschriebenen Art und Weise nicht realisiert. Eine Ausnahme bildet der 5,0 m breite Pflanzstreifen auf dem Flurstück 85/22 parallel zum „Demoorweg“ und der 8,0 m Pflanzstreifen am Ende des „Lindenweges“ an der östlichen Plangebietsgrenze. Auf den Flächen für Anpflanzungsmaßnahmen wurden teilweise Nebenanlagen errichtet, so dass die Durchsetzung der Pflanzmaßnahmen hier nicht mehr möglich ist. Der durch den Eingriff in den Naturhaushalt erforderliche Ausgleich kann also nicht innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden, sondern muss außerhalb des Plangebietes auf einer geeigneten Fläche erfolgen.

Weiterhin wurden in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes „Grieskamp III“ öffentliche Grünflächen festgesetzt, auf denen das Anpflanzen einzelner Bäume vorgesehen war. Diese Bäume wurden jedoch im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen angepflanzt und die zunächst vorgesehenen öffentlichen Grünflächen wurden an die Grundstückseigentümer veräußert.

Außerdem haben einige Eigentümer den Wunsch geäußert, anstatt der ursprünglich vorgesehenen Einzelhausbebauung auch Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen. Zumal auf einigen Grundstücken bereits eine Doppelhausbebauung erfolgt ist. Damit wird auch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für Doppelhäuser erforderlich, da sich die im wirksamen B-Plan festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 700 m² auf Einzelhäuser bezog.

Um hier eine einheitliche Regelung sowie eindeutige Bestimmbarkeit für künftige Planentscheidungen herbeizuführen, wird die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Gemeinde kommt somit ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach, auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist (Planungserfordernis - § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch - BauGB).

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches kann für das Aufstellungsverfahren somit das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden.

1.02 Planungskonzeption

Die Planungskonzeption des am 01.01.1998 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes „Grieskamp III“ wird beibehalten.

1.03

Der G
Planbe
aus de

1.04

Der Be
zung o
sind. I
und de
Planze

2.

2.01

Die An
Wohnu
chenza
ebenfaMit de
baugru
mäßig §
den ge
pelhäu
dass k
cken s
Anzahl
auch h
VersieDie im
hindern
Charak

2.02

Die im
len teilv
ca. 1.4
des PlaZur Kor
44/4, in

1.03 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung und –ergänzung umfasst den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes „Grieskamp III“. 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 der Nutzung wird wie in der rechtsverbindlichen Planfassung als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Die getroffenen Regelungen zur Grundflächenzahl, Geschossigkeit, offenen Bauweise und Höhenlage der Gebäude wurden ebenfalls aus der rechtsverbindlichen Planfassung übernommen.

Mit der Zulässigkeit von Doppelhäusern will die Gemeinde auch eine energie- und baugrundsparende Gebäudeart ermöglichen. Ferner wird im Bebauungsplan die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden geregelt. Zulässig sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung. Damit soll erreicht werden, dass keine zu große Verdichtung der Wohnbebauung auf den einzelnen Grundstücken stattfindet. Eine größere Verdichtung auf den Grundstücken hätte eine erhöhte Anzahl der notwendigen Stellplätze, die auf den Baugrundstücken nachzuweisen und auch herzustellen sind, zur Folge. Dieses wiederum würde sich durch eine erhöhte Versiegelung insgesamt negativ auf das Baugebiet auswirken.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Mindestgrößen der Baugrundstücke sollen verhindern, dass sich zu klein geschnittene Grundstücke negativ auf den ländlichen Charakter der Orte auswirken.

2.02 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Die im B-Plan „Grieskamp III“ rechtsverbindlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollen teilweise aufgehoben werden. Hierdurch geht dem Naturhaushalt eine Fläche von ca. 1.400 m² auf Dauer verloren, für die ein entsprechender Ausgleich außerhalb des Plangebietes im Teilbereich B planungsrechtlich abzusichern ist.

Zur Kompensation des Eingriffs wird in der Gemarkung Westerholz, Flur 1, Flurstück 44/4, in Ergänzung der bereits vorhandenen Anpflanzungen auf diesem Flurstück

eine ca. 1.000 m² große Streuobstwiese aus standortgerechten, hochstämmigen Obstbäumen angelegt.

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

3. 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.

4. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

LSW – vom 09.05.06

Durch Plangebiet B verläuft in nordsüdlicher Richtung eine 110-kV-Freileitung. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 20 m beidseitig der Leitung, gemessen ab Mastmittellachse. Es ist zu beachten, dass

1. zur Einhaltung des Sicherheitsabstandes keine Aufschüttungen vorgenommen werden,
 2. die Standfestigkeit der Freileitungsmasten durch Abgrabungen nicht beeinträchtigt wird,
 3. bei Anpflanzungen im Bereich der Freileitung die nach VDE Vorschrift geforderten Mindestabstände dauerhaft eingehalten werden,
- die Maststandorte für Wartungs- und Reparaturarbeiten von Bewuchs freizuhalten sind.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Leitungsverlauf wird in den B-Plan übernommen.

Durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan erfolgt ein Hinweis auf die Stellungnahme der LSW.

Landkreis Gifhorn - vom 10.05.06

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Die Beschreibung zur Lage der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet B ist genauer festzulegen.

Anmerkung:

Durch Aufnahme des Zusatzes in der textlichen Festsetzung Nr. 5, dass die Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung Westerholz, Flur 1, Flurstück 44/4 vorzunehmen sind, findet die Stellungnahme der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde Berücksichtigung.

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).

Mögl
verän

Lanc
Die A
beur
mit d

5.

Lage

6.

Es w
hand
213

7.

Die
Bau
unte
Stell
dorf

Wes

Pens
Gem

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.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen – vom 16.05.2006

Die Aufhebung der Ausgleichsmaßnahmen der ursprünglichen Planung wird kritisch beurteilt. Der Planung wird zugestimmt, wenn die externen Ausgleichsmaßnahmen mit der örtlichen Landwirtschaft abgestimmt sind.

Anmerkung:

In Zusammenarbeit mit den Fachämtern des Landkreises Gifhorn wurde der Umfang und Detaillierungsgrad der Planänderung abgestimmt. Bedenken gegen die Planung wurden seitens des Landkreises Gifhorn nicht vorgetragen. Zu den externen Ausgleichsmaßnahmen wird eine Abstimmung mit der örtlichen Landwirtschaft herbeigeführt.

5. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluss des Planverfahrens nicht vor.

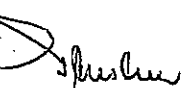
6. Ordnungswidrigkeiten

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.

7. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2006 bis 19.05.2006 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 04.10.2006 durch den Rat der Gemeinde Wesendorf beschlossen.

Wesendorf, den 20.11.2006


Penshorn
Gemeindedirektor

