



## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Veranlassung**

Im Südwesten von Wettendorf plant ein Eigentümer eines Grundstücks, ein Wohnhaus im rückwärtigen Teil seines Grundstücks zu errichten. Im Osten und Süden befindet sich bereits Bebauung in diesem Bereich. Die bauliche Ergänzung als Verdichtung ist daher städtebaulich sinnvoll.

Für diesen Bereich wurde eine Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung im Ortsteil Wettendorf aufgestellt, die diese Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezieht. In dieser Satzung wurde keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Der Landkreis Gifhorn wird das geplante Bauvorhaben aber ohne die Festlegung einer Baugrenze nicht genehmigen. Aus diesem Grund werden in der 1. Änderung der Satzung überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, werden die rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 34 (5) BauGB erfüllt. Das Verfahren über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB wird entsprechend angewendet. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wird verzichtet.

### **2. Bestand und Neuordnung**

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den bebauten Teil des Plangebietes als Dorfgebiet (MD) aus. Im Süden ist zusätzlich eine Geschossflächenzahl von 0,5 dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits Gebäude vorhanden. Die bauliche Ergänzung kann auf max. zwei Grundstücken erfolgen.

Die 1. Änderung setzt zusätzlich zu den bereits rechtsverbindlichen Festsetzungen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung Baugrenzen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO fest, um die Überbaubarkeit der Flächen sicherzustellen. Der Abstand wird mit 3 m zu den angrenzenden Nutzungen festgelegt, womit der Mindestabstand nach der Nds. Bauordnung eingehalten wird. Angrenzende Nutzungen werden dadurch nicht beeinträchtigt. In den Pflanzstreifen ist jeweils ein Krautsaum an den Rändern festgesetzt, so dass die Pflanzen keine Beeinträchtigung durch bauliche Hauptanlagen mit diesem Abstand erfahren. Lediglich im Bereich von bestehenden



baulichen Anlagen von Hauptnutzungen wird der Abstand entsprechend den vorhandenen Gebäudeabgrenzungen festgesetzt, um die Gebäude auch in der Zukunft rechtlich abzusichern. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Alle übrigen Festsetzungen werden durch die 1. Änderung nicht berührt und bleiben weiterhin rechtswirksam.

In der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung im Ortsteil Wettendorf von Dezember 2016 wurden umfangreiche Aussagen zu Natur und Landschaft und zum Besonderen Artenschutz getroffen. Diese Aussagen haben weiterhin Gültigkeit. Zusätzliche Erfassungen und Bewertungen müssen nicht vorgenommen werden.

Wettendorf, Januar 2018

Bürgermeister