

# URSCHRIFT

## 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C der Gemeinde Wennigsen (Deister) mit Begründung - Urschrift -

### Inhalt

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C - Satzung -	
- Präambel und Ausfertigung	2
- Textliche Festsetzung des Planinhalts	3
Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C	4
Verfahrensvermerke	9

Ausgearbeitet  
Hannover, im Februar 2007

Konkordiastraße 14A  
30449 Hannover  
☎ (05 11) 44 82 89  
Fax (05 11) 45 34 40  
Internet: [www.geffers-planung.de](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [geffers@geffers-planung.de](mailto:geffers@geffers-planung.de)

Diplom-Volkswirt

**Eike Geffers**

Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung

in Zusammenarbeit mit

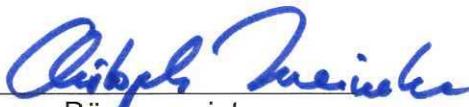
**Susanne Vogel** ■  
■ Dipl.-Ing. Architektin  
■ Bauleitplanung

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575), hat der Rat der Gemeinde Wennigsen diese **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C**, bestehend aus den folgenden textlichen Festsetzungen, **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**. Der Satzungsbeschluss erfolgte unter der Bedingung, dass aufgrund der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen vorgebracht werden, die geprüft werden müssen. Diese Bedingung ist erfüllt.

Wennigsen, den 27. Juni 2007



  
Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gilt außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C  
der Gemeinde Wennigsen (Deister)  
- Satzung -**

**Textliche Festsetzungen**

**Änderung der Baugrenze**

Auf den Flurstücken 149/27, 149/29, 149/44, 149/45 und 150/41, Flur 5, Gemarkung Degersen, im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C wird die überbaubare Grundstücksfläche ergänzt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 8 in der Begründung):

Die auf diesen Flurstücken festgesetzte westliche Baugrenze wird in westlicher Richtung verschoben und an der östliche Gebäudekante der Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Die beiden nördlichen und südlichen Baugrenzen werden entsprechend in westlicher Richtung verlängert.

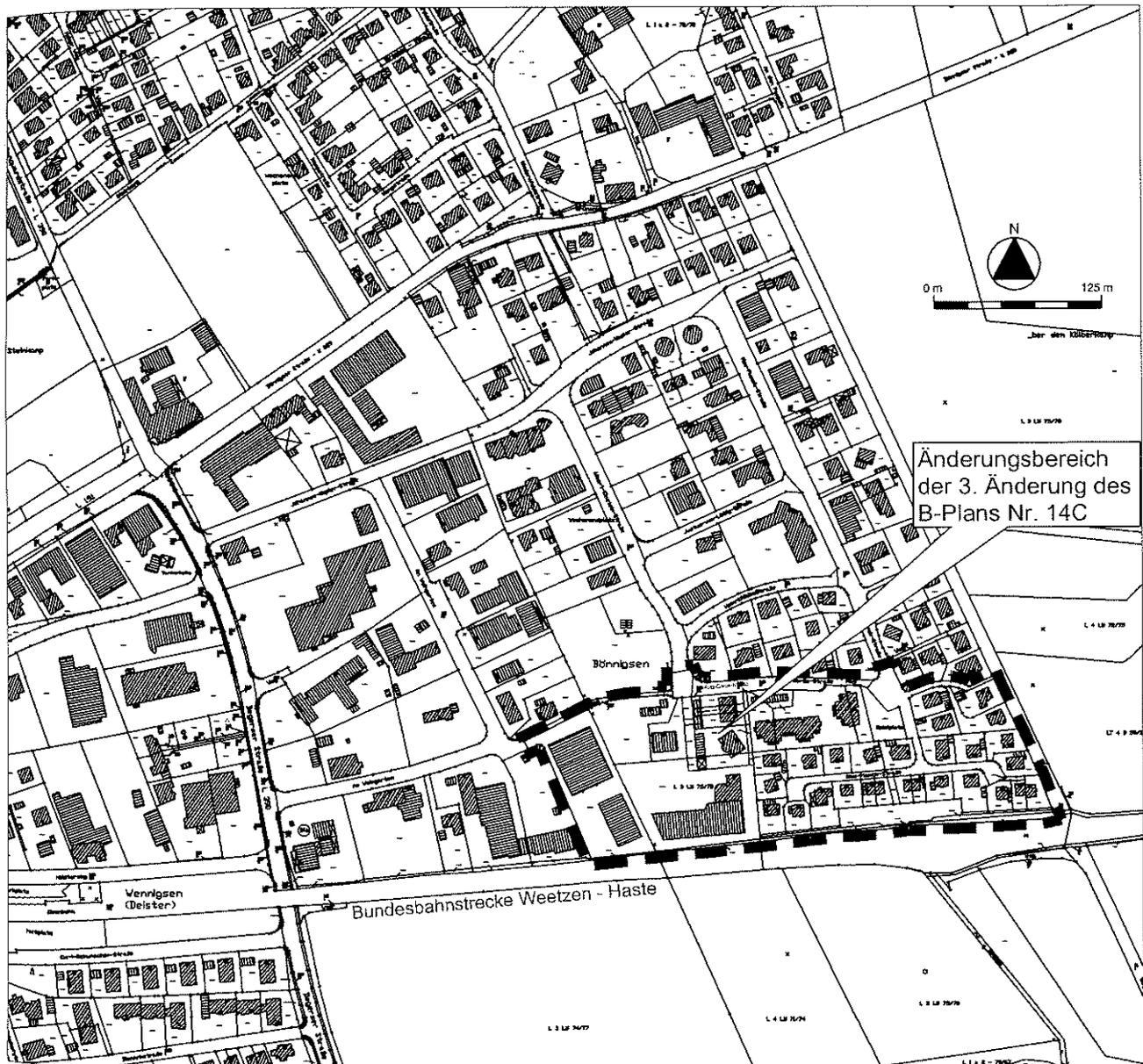
**Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**

Auf den Flurstücken 149/27, 149/29, 149/44, 149/45 und 150/41, Flur 5, Gemarkung Degersen, wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die mit dieser 3. Änderung neu festgesetzt wird, ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

# Begründung

## zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C der Gemeinde Wennigsen (Deister)

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 14C ist am 13.04.1995 in Kraft getreten. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 C wurde die Bahntrasse am Südrand des Plangebiets verbreitert. Die 1. Änderung ist am 17.04.1997 in Kraft getreten. Die 2. Änderung ist am 22.07.1999 in Kraft getreten. Mit ihr wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Elektronikfirma sowie für die Errichtung von Wohnungen geschaffen. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst Flächen im Süden der Ortschaft Degersen zwischen der Bahnstrecke Weetzen – Haste im Süden und der Fritz-Garbe-Straße im Norden (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



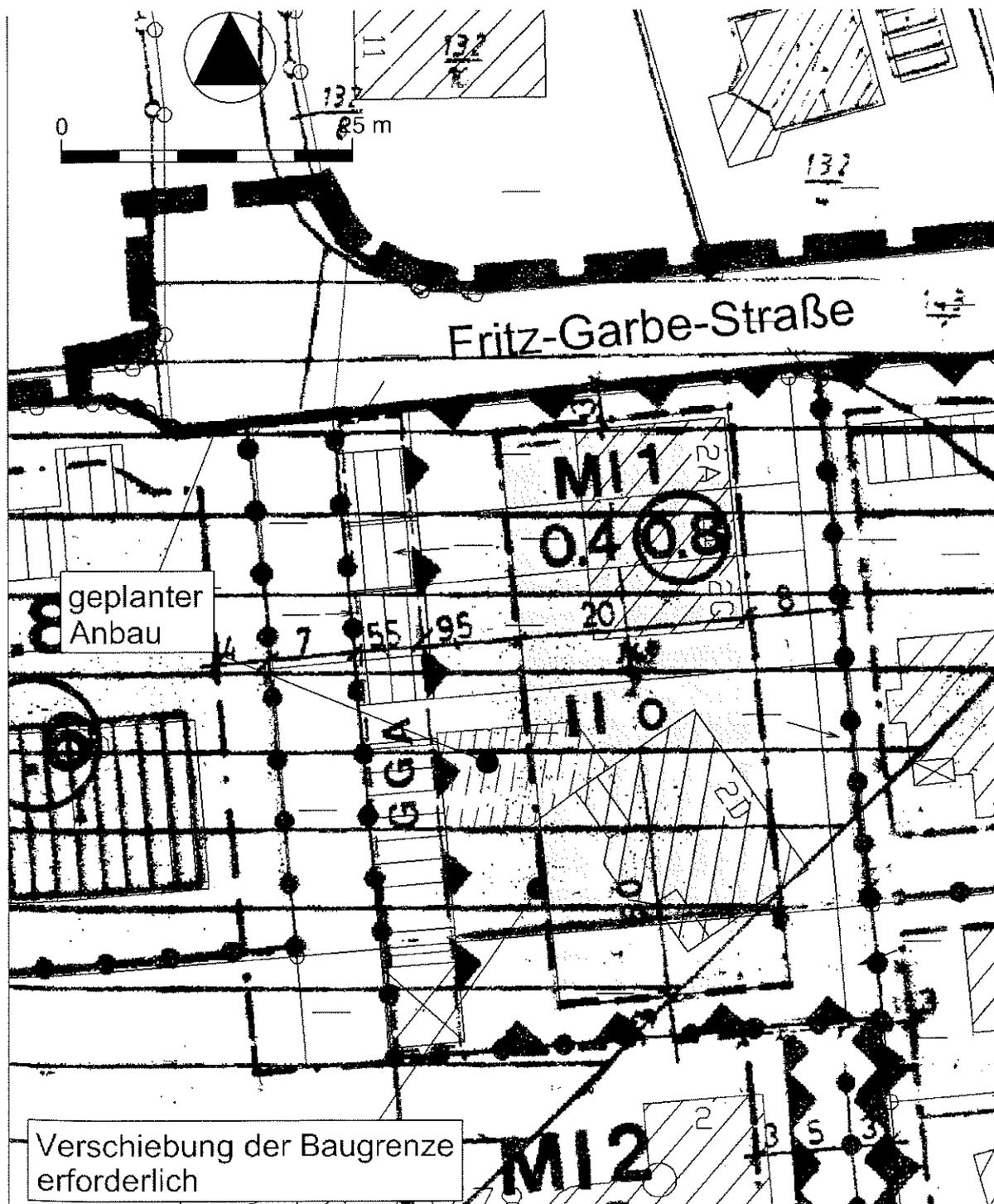
Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) *GHL*  
— — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C wird die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C textlich geändert. Das vereinfacht das Aufstellungsverfahren.

Damit Missverständnisse über den Inhalt der 3. Änderung ausgeschlossen sind, ist auf Seite 8 ein Kartenausschnitt beigefügt, aus dem sich die Festsetzungen in der Fassung nach der 3. Änderung ergeben.

### 1. Änderung der Baugrenze

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans ist der Wunsch des Eigentümers des Grundstücks „Fritz-Garbe-Straße 2D“ auf dem Flurstück 149/45 einen eingeschossigen Anbau an seinem vorhandenen Wohnhaus zu errichten. Dem steht die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entgegen, die in dem folgenden Planausschnitt grau hinterlegt ist.



Gemeinde Wennigsen, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C, Ortschaft Degersen, Ausschnitt, überlagert mit der ALK und dem geplanten Anbau

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

Das Grundstück „Fritz-Garbe-Straße 2D“ umfasst die Flurstücke 149/45, 149/47, 150/41 und 150/42. Es ist insgesamt rd. 1.320 m<sup>2</sup> groß. Das bestehende Wohnhaus mit einer Grundfläche von rd. 220 m<sup>2</sup> nutzt die zulässige GRZ von 0,4 bei weitem nicht aus. Aufgrund der Anordnung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück ist eine Anbau innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch praktisch nicht möglich.

Dem Wunsch des Grundstückseigentümers wird im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Um die geplante Bebauung zu ermöglichen, wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplans die überbaubare Grundstücksfläche auf dem westlich Teil des Mischgebiets bis zu den vorhandenen Garagen erweitert. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wird einheitlich auf den Grundstücken „Fritz-Garbe-Straße 2A bis 2D“ festgesetzt.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Für die überbaubare Grundstücksfläche, die mit dieser 3. Änderung neu festgesetzt wird, wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt. Dadurch wird die Verschattung der nach Westen orientierten Gartenflächen der benachbarten Grundstücke soweit wie möglich minimiert.

## **3. Abwägung**

Die Änderung fördert die privaten und öffentlichen Belange, wie bereits die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C: Deckung des Wohnbedarfs in der Ortschaft Wennigsen (Deister) und Förderung des Interesses an einer erhöhten Nutzbarkeit der Flächen im Änderungsbereich.

Durch die 3. Änderung werden die Bebauungsmöglichkeiten auf den Flächen im Änderungsbereich verbessert. Das dient dem Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Ein geordnete Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie durch die vorhandene Straße gewährleistet.

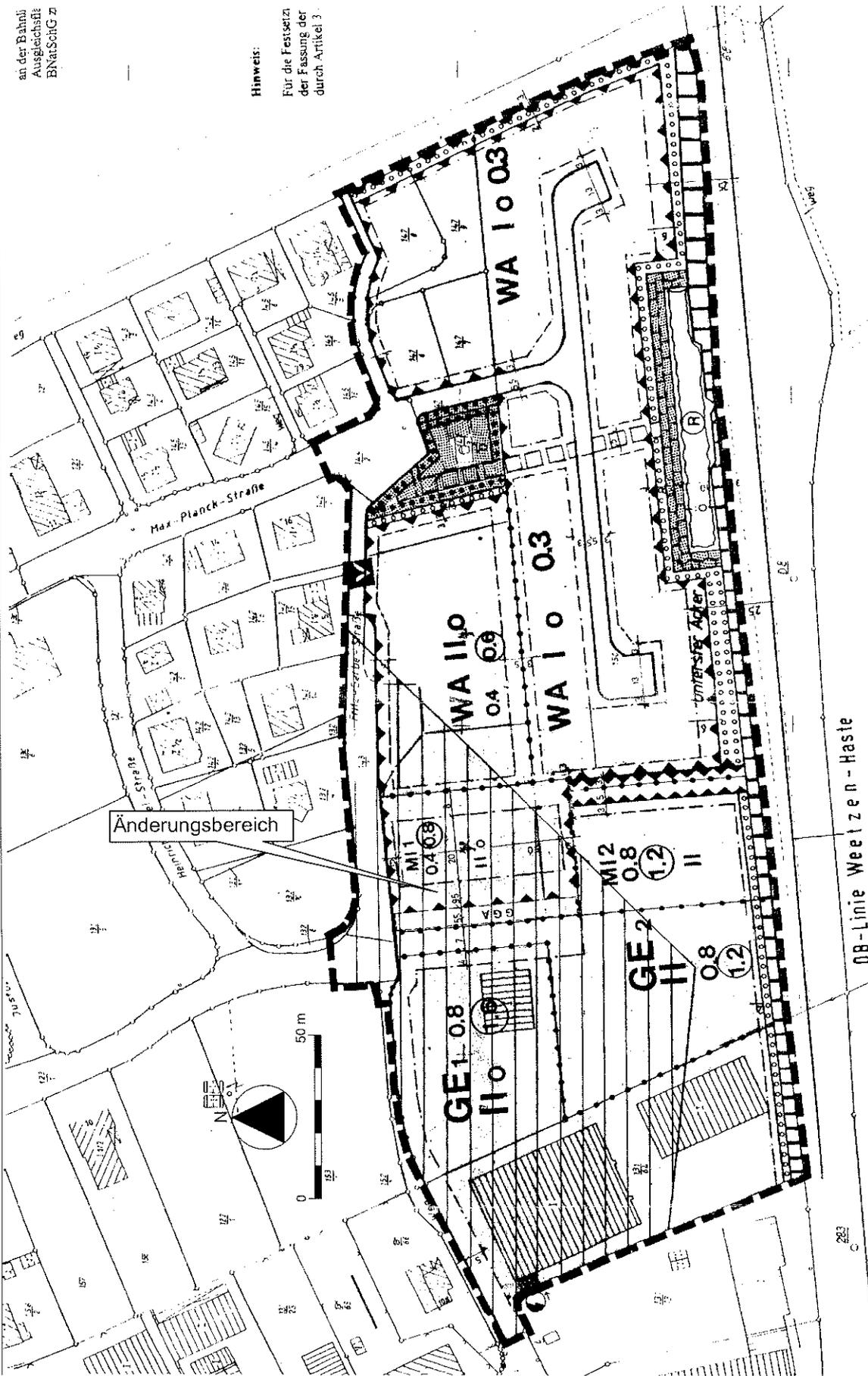
Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Wennigsen (Deister) keine Kosten.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der bisherigen Festsetzung nicht verändert. Es wird zwar eine andere Anordnung der Gebäude als im ursprünglichen Bebauungsplans ermöglicht, die zulässige Bodenversiegelung, die für die Beurteilung des Eingriffs maßgeblich ist, wird jedoch nicht erhöht. Damit kommt für die 3. Änderung des Bebauungsplans § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Anwendung. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Im Hinblick auf den Umfang der zulässigen Versiegelung, die durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt wird, ist das hier der Fall; denn die GRZ wird nicht geändert.

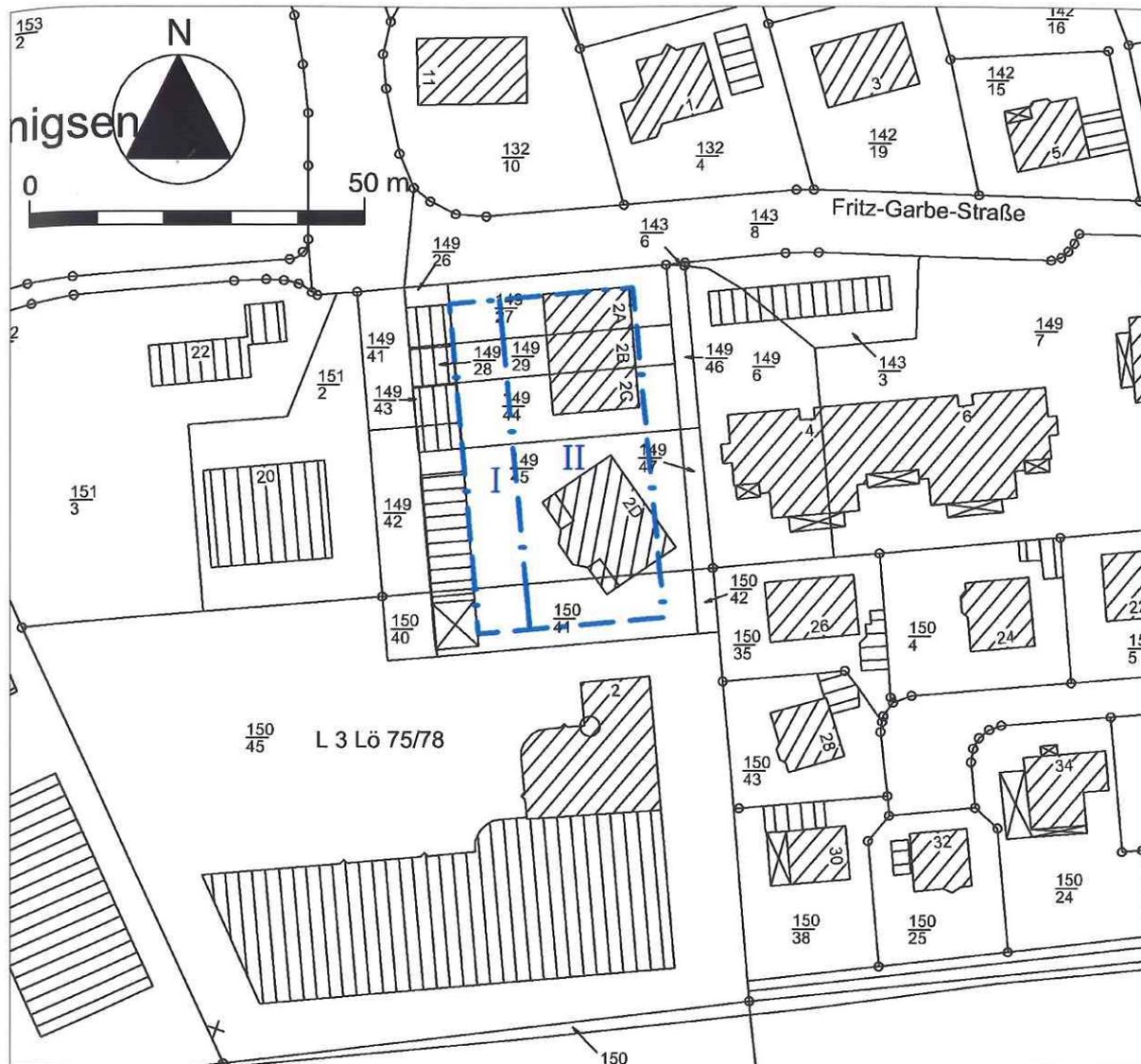
Eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Orts- und Landschaftsbildes entsteht daher durch die 3. Änderung nicht.

an der Bahn-  
Ausgleichs-  
BNatSchG z

Hinweis:  
Für die Festsatzung  
der Fassung der  
durch Artikel 3.



Gemeinde Wennigsen (Deister), 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C,  
(Fassung vor der 3. Änderung)



----- Baugrenze

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Gemeinde Wennigsen (Deister), Bebauungsplan Nr. 14C,  
(überbaubare Grundstücksfläche und höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse  
in der Fassung nach der 3. Änderung)

## Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Februar 2007



### vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Rat der Gemeinde Wennigsen hat in seiner Sitzung am 22.03.2007 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.03.2007 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C und die Begründung dazu haben von Montag, den 30.04.2007 bis einschließlich Donnerstag, den 31.05.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wennigsen hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C in seiner Sitzung am 22.03.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte unter der Bedingung, dass aufgrund der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen vorgebracht werden, die geprüft werden müssen. Diese Bedingung ist erfüllt.

### Genehmigung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wennigsen entwickelt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Wennigsen (Deister), den 27.06.2007

Der Bürgermeister



### Inkrafttreten

Die Gemeinde Wennigsen hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2007 in der Calenberger Zeitung bekannt gemacht, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C als Satzung beschlossen worden ist.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C ist damit am 30.06.2007 rechtsverbindlich geworden.

Wennigsen, den 02.07.2007



Der Bürgermeister

*[Handwritten signature]*

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14C ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 3. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Wennigsen, den 21.11.2017



Der Bürgermeister

*Im Auftrag  
Albrecht*