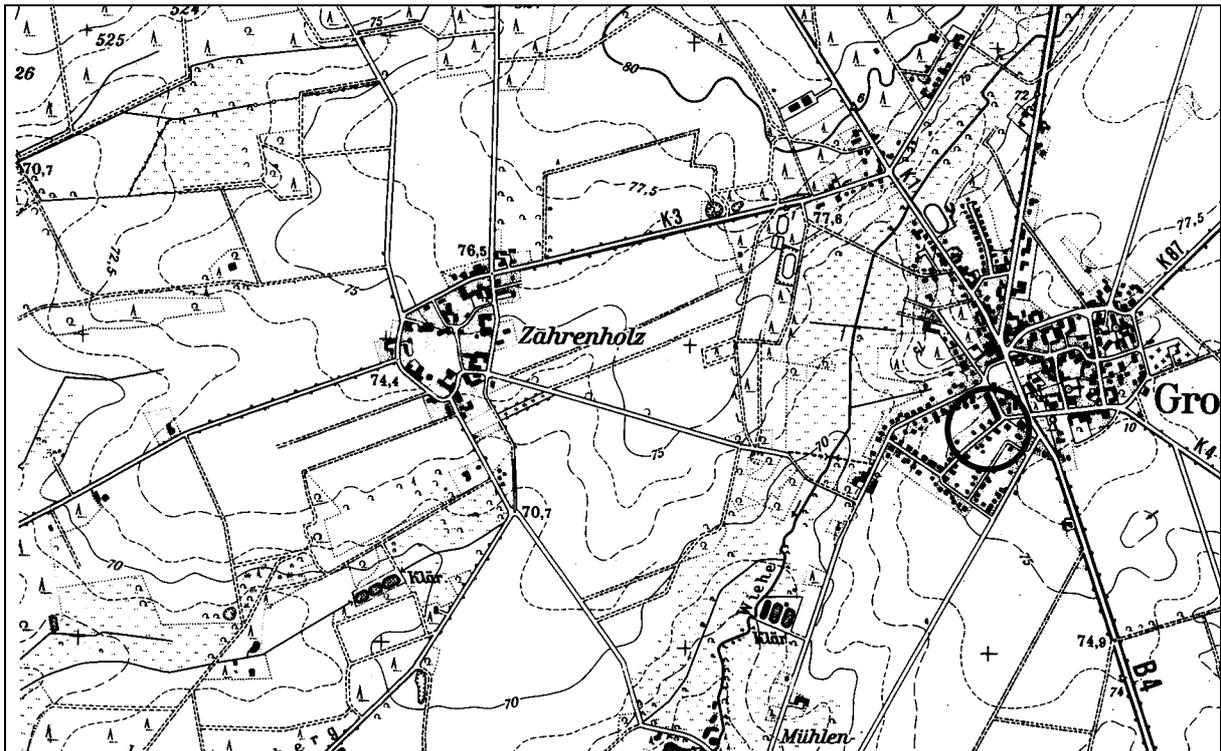


Begründung zum Bebauungsplan "Mühlenkamp Neu" 2. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



In Kraft getretene Fassung

Büro für Stadtplanung **Dr.-Ing. W. Schwerdt**

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
2.0 Planinhalt / Begründung	4
2.1 Ver- und Entsorgung	4
2.2 Brandschutz	4
3.0 Umweltbelange	4
3.1 Auswirkungen der Planung	5
4.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	6
5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	6
6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	6
7.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB	7
8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	7
9.0 Verfahrensvermerk	7

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Groß Oesingen ist mit rd 1.991 Einwohnern nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig Teil des ländlich strukturierten Raumes.

Durch das Gemeindegebiet verläuft in Nord-Süd Richtung die Bundesstraße B 4 (Lüneburg - Uelzen - Gifhorn).

Ein Eisenbahnhaltepunkt der Eisenbahnnebenstrecke Celle – Wittingen besteht nördlich von Groß Oesingen - Mahrenholz.

Nach den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig hat Wesendorf die Funktion eines Grundzentrums wahrzunehmen. Groß Oesingen ist als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen festgelegt ¹⁾. Grundzentren und Standorte mit grundzentraler Teilfunktion decken mit ihren Angeboten und zentralen Einrichtungen den allgemeinen, täglichen Grundbedarf.

Mit der vorliegenden Planung soll die Erweiterung der Nutzung des Mischgebietes zur Absicherung eines bestehenden Handwerksbetriebes, der Aufgaben der Bereitstellung von Gütern des täglichen Bedarfs übernimmt, in der Gemeinde Groß Oesingen ermöglicht werden.

Das RROP weist die Fläche als vorhandenen Siedlungsbereich aus.

Ziel des Bebauungsplans ist die Absicherung der Errichtung einer Halle für den Schlachtereibetrieb in der Gemeinde Groß Oesingen.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Urplan "Mühlenkamp Neu" ist aus der geltenden Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf, Stand: 32. Änderung, entwickelt worden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese wird in der parallel aufgestellten 33. Änderung des Flächennutzungsplans in eine gemischte Baufläche geändert.

Der Urplan "Mühlenkamp Neu" ist am 30.11.2009 in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplans betraf die Errichtung einer Geräte- und Mehrzweckhalle (in Kraft getreten 2010).

Damit dieser Änderung ein für die Nahversorgung wichtiger Schlachtereibetrieb erweitert werden soll, in einer städtebaulichen Gemengelage, wird dieser Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt.

¹⁾ RROP 2008, zu 1.1.1 Zentrale-Orte-Konzepte

2.0 Planinhalt / Begründung

Durch die 2. Änderung werden rd. 0,07 ha allgemeine Wohngebiet als gemischte Baufläche überplant um einen bestehenden Schlachtereibetrieb mit seinen Erweiterungsabsichten planungsrechtlich abzusichern.

Die Schlachterei liegt im eingeschränkten Mischgebiet (Mle) mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,4. Die Bauweise ist eingeschossig und offen. Die Einschränkung des Mischgebietes besteht in der Reduzierung der Schallpegelwerte, auf die des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes gesenkt wurden. Diese Festsetzungen des Urplans werden unverändert übernommen. Nur der Abstand von 20 m zur Grenze des allgemeinen Wohngebietes wird angepasst.

Ebenso erfolgt eine Anpassung der Baugrenze im Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet mit 3,0 m Abstand zu den neu festgesetzten Grenzen.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Betriebsfläche.

2.1 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen und Einrichtungen sind im Plangebiet vorhanden, es erfolgt keine Änderung. Es ist eine Anbindung an das Mischwassernetz im Mühlenkamp bereits vorgesehen. Die Schmutzwasserleitung mit einem Rohrdurchmesser von DN 200 ist in einer Anschlusstiefe von ca. 1,75 m vorgesehen. Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Es gilt die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung.

2.2 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

3.0 Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Bestand

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 2009. Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl von 0,3. Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit eins und die Bauweise wurde offen festgesetzt. Die Fläche, die jetzt beplant werden soll, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Baufläche erfasst, jedoch als Wohngebiet. Der Schlachtereibetrieb liegt im angrenzenden Mischgebiet mit Einschränkung der Schalleistungspegel. Um eine einheitliche Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen, wird diese zugekaufte Fläche als gemischte Baufläche mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird der bestehende Betrieb abgesichert.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die Fläche ist z. Zt. als Gartenfläche mit zwei größeren Einzelbäumen genutzt. Insofern wird der Bestand als Scherrasen mit Siedlungsgehölz (HSE) erfasst.

Als Boden des gemäßigten Klimabereichs ist die Podsolerde, die hier vorkommt, klassifiziert, d. h. vorwiegend sandiger Boden des kühlgemäßigten humiden bis stark humiden Klimabereichs mit intensiver Durchfeuchtung des Bodens. Die natürliche Vegetation dieses Bodens sind Mischwald, Nadelwald und Zwergsträucher.

Der sandige Boden hat eine geringe bis mittlere Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine geringe Nährstoffnachlieferung und ein mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe.

Als faunistischer Lebensraum ist das Plangebiet in erster Linie für siedlungsgewohnte, weniger störungsempfindliche Arten geeignet. Angaben zu schützenswerten Arten/ besonders geschützte Arten liegen nicht vor; besonders geschützte Biotope nach § 28a NNatG sind nicht vorhanden.

Die Fläche des Plangebietes im Zusammenhang mit den angrenzenden Gartenflächen, die wenig Gehölzbestand aufweisen, übernimmt kleinklimatische Funktion.

3.1 Auswirkungen der Planung

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer Versiegelung von max. rd. 0,66 ha. Diese Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Da es sich um die Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage handelt, entspricht dieses dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Damit können Umweltauswirkungen minimal gehalten werden.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild stellt im hiesigen Fall das empfindliche Schutzgut dar. Auf die Einfügung in die Umgebung wird in Form der Höhe und das Maß der Nutzung geachtet. Gleichzeitig handelt es sich um eine auf dem hinteren Grundstück gelegene Bebauung, die sich im Straßenbild nicht störend abzeichnet.

Empfindlichere Schutzansprüche und -gebiete von nationalem wie europäischen Rang (z. B. FFH-Gebiete) befinden sich nicht in relevanter Nähe.

Vorteilhaft ist die Möglichkeit der Nutzung bestehender Erschließungen und eine Nachverdichtung im Bestand. Dieses entspricht den Voraussetzungen des B-Plans der Innenentwicklung § 13a BauGB. Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist ein gesondertes Monitoring nicht erforderlich.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass es gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Darüber hinaus gilt der § 44 BNatSchG (Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) unbenommen.

4.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden im Planverfahren nur zum Punkt Oberflächen- und Schmutzwasser vorgebracht. Diese sind im Kap. 2.1 berücksichtigt worden.

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Da es sich um einen Plan handelt, der gemäß § 13 BauGB der Innenentwicklung handelt, wurde mit dem Aufstellungsbeschluss beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Der unterrichteten Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich vom 14.12.2012 – 21.12.2012 frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2012 bekannt gemacht.

- Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 22.01.2013 bis zum 22.02.2013 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.01.2013 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Es wurden keine Anregungen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragen, die zu Ergänzungen im Plan oder in der Begründung führten. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Begründung vorgebracht.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

- sind nicht erforderlich –

7.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Da das Planverfahren gem. § 13 BauGB ohne Umweltprüfung oder Umweltbericht durchgeführt wurde, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Erschließung keine Kosten, da die Erschließung über das Privatgrundstück an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.01.2013 bis 22.02.2013 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 17.04.2013 durch den Rat der Gemeinde Groß Oesingen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Groß Oesingen, den 17.4.13

gez. Schulze
(Bürgermeister)

Siegel