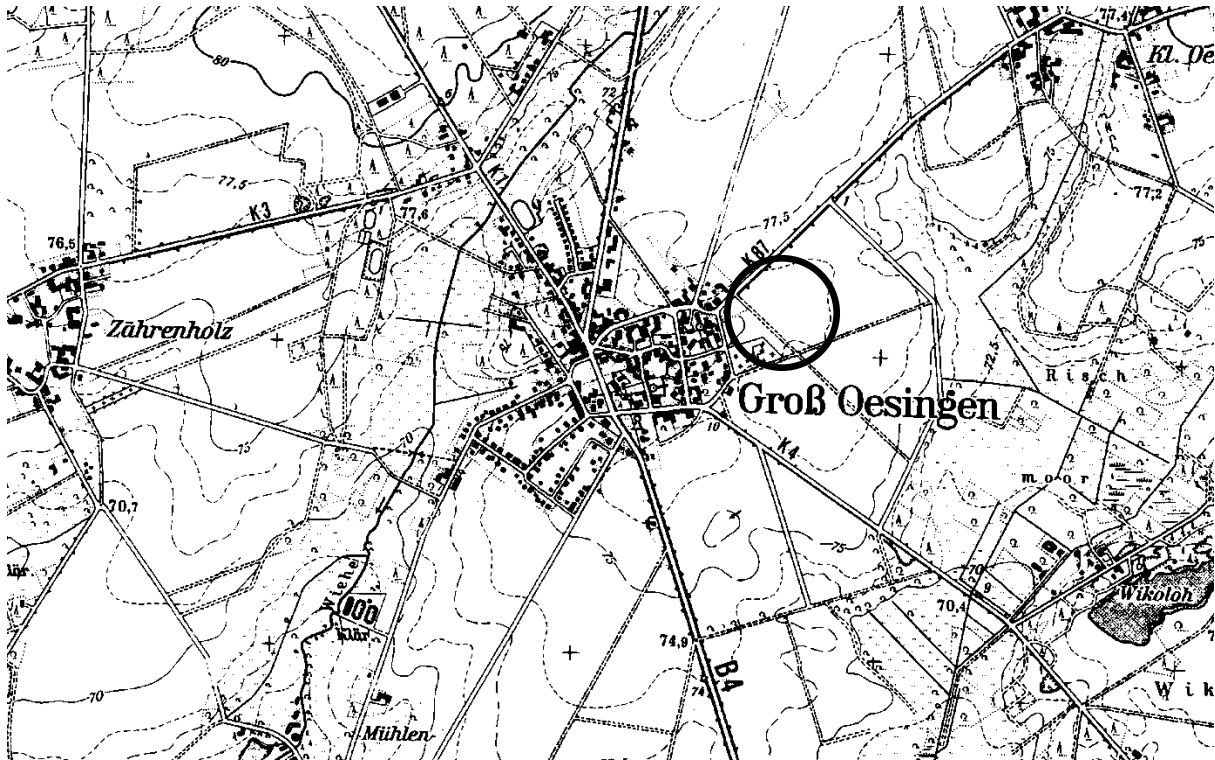


Begründung zum Bebauungsplan "Siekfeld II", 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 03/2019
§ 3(2) / 4(2)BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, Dipl.-Ing. U. Kolb; 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	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0 Planinhalt/ Begründung	5
2.1 Baugebiete	5
2.2 Verkehrsflächen	5
2.3 Ver- und Entsorgung	5
2.4 Boden	6
2.5 Brandschutz	6
2.6 Belange der Landwirtschaft	6
3.0 Umweltbelange	6
3.1 Bestand	7
3.2 Planung	7
3.3 Umweltauswirkungen	7
4.0 Örtliche Bauvorschrift	7
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	7
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	7
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	7
8.0 Kostenverursachende Maßnahmen	8
9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	8
10.0 Verfahrensvermerk	8

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Groß Oesingen ist mit rd. 2.002 Einwohnern (gemeindliche Zählung; Stand: 28.02.2017) nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig¹⁾ Teil des ländlich strukturierten Raumes.

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landes-Raumordnungsprogramm²⁾ die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) sowie Natur und Landschaft (3.1.2.01) sind bei der Energiegewinnung u. a. auch Effizienz und Umweltverträglichkeit (4.2.01) zu berücksichtigen. Die Nutzung einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien soll unterstützt werden (4.2.01).

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 in 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. An Standorten mit grundzentraler Teilfunktion soll eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeigeführt werden, die über das Maß der Eigenentwicklung hinausgeht, um im ländlich strukturierten Raum leistungsfähige Zentrale Orte zu erhalten. (II 1.1.1 (8))

Das RROP hat auf der Fläche Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowohl aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotentials (III 2.1 (6) und III 3 (3)) als auch durch besondere Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7) und III 3 (3)) festgelegt. Südwestlich des Änderungsbereiches stellt das RROP den Siedlungsbereich von Groß Oesingen dar. Westlich und nördlich des Plangebietes prägen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft die zeichnerische Darstellung des RROP, hieran schließen sich Vorbehaltsgebiete für die Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) an. Im Westen des Änderungsbereiches ist als Hauptverkehrsstraße (IV 1.4 (3)) die Bundesstraße 4 festgelegt, westlich der B 4 schließen sich weitere Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft an, diese gehen im weiteren Verlauf in Vorranggebiete für die Natur und Landschaft (III 1.4. (6/8)) sowie für die Erholung (III 2.4 (5)) entlang der Wiehe über.

Das Nebeneinander der räumlichen Funktionsbereiche für Siedlungen und landwirtschaftlicher Inanspruchnahme ist erfahrungsgemäß nicht unvereinbar. Es entsteht durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigung in Bezug auf die festgelegten, angrenzenden agrarwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiete. Aufgrund der Entfernung zu den Vorbehaltsgebieten für die Natur und Landschaft im Westen und im Osten sowie zu den Vorbehaltsgebieten für die Erholung entlang der Wiehe im Westen geht von

¹⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der zurzeit gültigen Fassung

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 in der zurzeit gültigen Fassung

der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung auf die dort formulierten Grundsätze und Ziele der Raumordnung aus.

Die Fläche ist vollständig als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, sowohl aufgrund des hohen natürlichen Ertragspotentials als auch aufgrund besonderer Funktion für die Landwirtschaft festgelegt. Da die Ortsentwicklung im Süden durch den Bodenabbau, im Nord-Westen durch das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, die Wieheniederung und durch die Ortslage verlaufende Bundesstraße B4 eingeschränkt ist, besteht nur Entwicklungsmöglichkeit für den Wohnungsbau im Osten der Ortslage. Daher erachtet die Gemeinde ein Herauslösen der Flächen aus den Zielen der Raumordnung als angemessen, zumal es sich um eine Fläche handelt, die unmittelbar an die vorhandene Siedlung angrenzt. Dies entspricht dem § 1a BauGB, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Gemeinde Groß Oesingen kommt mit der Planung ihrer Aufgabe entsprechend ihrer teilzentralen Grundfunktion nach, Wohn- und Arbeitsstätten in der Ortschaft Groß Oesingen zu konzentrieren und befindet sich damit im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung. Einer behutsamen Entwicklung der Ortschaft wird damit Rechnung getragen.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die wirksame Änderung 37a des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf stellt den Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Grundlage der 1. Planänderung bildet der Bebauungsplan "Siekfeld II" mit ÖBV. Dieser wurde am 20.04.2018 als Satzung beschlossen.

Ziel der Planung ist eine Änderung des Bezugspunktes für die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet.

Da durch diese Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anwenden.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 wird deshalb von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, weil durch die aktuelle Straßenausbauplanung das Niveau der Straßenoberfläche in einigen Bereichen um ca. 0,50 m angehoben wird und deshalb eine Änderung der Festsetzung hinsichtlich des Bezugspunktes für die maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen erforderlich wird.

Dabei wird überwiegend nur bestehendes Planungsrecht des Urplans übertragen. Insofern sind keine wesentlichen Auswirkungen zu befürchten.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Urplan liegt am östlichen Rand der Ortschaft Groß Oesingen und schließt hier an vorhandene Wohnbebauung an.

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO³

Die im Urplan "Siekfeld II" mit ÖBV getroffenen Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), einer maximal zulässigen Grundfläche von 0,3, eingeschossiger Bauweise, der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern bleiben in der vorliegenden Planung unverändert bestehen. Dies gilt auch für die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) von 4,5 m und der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) von 9,0 m.

Die Bebauungsplanänderung hat die Festsetzung des Bezugspunktes von Trauf- und Firsthöhe zum Inhalt. Die im Urplan gewählte Festlegung unter 1.1 (**alt**), nach der der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen, die mittlere Höhe der Geländehöhe ist, wird ersetzt. Statt dessen wird unter 1.1 (**neu**) der Textlichen Festsetzungen als Bezugspunkt für die Höhenangaben von First- und Traufhöhe, die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie zugrunde gelegt, die der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das gewachsene Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe, um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Die Planänderung wird notwendig, um die zurzeit bestehende Festsetzung des Bebauungsplans "Siekfeld II" mit ÖBV hinsichtlich der zulässigen Höhe von baulichen Anlagen, an die aktuelle Straßenausbauplanung anzupassen. Deren Ausbauhöhen hatten zum Satzungsbeschluss noch nicht vorgelegen. Daher konnte deshalb im Verfahren des Urplans nicht berücksichtigt werden. Das Anhöhen der Straße war erforderlich weil es durch die Planung der Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet zu einer Anhebung des Straßenniveaus von ca. 0,4 – 0,5 m kommt, die somit bei der Festsetzung des Bezugspunktes von Trauf- und Firsthöhe zu berücksichtigen ist.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplans sind durch die Planung nicht betroffen.

2.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über bereits im Urplan ausgewiesene Straßen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes werden über die vorhandenen bzw. geplanten Verbundnetze für Wasser, Strom, Telekommunikation, Gas, Schmutzwasser usw. durch Erweiterung der Leitungen gedeckt.

Dass anfallende, nicht schädliche verunreinigte Oberflächenwasser wird vollständig im Plangebiet versickert. Hierzu werden entsprechend straßenbegleitende Versicke-

³⁾ Baunutzungsverordnung (BauNVO); In der Neufassung vom 21. November 2017

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

rungsmulden angelegt. Dies wird angestrebt, um das Plangebiet in Bezug auf seine abflussmindernde Wirkung nicht zu beeinträchtigen.

Das anfallende, nicht verschmutzte Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken wird vor Ort versickert.

2.4 Boden

Parallel zu der Aufstellung des vorliegenden Urplans wurde zum Nachweis der Sickerfähigkeit der Böden⁴⁾ im Baugebiet ein Bodengutachten beauftragt. Auf Grundlage der vorgenommenen Untersuchung ist unter Berücksichtigung des DWA – A 138 die planmäßige Versickerung von Niederschlagwasser möglich.

2.5 Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes sind, gemäß Urplan, mit dem Brandschutzbeauftragten des Landkreises Gifhorn und der Freiwilligen Feuerwehr vor Ort abzustimmen und festzulegen.

2.6 Belange der Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Osten kann es betriebsbedingt zu Stäuben, Gerüchen und Geräuschen, ggf. auch durch Beregnungsmaschinen, kommen. Diese führen aber erfahrungsgemäß nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Funktion Wohnen und sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

3.0 Umweltbelange

Da durch diese Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, wendet die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB an.

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

⁴⁾ Beurteilung der Möglichkeit zur Regenwasserversickerung, Projekt Groß Oesingen, Projektnummer 170801, Geobüro Gifhorn, Dipl.-Geol. Frank Heinz, Gifhorn, 12.09.2017

3.1 Bestand

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für die Beurteilung des Eingriffes sind somit gem. § 1a (3) letzter Satz BauGB die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans ausschlaggebend.

3.2 Planung

Ziel der Planung ist die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet, in Abhängigkeit zu der aktuellen Straßenausbauplanung.

Alle anderen Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung werden beibehalten.

3.3 Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

4.0 Örtliche Bauvorschrift

Eine Gestaltungsvorschrift (örtliche Bauvorschrift) wird aus der Urfassung des Bebauungsplans "Siekfeld II" mit Örtlicher Bauvorschrift übernommen.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

-- wird nach dem Planverfahren ergänzt-

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- wird nach dem Planverfahren ergänzt-

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.0 Kostenverursachende Maßnahmen

Kosten für die Gemeinde, für den Grunderwerb und den Ausbau von Straßen entstehen nicht.

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen privatrechtlich bei Bedarf durchzuführen. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluss an die vorhandenen, auszubauenden Netze bedarfsgerecht herzustellen.

10.0 Verfahrensvermerk

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

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

Groß Oesingen, den

.....

(Bürgermeister)