

## **Gemeinde Ohrum – Bebauungsplan „Im Mittelfelde“ – 1. Änderung**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

#### **Planungsanlass**

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Mittelfelde“ im Ortsteil Ohrum, Gemeinde Ohrum. Die insgesamt rd. 23.900 m<sup>2</sup> große Fläche wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung 2007 / 2008 entwickelt und stellt sich als jüngste Siedlungserweiterung von Ohrum dar.

Etwa ein Drittel der Fläche des Baugebietes wurde hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung zunächst als Mischgebiet ausgewiesen. In der ausgebliebenen Nachfrage zur Ansiedlung in der Mischgebietsfläche stellte sich der erste Grund für die Änderung des Bebauungsplanes dar: Der überwiegende Teil des Mischgebietes wird zukünftig wie die bereits umgebende Baufläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Der zweite Grund der Änderung ergab sich aus der weit hinter den Erwartungen zurückgebliebenen baulichen Entwicklung im Bereich des Wohnbaugebietes. Insbesondere die umfangreichen bzw. als beschränkend empfundenen Textlichen Festsetzungen bzw. Vorgaben der Örtlichen Bauvorschrift führten bisher zu einer wenig attraktiven Bewertung des Baugebietes. Die Textlichen Festsetzungen und die Örtliche Bauvorschrift wurden deshalb auf ihre Plausibilität und auf ihre Notwendigkeit hin geprüft und in der vorliegenden Änderung ggfs. angepasst, vereinfacht oder sogar aufgegeben. Gleichzeitig wurde der heute zeitgemäßen und vielfach nachgefragten Errichtung von durchgängig zweigeschossigen Wohngebäuden Rechnung getragen.

In der Aufgabe der bisherigen Spielplatzfläche stellt sich ein dritter Grund für die Änderung des Bebauungsplanes dar; denn das Vorhalten eines weiteren kommunalen Spielplatzes wird als nicht mehr erforderlich angesehen.

Eine weitere Begründung für die Notwendigkeit der vorliegenden Änderung ergibt sich aus den anzupassenden Maßgaben zur Schaffung eines effektiven Lärmschutzes gegenüber dem Verkehrslärm der L 615.

#### **Zum Verfahren und zur Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die geplante zusätzliche Wohnbebauung im Baugebiet und die Änderungen in den Textlichen Festsetzungen bzw. der Örtlichen Bauvorschriften stellen aufgrund der damit zwangsläufig verbundenen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Grundfläche gem. § 13 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Demzufolge wäre die Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG durchzuführen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes führt zu einer Verstärkung der Innenentwicklung; und in Verbindung mit der beschränkten Versiegelung (Grundfläche) erfüllt dieser die Kriterien gem. § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB auch die Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Gem. § 13 Abs. 3 wurde von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Zudem fand die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *keine* Anwendung; die Eingriffe gelten in diesem Fall nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

## **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. **§ 4 Abs. 2 BauGB**, die im Zeitraum zwischen 08.08.2014 - 19.09.2014 erfolgte, äußerten 17 Träger öffentlicher Belange keine Bedenken und Anregungen. Weitere Stellungnahmen wurden wie folgt abgewogen bzw. führten zu nachfolgend aufgeführten Änderungen der Planung und der Begründung:

Der *Unterhaltungsverband Oker* befürchtet durch die Versickerung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers eine Zunahme der Hochwasserspitzen der Oker. Durch die gem. § 5 Textliche Festsetzung geforderte (verzögerte) Versickerung auf den privaten Grundstücken ergibt sich bei einem akuten Hochwasser jedoch keine zusätzliche Erhöhung der Abflussspitze, weil dieser Zufluss zur Oker eine gewisse zeitliche Dauer beträgt. Die Ableitung des im Straßenraum anfallenden Niederschlagswassers über die örtliche Regenwasserkanalisation in die Vorflut ist dagegen auf die Leistungsfähigkeit des Ortsnetzes abgestimmt.

Die *Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr* verweist auf den § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz, wonach außerhalb der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeglicher Art in einem Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante der L 615 verboten sind. Da der Lärmschutzwall davon ausgenommen ist, wird diese Maßgabe erfüllt. Die entsprechende Maßgabe wird unter Hinweise Nr. 6 im Bebauungsplan aufgenommen.

Das *Niedersächsische Landesamt für Wasserwirtschaft und Küstenschutz (NLWKN)* verweist auf die Lage des Baugebietes innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Halchter-Ohrum“. Dieser Hinweis bzw. die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung wird in der Textlichen Festsetzung Nr. 8 übernommen.

Das *Umweltamt des Landkreises Wolfenbüttel* verweist ebenso auf das Wasserschutzgebiet und fordert eine Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 5; denn aufgrund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes ergibt sich das Erfordernis, für die Versickerung von Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken eine Befreiung gem. § 52 WHG zu beantragen.

Die vom *Bauamt des Landkreises Wolfenbüttel* in Frage gestellte Bezugshöhe für die Höhenfestlegung der Gebäude ist eindeutig identifizierbar; es ergibt sich diesbezüglich keine Änderung. Der in der Begründung vermerkte von Verkehrslärm vorbelastete Bereich wird in der Planzeichnung mit dargestellt. In den Hinweisen wird als Lärmquelle die L 615 benannt. In § 4 der Örtlichen Bauvorschrift werden neben den Wintergärten auch Terrassenüberdachungen genannt, für die Dachverglasungen zulässig sind. Die Erläuterungen zur baulichen Nutzung innerhalb der Begründung werden an diejenigen des Bebauungsplanes angepasst.

Der seitens der *Deutschen Telekom* angeführte Verweis auf die bei der Erschließung zu beachtende Kabelschutzanweisung wird in der Begründung ergänzt.

Zeitgleich zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung gem. **§ 3 Abs. 2 BauGB**; hierbei wurden zwei Stellungnahmen vorgebracht. Deren Inhalte wurden wie folgt abgewogen bzw. führten zu entsprechenden Ergänzungen:

Der Hinweis auf die mit der Erhöhung der Firsthöhe verbundene Zunahme der Verschattung ist korrekt; allerdings führt dies zu keiner nennenswerten zusätzlichen Verschattung. Dieses wird in der Begründung mit einer zeichnerischen Erläuterung ergänzend belegt. Die Behauptung, diese Festlegung führe zu quadratischen Bauformen, ist hingegen nicht belegbar. Nicht zutreffend ist auch die Vermutung, diese Änderung wäre auf ein bestimmtes Bauvorhaben abgestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes bewirkt nun auch die Zulässigkeit von anthrazitfarbenen Dachflächen, was bisher nicht möglich war, was aber mit Blick auf die Umgebung zweifellos ableitbar ist.

Die Auflösung der bisher geplanten Spielplatzfläche wurde in den vergangenen Jahren nicht thematisiert. Erst im Zuge dieser Änderung mit der Neuausrichtung der ehemaligen Mischgebietsfläche wurde

auch das Vorhalten eines weiteren Spielplatzes als nicht notwendig erwogen, weil in Ohrum ein vorhandener Spielplatz in günstiger Erreichbarkeit besteht.

Die angesprochene Umwidmung des ehemaligen Mischgebietes bewirkt nun auch Planungssicherheit für den Lärmschutzwall, der Anfang 2015 angelegt werden soll.

Der schleppende Verkauf der Grundstücke im Baugebiet, der die Gemeinde zu dieser Planänderung veranlasste, war auf Nachfrage bei Interessenten tatsächlich z.T. auf die umfangreichen und weitgehenden Vorschriften zurückzuführen.

---

Braunschweig, 30.10.2014  
Volker Warnecke