Gemeinde Heiningen

Landkreis Wolfenbüttel

Bebauungsplan „Hopfengarten“ – 3. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Entwurf § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Heiningen, 25.11.2014

Planungsbüro Warnecke
Wendentorwall 19
38100 Braunschweig
T. 0531 / 12 19 240
F. 0531 / 12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Änderung	Seite	3
2	Zum Verfahren		4
3	Vorgaben		5
4	Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes		6
5	Inhalt der 3. Änderung		9
6	Hinweise		12
7	Ver- und Entsorgung		12
8	Maßnahmen zur Verwirklichung		14
9	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten		14

1 Anlass der Änderung

Im Norden der Ortslage Heiningen, innerhalb des Baugebietes „Hopfengarten“, möchte der Eigentümer des Flurstückes 2/57 sein Wohnhaus erweitern. Für den entsprechenden Erweiterungsbau auf dem Grundstück „Am Inselteich“ Nr. 14 wurde bereits ein Bauantrag beim Landkreis Wolfenbüttel eingereicht.

Der Beantragung einer genehmigungsfreien Baumaßnahme gem. § 69a NBauO (Fassung von 2003) konnte seitens des Bauordnungsamtes bisher jedoch nicht stattgegeben werden, weil der Antrag nicht entsprechend § 31 Abs. 2 BauGB zu begründen ist: Eine Befreiung von den Festsetzungen der Planungen kann *nicht* erfolgen, weil die Grundzüge des in diesem Bereich geltenden Bebauungsplanes „Hopfengarten“ (rechtskräftig in der Fassung der 2. Änderung) durch die Überbauung der Baugrenze bzw. von nicht überbaubaren Flächen stets berührt werden.

Um die Genehmigung des vorliegenden Bauantrages zu erwirken und um damit dieses (und ggfs. zukünftig weitere) Bauvorhaben zu legitimieren, werden hiermit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Dazu ist der Verlauf der Baugrenze in dem von der Erschließungsstraße „Am Inselteich“ umgebenen nördlichen Baufeld zu verändern: Davon sind neben dem Flurstück 2/57 die Flurstücke 2/58, 2/59, 2/60, 2/61, 2/62 und 2/63 betroffen.

Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Heiningen vom __.__.2014 wurde das Planungsbüro Warnecke / Braunschweig mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes beauftragt.

Der Änderungsbereich im Luftbild (Quelle Niedersachsenviewerplus; ohne Maßstab)

2 Zum Verfahren

Mit dem am 01.01.2007 in Kraft getretenen § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) werden die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verfahrensrechtlich erleichtert bzw. vereinfacht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme zur Verstärkung der Innenentwicklung, weil durch die Verlagerung der Baugrenze im rückwärtigen Bereich der betreffenden Flurstücke die Bebaubarkeit der jeweiligen Grundstücke im Rahmen des zulässigen, durch den bestehenden Bebauungsplan vorgegebenen baulichen Maß (Grundflächenzahl 0,4) zukünftig besser ausgenutzt werden kann. Somit besteht auf jedem der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke die Möglichkeit, die derzeit nicht überbaubare Fläche einer ergänzenden wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Durch die verträgliche bauliche Erweiterung bzw. Verdichtung innerhalb der bebauten Ortslage kann an anderer Stelle eine bauliche Erweiterung am Rande der geschlossenen Ortschaft vermieden werden. Insbesondere die Folgen für die Umwelt wären dort weitaus schwerwiegender zu bemessen.

Da der vorliegende Bebauungsplan im gesamten Umfang baurechtlich dem Innenbereich zuzurechnen ist, ist eine wesentliche Voraussetzung des § 13a BauGB erfüllt. Zudem weist er mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der zur Verfügung stehenden Bruttobaulandfläche ein weiteres wichtiges Kriterium gem. § 13a BauGB auf, das zu einer Vereinfachung des Verfahrens beiträgt; denn der Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplan „Hopfengarten“ umfasst mit einer maximal überbaubaren Fläche von insgesamt 4.331,61 m² somit weniger als 20.000 m² Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (max. überbaubare Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet: 7.219,35 m² x 0,6 (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen) = 4.331,61 m²).

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a Abs. 2 BauGB sowie §§ 13 ff BNatSchG Eingriffe soweit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Bei durch den Eingriff nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen ist ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz zu erbringen oder, soweit dies nicht möglich ist, ein Ersatz durch Geld zu leisten. Hierfür ist nach § 11 BNatSchG im Grünordnungplan auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes darzustellen. Die grünordnerischen Belange sind nach § 1a Abs. 3 und § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu regeln.

Die geplante, ausgedehnt ermöglichte Wohnbebauung im Baugebiet stellt aufgrund der unverändert geltenden max. überbaubaren Grundfläche keine Veränderung von Nutzung der Grundfläche gem. § 13 BNatSchG dar. Es ergibt sich somit kein differenziert bzw. neu zu bewertender Eingriff in Natur und Landschaft, weshalb sich auch kein Bedarf für die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG ableitet. Da der vorliegende Bebauungsplan zudem die Kriterien für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllt, 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 wird 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. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB wird die Frist für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf einen angemessenen Zeitraum verkürzt.

Gem. § 13 Abs. 3 wird 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 findet 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 oder zulässig.

3 Vorgaben

Die Gemeinde Heiningen befindet sich im Süden des Landkreises Wolfenbüttel und bildet eine von sieben Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Oderwald. Die Ortslage Heiningen weist mit Stand vom 31.12.2013 eine Einwohnerzahl von 666 Personen auf. Während der alte Dorfkern in traditioneller Weise durch die (ehemals) landwirtschaftlich ausgerichtete Bausubstanz geprägt ist, stellen sich die in den vergangenen Jahrzehnten ergänzten Randbereiche insbesondere im Westen und im Norden als charakteristische neue Wohnbaugebiete dar.

Zwar bestehen innerhalb des Dorfes Einrichtungen für die Dorfgemeinschaft, grundlegende Versorgungs- und Bildungsfunktionen werden dagegen im lediglich 2 km in östlicher Richtung entfernt gelegenen Börßum als Sitz der Samtgemeinde erfüllt.

Durch die Lage an der Landesstraße L 615 (der früheren Bundesstraße B 4) und durch die Nähe zur Bundesautobahn A 395, die in westlicher Richtung an der Anschlussstelle Flöthe in einer Entfernung von 4 km erreicht wird, verfügt Heiningen über eine gute Erreichbarkeit u.a. der Kreisstadt Wolfenbüttel (ca. 8 km entfernt) sowie der Oberzentren Braunschweig und Salzgitter.

Naturräumlich zeichnet sich Heiningen einerseits durch die Lage an der Warne aus, deren Niederungslandschaft den Ort im Osten tangiert. Das entsprechende Überschwemmungsgebiet erstreckt sich unmittelbar östlich des Baugebietes; was auch im Plangebiet zu erhöhten Grundwasserständen führen kann.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Wolfenbüttel (2005) vorgeschlagenen Schutzgebiete und –objekte, keine FFH- und auch keine Vogelschutzgebiete.

Nördlich und östlich von Heiningen erstreckt sich das Gebiet „Okeraue zwischen Dorstadt und Schladen“, welches nach Angaben des Landschaftsrahmenplanes die Voraussetzung zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Schutzzweck ist hier der Erhalt bzw. die Verbesserung der kleinräumig gegliederten Flur mit Sumpf- und Auwald, extensivem Grünland, Süßwassersumpf, Teichen und Tümpel und Bachlauf. Zudem sind Vorkommen von Wechselkröten zu verzeichnen. Für die Avifauna

ist der nördliche Bereich von hoher bis sehr hoher Bedeutung (Gastvögel).

Andererseits prägt der Oderwald mit seinen sanft abfallenden weitgezogenen Flanken die westliche Gemarkung: Der auf Salztektonik beruhende Höhenzug ragt mit relativen Höhen von bis zu 100 m aus dem Gelände heraus. Sein Waldbestand bildet einen markanten Kontrast zu den weithin ausgeräumten, aufgrund ihrer Bodengüte intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Große Teile der Gemarkung wie auch das Plangebiet befinden sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Dorstadt und sind gem. der Schutzgebietsverordnung vom 29.07.1977 als Schutzzone III B deklariert. Für die privaten Flächen verbinden sich damit konkrete Maßgaben hinsichtlich einer Versickerung von Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück.

Das Baugebiet Hopfengarten nimmt den nördlichen Bereich der Ortslage ein und wurde seitens der Gemeinde Heiningen 1994 zur Sicherstellung der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland konzipiert. Die rd. 3,8 ha große Fläche ist im Westen durch die Ortsdurchfahrt im Zuge der Landesstraße L 615, im Norden durch ein landwirtschaftliches Gehöft, im Süden durch eine vorhandene Bebauung und durch eine Kleingartenanlage sowie im Osten durch eine Acker- und eine Gehölzfläche umgeben. Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes ist auf insgesamt 41 privaten Grundstücken eine Wohnbebauung entstanden; auf dem im Südwesten in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstück besteht zudem eine derzeit stillgelegte gewerbliche Einrichtung (ehem. Tankstelle)

4 Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes

Planungsrechtlich unterliegt der Geltungsbereich dieser 3. Änderung den Regelungen des seit dem 20.11.1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes Hopfengarten, der hinsichtlich seiner Vorgaben zur Gestaltung der Dächer (Form, Neigung sowie Farbe) und in Bezug auf die zulässige Art der baulichen Nutzung im Bereich des östlich die Landesstraße flankierenden Mischgebietes mit Rechtskraft vom 19.06.1996 einer 1. Änderung unterliegt.

Die seit dem 23.01.1998 rechtskräftige 2. Änderung umfasst dagegen den südlichen Bereich des durch die Erschließungsstraße „Am Inselteich“ ringförmig umschlossenen Baufeldes im Zentrum des Baugebietes. Dabei wird auf einer Fläche von rd. 2500 m² eine zweigeschossige Bauweise und eine Erhöhung der max. überbaubaren Geschossfläche ermöglicht, womit sich für diese Grundstücke – bei unveränderter max. Überbaubarkeit der Grundfläche - eine erhöhte bauliche Verdichtung ergeben kann. In dem so ausgewiesenen Baufeld hat sich in der Folgezeit eine entsprechende Bebauung eingestellt.

Derzeit weist der Bebauungsplan Hopfengarten folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen auf: Den westlichen Randstreifen nimmt der Straßenraum der L 615 (frühere B 4) ein, der neben der Fahrbahn des überörtlichen Straßenzuges auch einen begleitenden Radweg sowie die umgebenden Grünstreifen in den Nebenanlagen umfasst. Die unmittelbare Nähe zum übergeordneten Straßenraum führte östlicherseits zur Ausweisung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche, die im südlichen Teilbereich eine Breite von 10 m und im nördlichen Teilbereich eine Breite von 12 m aufweist.

Gleichzeitig dürfen diese Flächen verkehrlich nicht direkt an die Landesstraße angebunden sein: Entsprechend ergibt sich die Festsetzung als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

In den Straßenraum der Landesstraße bindet etwa mittig die Erschließungsstraße des Baugebietes ein, welche sich nach einem östlich gerichteten geradlinigen Verlauf in der Tiefe eines Grundstückes in nördlicher und in südlicher Richtung verzweigt. Indem sich diese beiden Straßenzüge östlicherseits wieder vereinen, umfassen sie etwa gleichförmig ein großes, zentrales Baufeld. Der durchgängig 7,5 m breite Erschließungsring weist am östlichen Rande des Baugebietes zwei Abzweigungen auf, die in mit Geh-, Fahr,- und Leitungsrechten zu belastende Flächen überführen. Dadurch ergibt sich hier einerseits eine zweizeilig angeordnete Bebauung; andererseits wird so die Möglichkeit für eine zukünftige Erweiterung dieses Baugebietes in östlicher Richtung eröffnet. Die Festsetzungen von einzelnen Baumstandorten und von öffentlichen Parkplatzflächen verleihen dem Erschließungsring eine auf die wohnbauliche Nutzung bezogene Gliederung.

Durch die Anordnung der Erschließungsstraße „Am Inselteich“ ergibt sich die Abfolge von einzelnen, gegeneinander abgrenzbaren Baufeldern: Bedingt durch die Nähe zur Landesstraße sind die westlich orientierten beiden Baufelder als Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. In Ergänzung zum Standort der ehem. Tankstelle sollte so einer gewerblichen Ansiedlung Vorschub geleistet werden, wobei durch den Ausschluss von Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten) sowie den nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2) eine Beschränkung auf das Wohnen nicht wesentlich störender Betriebe vorgegeben ist. Die große Nachfrage nach Wohnbauland führte allerdings auch hier zu einer Wohnbebauung.

Eine entsprechende Bebauung weisen die anderen Baufelder auf, wobei hier die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO vorgegeben ist. Gem. Textlicher Festsetzung Nr. 1 werden dabei die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO als unverträglich und damit als nicht zulässig erklärt.

Abgesehen von der Nutzungsart bestehen für den Bebauungsplan Hopfengarten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung. Dabei ist neben der Zulässigkeit der offenen Bauweise die Festsetzung einer Baugrenze in Bezug auf einen Mindestabstand der Hauptbaukörper zu den umgebenden Straßenräumen als einheitlich zu werten. Im nördlichen Bereich des zentralen Baufeldes und in den beiden östlichen Baufeldern ergeben sich durch den Verlauf der Baugrenze zudem nicht überbaubare Flächen, die gem. der bisher bestehenden Konzeption als zusammenhängende Gartenbereiche eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes gewährleisten sollten.

Um der absehbaren Nachfrage nach der charakteristischen Einfamilienhausbebauung gerecht zu werden und um gleichzeitig einen angemessenen Übergang der neuen Ortsränder in die umgebende Landschaft zu erzielen, wurden für die randlichen, als Allgemeine Wohngebiete deklarierten Baufelder eine maximal eingeschossige Bebauung bei einer maximal überbaubaren Grundfläche bis zum Faktor von 0,3 als zulässig befunden. Während sich die gleichzeitige Festsetzung der maximalen Geschossfläche von 0,3 automatisch ergibt, wird durch die Vorgabe einer Einzel- oder Doppelhausbebauung der beabsichtigten aufgelockerten Bauweise am Ortsrand weiter entsprochen. Dazu trägt zweifellos auch der in einer Breite von 5 m von den jeweiligen Grundstückseigentümern herzustel-

lende Pflanzstreifen am Rande der Bauflächen bei, der gem. der Textlichen Festsetzung Nr. 4.1 mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen ist.

Auch im Bereich der vom Erschließungsring umgebenen zentralen Fläche bestand zunächst durchgehend die Festsetzung der Eingeschossigkeit, die allerdings mit Rechtswirksamkeit der 2. Änderung im dabei neu abgetrennten südlichen Baufeld zugunsten einer dort möglichen Zweigeschossigkeit aufgegeben wurde. Mit Blick auf ihre zentrale Lage wurde der gesamten Fläche von vorn herein eine höhere bauliche Dichte zugestanden, was zur Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche bis zum Faktor 0,4 führte. Im Rahmen der 2. Änderung wurde zudem die Geschossfläche für den in zweigeschossiger Bauweise bebaubaren Bereich auf den maximalen Wert von 0,6 angehoben. Anders als auf den o.a. äußeren Baufeldern sind hier zudem Reihenhäuser etc. zulässig.

Eine gleichermaßen ausgerichtete Zulässigkeit ergibt sich auch für die als Mischgebiete deklarierten Baufelder an der Landesstraße, was die zunächst verfolgte Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen genauso widerspiegelt wie eine gewisse Orientierung an der bestehenden Bebauung entlang der Landesstraße.

Hinzuweisen bleibt auf die an der Geschossigkeit orientierte maximal zulässige Höhenentwicklung in den Baufeldern: Die Vorgaben zu Sockel-, First- und Traufhöhen gem. Textlicher Festsetzung Nr. 2 sorgen mit Blick auf den Ortsrand und in Bezug auf die vorhandene Bebauung im Dorf für eine städtebaulich verträgliche Neubebauung, die durch die Vorgaben der Örtlichen Bauvorschrift hinsichtlich Form, Neigung und Farbe der Dächer sowie zu den straßenseitigen Einfriedungen auch gestalterisch aufgegriffen wird.

Im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes galten die Vorgaben gemäß des § 1a (2) BauGB sowie der §§ 13 ff BNatSchG, wonach Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt soweit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren sind. Bei nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen durch den Eingriff ist ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz zu erbringen oder, soweit dies nicht möglich ist, ein Ersatz durch Geld zu leisten. Hierfür ist nach § 11 BNatSchG im Grünordnungsplan auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes darzustellen. Die grünordnerischen Belange sind nach § 1a (3) und § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu regeln.

Im Rahmen der innerhalb der ursprünglichen Beplanung erarbeiteten Eingriffsbilanzierung wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die über die Vorgaben zur Grundflächenzahl bzw. Überbaubarkeit der privaten Grundstücksflächen hinaus konkrete Regelungen für die Herstellung von Pflanzflächen im neuen Baugebiet vorgaben.

So wurde im Übergangsbereich zur offenen Landschaft im Osten bzw. zu den umgebenden Flächen im Süden und Norden 5 m breite Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um diesen Übergang angemessen auszubilden; der gleichzeitig auch eine gewisse Schutzfunktion gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung mit sich bringt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr.4.1).

Weiter wurde vorgegeben, dass auf den zukünftigen privaten Grundstücken auf jedem privaten Grundstück pro angefangene 100 m² Grundfläche mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum oder zwei einheimische Obstbäume zu pflanzen sind (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 4.2).

Außerdem wurden im ursprünglichen Bebauungsplan innerhalb des erschließenden öffentlichen Straßenraumes 21 Einzelstandorte für standortgerechte (einheimische) Baumpflanzungen festgesetzt, die zu einer gewünschten markanten Strukturierung des Baugebietes beitragen. Zudem wurden im Südosten und im Südwesten des Baugebietes zwei öffentliche Grünflächen als einerseits Spielplatz und andererseits Parkanlage vorgegeben. Neben der Ausgleichsfunktion für die Eingriffe in Natur und Landschaft stellen sie eine Bereicherung des Freizeitangebotes dar.

Abgesehen von der Regelung gem. § 13 Abs. 3 BauGB (vgl. Kap. 2) ergibt sich insgesamt mit Blick auf die geplanten Änderungen keine Erfordernis, im Rahmen dieses Verfahrens einen veränderten Umfang an Kompensationsvorhaben zu fordern.

5 Inhalt der 3. Änderung

Um das in Kap. 1 beschriebene ergänzende Baubegehren auf dem Flurstück 57/2 zuzulassen, beabsichtigt die Gemeinde Heiningen die Verlagerung der straßenabgewandten inneren Baugrenze innerhalb vom nördlichen Baufeld der von der Erschließungsstraße „Am Inselteich“ ringförmig umgebenen zentralen Baufläche.

Im Bereich der nördlich und östlich betroffenen Flurstücke 2/57, 2/59, 2/61, 2/63 und 2/62 besteht ausgehend vom umgebenden Straßenraum eine Baugrenze von 3 m, an die sich für die Errichtung der Hauptgebäude ein Baufeld von 20 m Tiefe anschließt. Im Bereich der westlich betroffenen Flurstücke 2/58 und 2/60 beträgt der Abstand der straßenseitigen Baugrenze dagegen 5 m; und das angrenzende Baufenster weist eine Tiefe von 22 m auf. Auf der straßenabgewandten Seite sind die benannten Baufenster wiederum durch eine Baugrenze umschlossen, so dass im Kern des nördlichen Baufeldes im vom Erschließungsring umgebenden Zentrum des Baugebietes Hopfengarten eine nicht bzw. nur durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überbaubare Freifläche besteht.

Gem. vorliegender Begründung zum Bebauungsplan sollte diese Ausweisung einerseits zu einer raumbildenden, städtebaulich geordneten Bebauung beitragen; andererseits war die Ausbildung eines zusammenhängenden Gartenbereiches beabsichtigt, um eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten.

Beide Begründungen stellen sich als nachvollziehbare planerische Intentionen dar; allerdings können beide Absichten auch bei Verlagerung bzw. Aufgabe der innergebietlichen Baugrenze als erfüllt angesehen werden. Die Wahrnehmung einer städtebaulichen geordneten Bebauung ergibt sich für dieses Baufeld für den Betrachter insbesondere aus dem angrenzenden Straßenraum, wobei die hier umgebenden Baugrenzen der betroffenen Grundstücke unverändert bestehen bleiben.

In diesem Zusammenhang war und ist nicht beabsichtigt, die Bebauung der zentralen Baufläche gezielt auf der Straßenseite zu konzentrieren: Eine derartige Anordnung hätte womöglich die Festsetzung einer Baulinie oder zumindest schmaler gefasster Baufenster auf den Grundstücksparzellen erforderlich gemacht. In den meisten Fällen scheint die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken der Ausrichtung einer möglichst optimalen Besonnung / Belichtung zu folgen.

Mit Blick auf die städtebauliche Wahrnehmung des Teilgebietes ergibt sich zudem eine markante Prägung durch die straßenseitig umgebenden Einfriedungen und dem hier in den meisten Fällen vorhandenen hohen und dichten Bewuchs, wodurch eine ortsbildprägende Wirksamkeit der rückwärtigen Gartenflächen im Kern der Baufläche unterbunden wird.

Davon abgesehen ist in diesem Zusammenhang auf die unverändert geltenden Festsetzungen der Nutzungsmaße hinzuweisen. Dabei ist insbesondere die bis zu einem Faktor von 0,4 überbaubare Grundfläche anzuführen (zzgl. einer Überschreitung von bis zu 50 % durch Nebenanlagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO): Eine verstärkte, womöglich städtebaulich als unverträglich zu beurteilende Überbauung der betreffenden Grundstücke kann sich durch die Aufgabe der inneren Baugrenze *nicht* ergeben. Andersherum betrachtet wird sich der Anteil der Gartenfläche nicht über das Maß hinaus verringern können, das bereits nach den bestehenden Festsetzungen erlaubt ist.

Das Vorhaben stellt sich konform mit den Maßgaben zur Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB dar (vgl. Kapitel 2). Mit Blick auf die nicht veränderte maximal zulässige Überbaubarkeit ergibt sich in Bezug auf die Änderungsfläche keine Veränderung hinsichtlich der Bewertung der umweltrechtlichen Belange; es liegt keine veränderte Umweltbilanz vor. Auch die durch die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes vorgegebenen gestalterischen Auflagen werden für die geänderte Fläche beibehalten.

Aus städtebaulicher Sicht kann abschließend die Veränderung bzw. der Entfall der rückwärtigen Baugrenze im Bereich des nördlichen Baufeldes im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebaungsplanes Hopfengarten ohne Einschränkungen vertreten werden.

Für den Geltungsbereich werden die bestehenden Textlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften wie folgt nachrichtlich übernommen:

<u>Textliche Festsetzungen (3. Änderung Bebauungsplan Hopfengarten):</u>

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO):

In den Baugebieten WA (allgemeine Wohngebiete) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO):

In den Baugebieten MI (Mischgebiete) sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO):

Die Höhen der baulichen Anlagen dürfen in den Baugebieten WA und MI folgende Höchstmaße gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt nicht überschreiten:

Oberkante Fußboden des untersten Vollgeschosses: max. 0,6 m

Gebiete mit der festgesetzten Geschosszahl I: Traufhöhe max. 4,0; Firsthöhe max. 9,0 m.

Gebiete mit der max. Geschosszahl II: Traufhöhe 7,0 m; Firsthöhe max. 12,0 m.

Bezugspunkt ist die Höhenlage der öffentlichen Straße im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB):

4.1 Auf den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je 50 m² Bepflanzungsfläche mindestens 1 großkroniger, einheimischer Laubbaum wie Ulme, Erle, Esche, Hainbuche, Weide und 25 strauchartige standortgerechte einheimische Laubgehölze wie Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Wilde Johannisbeere, Wildrose, Holunder zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und im Falle des Abganges durch gleichartige Bepflanzung zu ersetzen.

4.2 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 100 m² versiegelter Fläche mindestens 1 großkroniger, einheimscher Laubbaum wie Ulme, Erle, Esche, Hainbuche, Weide oder 2 einheimische Obstbäume zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und im Falle des Abganges durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB):

Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen sind Gebäude sowie Nebenanlagen in Form von Hochbauten und Anlagen der Außenwerbung unzulässig. Die im Plan eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernder Nutzung einschließlich Bewuchs oberhalb von 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Örtliche Bauvorschriften (3. Änderung Bebauungsplan Hopfengarten):

§ 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des Geltungsbereiches der Urfassung des Bebauungsplanes „Hopfengarten“.

§ 2 Form und Neigung der Dächer

Auf Wohngebäuden sind nur Dächer mit symmetrisch geneigten Dachflächen als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Neigung der Dachflächen darf 25° bis 50° betragen. Dachgauben sind zulässig. Die Eindeckung der Gaube ist im Material und in der Farbe des Daches herzustellen. Balkon- und loggienartige Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 3 Farbe der Dächer

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur rote, rotbraune und dunkelgraue Farbtöne und deren Zwischentöne sowie natürliche Dachbegrünungen zulässig.

§ 4 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Einfriedungen nur als Holzzäune und/oder als Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

§ 5 Lagerplätze, Glas- und Müllbehälter

Oberirdisch abgestellte Flüssiggasbehälter, Mülltonnen oder –container sowie Lagerplätze sind mit einem ausreichend hohen Sichtschutz in Form von Hecken, Schutzpflanzungen oder mit Rankgewächsen begrünten Wänden gegen fremde Sicht von öffentlichen Straßen und Wegen abzuschirmen.

§ 6 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 BauNVO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 5 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.

6 Hinweise

1. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Dorstadt. Die Schutzbestimmungen der Verordnung vom 29.07.1977 sind zu beachten.

2. Im Rahmen dieser 3. Änderung werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes lediglich für den zu ändernden Bereich dargestellt. Für die nicht im Geltungsbereich liegenden Bereiche des Bebauungsplanes Hopfengarten sind weiterhin die 1. und 2. Änderung rechtswirksam.

7 Ver- und Entsorgung

Wärmeversorgung

Der Anschluss des Ortes Heiningen an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht über den Träger Avacon und wird für das Plangebiet über die kommunale Straße „Am Inselteich“ gewährleistet.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die LSW (LandE). Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und erfolgt für das Plangebiet über den erschließenden Straßenzug „Am Inselteich“. Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine Trafostation.

Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist im Zuge der Straße „Am Inselteich“ durch die Deutsche Telekom gegeben. Die Breitbandversorgung ist über die HTP / Hannover gewährleistet und wird über den Breitbandbetrieb des Landkreises Wolfenbüttel hergestellt. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Eigenbetrieb Wasserversorgung der Samtgemeinde Oderwald. Die Anschlussmöglichkeit für das Plangebiet wird ausgehend von der Hauptleitung in der „Am Inselteich“ ermöglicht.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung ist durch die Samtgemeinde Oderwald im Plangebiet gewährleistet. Gemäß der geltenden Vorschriften (DVGW-Arbeitsblatt W 405) muss dabei eine Löschwassermenge von 48 m^3 / h über die Dauer von 2 Stunden im Löschbereich gewährleistet werden. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vom Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Samtgemeinde Oderwald betriebene Schmutzwasserkanalisation im neu geschaffenen Straßenraum „Am Inselteich“.

Oberflächenwasserbeseitigung

Das im Plangebiet auf den privaten versiegelten Flächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser kann über naturnahe Verfahren auf den Grundstücken einer Versickerung zugeführt werden, sofern aufgrund der Lage in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Dorstadt die Maßgaben der Schutzbestimmungen der Verordnung vom 29.07.1977 eingehalten werden. Andernfalls wird das auf den privaten Grundflächen anfallende Oberflächenwasser zusammen mit dem im öffentlichen Straßenraum anfallenden Oberflächenwasser wird über einen Kanal in die vom Eigenbetrieb Abwasserentsorgung Samtgemeinde Oderwald betriebene örtliche Regenwasserkanalisation eingeleitet und dem Vorfluter Warne zugeführt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Wolfenbüttel und wird für das Plangebiet im Zuge von der Straße „Am Inselteich“ sichergestellt.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauBG ist nicht erforderlich.

Erschließung

Die bebaubaren Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum und sind durch den umgebenden kommunalen Straßenraum Am Inselteich erschlossen. Für die Gemeinde ergibt sich kein Handlungsbedarf.

9 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gefasst vom Rat der Gemeinde Heiningen am __.__.20__ und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am __.__.20__.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 08.12.2014 – 22.12.2014.

Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung der ersten Planfassung bzw. der Begründung wurden vom Rat der Gemeinde am __.__.2014 beschlossen. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Heiningen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Hopfengarten beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.2015 im Amtsblatt Nr. __ vom Landkreis Wolfenbüttel. Damit ist diese Änderung in Kraft getreten.

Heiningen, den __.__.____

_____

Bürgermeister Siegel