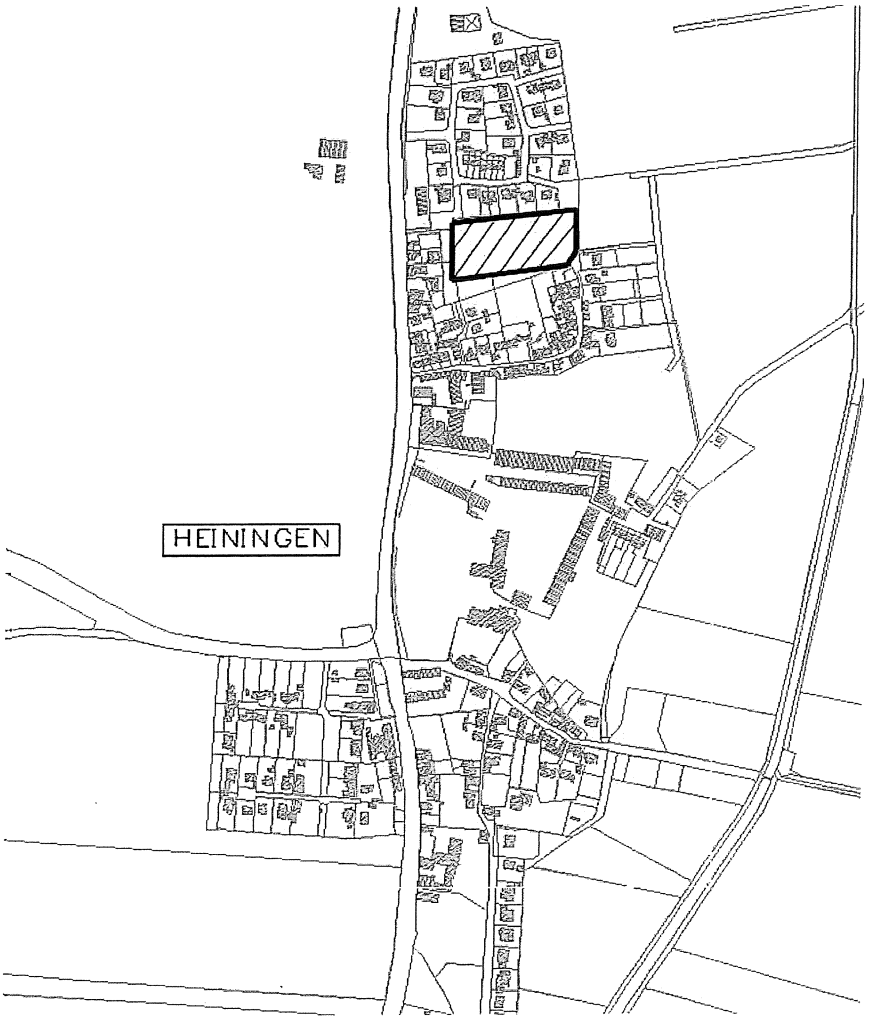
Gemeinde Heiningen

Begründung

zum Bebauungsplan „Hopfengarten“ II



Inhalt:

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes
2. Rechtliche Rahmenbedingungen und Bestand
3. Begründung der Festsetzung
4. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung
5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Stand: 08.08.2012

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Hopfengarten“ aus dem Jahre 1985 sah für den Geltungsbereich die Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ vor. Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Möglichkeit geschaffen in diesem Geltungsbereich Wohnflächen mit eingeschossiger Einzel- oder Doppelhausbebauung zu realisieren.
Grundsätzlich besteht der Wunsch der Gemeinde nach Bereitstellung von Wohnbaufläche, um junge Bevölkerung im Ort zu halten und der Vergreisung der Ortschaft entgegenzuwirken.
Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oderwald sieht in der Gemeinde Heiningen eine Fläche im Norden der bebauten Ortslage vor, die als Wohngebiet dargestellt ist und deshalb für eine Ausweisung von Wohnbaugrundstücken in Frage kommt.
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung dieses Gebietes zu schaffen und seine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, soll ein Bebauungsplan nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§ 38 BauGB) aufgestellt werden.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen und Bestand

2.1 Lage, Größe und Bestand

Der Geltungsbereich liegt im Norden des bebauten Gemeindegebietes, auf dem Gelände der Kleingartenanlage. Nördlich, westlich sowie südlich grenzen Wohngebiete an den Geltungsbereich. Im Westen verläuft in 60m Entfernung die Landesstraße „L615“. Östlich wird der Geltungsbereich von einem Waldstück und der Flur 10 begrenzt.

Die Geländeoberfläche des Plangebietes ist eben und wird derzeit als Kleingartenanlage genutzt. Erhaltenswerter Busch- und Baumbestand sowie Gewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden, so dass keine unvertretbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die durch teilweise Versiegelung und Bebauung von Boden hervorgerufene Beeinträchtigung kann durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oderwald, der die Gemeinde Heiningen als Mitgliedsgemeinde angehört, stellt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer mittleren Geschossflächenzahl von 0,3 dar. Aus

dieser Darstellung können die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt werden. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Der gesamte Plangeltungsbereich liegt an innerhalb der Schutzzone III/B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Dorstadt. Die hier geltenden Schutzbestimmungen der Verordnung vom 29.07.1977 sind zu beachten. Die östlich des Plangebietes verlaufenden Grenzen eines Landschaftsschutzgebietes, des Überschwemmungsgebietes der Warne und der Wasserschutzzone III/A sind nur als Randbedingungen außerhalb des Plangeltungsbereiches beachtlich. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass auch innerhalb des Plangebietes mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen ist.

2.2 Grundlagen des Planes, Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Plan basiert auf:

-Abstimmung der Zielstellungen mit der Gemeinde Heiningen und deren Einwohnern und der Samtgemeinde Oderwald,

-Städtebaurecht: Die wichtigsten Gesetze und Verordnungen daraus sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990

-Raumordnung: Bebauungsplan ist an die verbindlichen Ziele der Raumordnung und des Landes und der Region anzupassen. Instrumente der Raumordnung sind:

- das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP II) von 1994 mit Änderungen 1998 und 2002
- das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig von 1995 mit Änderungen.

-Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Baugebietsfläche wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um die hier angestrebte Wohnqualität zu ermöglichen, sind die nach §4 Abs.3 BauNVO gelisteten Ausnahmen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbe, Anlagen für Verwaltung, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe nicht als Bestandteil des Wohngebietes zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im WA-Gebiet so festgesetzt, dass eine der ländlichen Umgebung entsprechende lockere Siedlungsstruktur aus Einzel- und Doppelhäusern entsteht. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch de im Plan festgesetzten Sockel-, Trauf- und Firsthöhen o begrenzt, dass das Erscheinungsbild des bestehenden Wohngebietes nicht durch unangemessene hohe Einzelgebäude gestört wird. Die durch Baugrenzen umschlossenen, überbaubaren Grundstücksflächen sind so angelegt, dass eine raumbildende, städtebaulich geordnete Bebauung entsteht, ausreichend Abstand zu den angrenzenden Grundstücken eingehalten wird und die nicht überbaubaren Freiflächen als zusammenhängende Gartenbereiche eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes gewährleisten.

3.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über den Anschluss an die Landesstraße L615 direkt an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden und damit auch innerörtlich gut erschlossen. Westlich von Heiningen (4km entfernt) verläuft die A395, die Braunschweig und die Harzregion miteinander verbindet.

Das Bebauungsgebiet kann von Norden über die Landesstraße L615 und die Erschließungsstraße des bestehenden Wohngebietes „Am Inselteich“ erschlossen werden. Südlich besteht eine Zuwegung über die Straße „Im Kötterhagen“.

Die innere Erschließung des Plangebietes besteht aus einer von Norden kommenden Stichstraße, welche über einen Wendehammer nach Osten abbiegt und so das Bebauungsgebiet in zwei Bereiche teilt. Die nach Osten abbiegende Erschließungsstraße soll nicht als Durchfahrtsstraße genutzt werden. Es ist geplant Poller an den vorletzten Grundstücken aufzustellen, so dass die Erschließungsstraße nur von Anwohner genutzt wird. Die beiden östlichsten Grundstücke können dann von Süden über die Straße „Im Kötterhagen“ erschlossen werden. Im Interesse der Wohnqualität und in Anlehnung an das nördlich angrenzende Wohngebiet soll durch eine verkehrsberuhigte Gestaltung des

Straßenraums, ohne Hochbordtrennung von Gehweg und Fahrbahn, ein für die Bewohner vielfältig nutzbarer Freiraum geschaffen werden, in dem die Wohn- und Aufenthaltsfunktion für Anlieger Vorrang vor dem Kraftfahrzeugverkehr hat.

3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan wird die Bebauung der bisher als Kleingartenanlage genutzten Flächen festgelegt. Der damit verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan so zu kompensieren, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert bleibt.
Die als Gartenanlage genutzte Fläche ist im Hinblick auf ihren Biotopwert als relativ gering einzustufen, da sie für Flora und Fauna eher geringe Lebensraumbedingungen bietet. Eine Nutzungsänderung tritt bei Umwandlung dieser Flächen von einer Gartenanlage zu Grundstücken mit Hausgarten nicht ein. Lediglich die durch Bebauung oder anderweitige Versiegelung dem Naturhaushalt entzogenen Flächen werden in ihrem ökologischen Wert herabgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen in der Addition mit den verbleibenden Freiflächenanteilen auf den privaten Baugrundstücken den Biotopwert des Voreingriffszustandes ausgleichen.
Damit eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild gewährleistet ist, wird auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Plangebietsgrenze ein 5m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten wird durch die textlichen Festsetzungen bestimmt, dass je 50m² versiegelter Fläche mindestens ein ortstypischer Baum oder Strauch zu pflanzen ist.
Baumpflanzungen in der Nähe unterirdisch verlegter Versorgungsleitungen sind mit den zuständigen Versorgungsträgern frühzeitig abzustimmen, damit ein dauerhafter Schutz der Bäume sowie der Leitungen vor Beschädigungen gewährleistet ist.
Garagenzufahrten und Kfz-Stellplätze mit ihren Zufahrten sollten möglichst nur in offenporiger Befestigung wie Rasenflugpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen hergestellt werden, um einer Versiegelung der Baugrundstücke entgegenzuwirken.
Weitergehende Maßnahmen, die im Interesse einer ökologischen Wertverbesserung wünschenswert sind, wie Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken oder Sammlung in Zisternen, Dachbegrünung bei Flachdachgaragen, Fassadenbegrünung usw. sollen als Empfehlung im Baugenehmigungsverfahren an Bauwillige weitergegeben werden, sofern eine potentielle Gefährdung des Grundwassers wegen hier bestehenden

Wasserschutzzone und den erhöhten Grundwasserständen mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die im Ortskern vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen ausreichend versorgt. Die Versorgung mit Wasser und Strom kann durch Anschluss an die entsprechenden Versorgungsnetze gewährleistet werden. Der Standort der für die Stromversorgung notwendigen Netzstation soll erst dann festgelegt werden, wenn die endgültige Grundstücksaufteilung festgelegt ist.
Das anfallende häusliche Schmutzwasser soll über die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage Kissenbrück der Samtgemeinde Oderwald zugeleitet werden. Für die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser kann die Regenrückhaltungsanlage im östlich angrenzenden Waldstück genutzt werden.
Die Abfallentsorgung wird durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Wolfenbüttel sichergestellt. Für Grundstücke, die nicht unmittelbar an der von Müllfahrzeugen befahrbaren Straßenfläche liegen, ist von den Eigentümern dafür Sorge zu tragen, dass die Müllbehälter an Abfuhrtagen an der Straße bzw. an dem Wendehammer bereitgestellt werden.
Die Löschwasserversorgung wird entsprechend der Angaben des Landkreises Wolfenbüttel angelegt.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die zur Durchführung der öffentlichen Maßnahmen benötigten Grundstücksflächen sind Eigentum der Gemeinde und derzeit zu Teilen an Privatpersonen verpachtet. Die Gemeinde wird die öffentlichen Straßen, Wege und Grünanlagen herrichten und die Kosten als beitragsfähigen Erschließungsaufwand unter Abzug eines eventluellen Gemeindeanteils auf die Anlieger umlegen.

5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Das äußere Erscheinungsbild des Neubaugebietes soll sich möglichst harmonisch in die umgebende Bebauung und Landschaft einfügen, um eine sinnvolle Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und eine angemessen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu gewährleisten.
Um eine planvolle Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB zu gewährleisten,

wurden in der Vergangenheit für neue Bebauungsgebiete Gestaltungsvorschriften erlassen. Dazu zählen z. B. die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Dachform- und -neigung, die Farbe der Dächer sowie die Art der Einfriedungen der Grundstücke.
Aus heutiger Sicht sind diese Festsetzungen jedoch nicht mehr geeignet, die aktuellen und zukünftigen Anforderungen an die Gestaltungsvorstellungen potenzieller Bauwilliger zu erfüllen. Die individuelle Gestaltung der Wohngebäude ist für viele Bauinteressenten ein wichtiges Standortkriterium. Zu starke Restriktionen bzw. einschränkende Vorgaben machen den Standort unattraktiv und verhindern so die angestrebte und überlebenswichtige Weiterentwicklung des Ortes.

Um den Grundstückseigentümern eine gewisse Vielfalt und Individualität zu gewährleisten, werden von Seiten der Gemeinde daher keine Anforderungen an die Dachneigung oder Dachfarbe gestellt. Dachbegrünungen sollen aus ökologischer Sicht ausdrücklich zugelassen sein. Ebenso sind Dachanlagen zur alternativen Energiegewinnung wie z.B. Solarzellen möglich.

Grundstückseinfriedungen prägen wesentlich das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes. Sofern auf eine Einfriedung der Wohngrundstücke entlang öffentlicher Straßen und Wege nicht generell verzichtet werden kann, sollen Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20m zugelassen sein, um eine ansprechende Gestaltung des Wohnumfeldes im Plangebiet zu erreichen.

Oberirdische aufgestellte Flüssigbehälter und Mülltonnen oder –container können den Gesamteindruck des Baugebietes erheblich beeinträchtigen, wenn sie auf den Grundstücken ungeschützt im Blickfeld von öffentlichen Straßen und Wegen aufgestellt werden. Derartige Behälter sollen vorsorglich durch einen ausreichend hohen Sichtschutz gegen fremde Sicht abgeschirmt werden.

Heiningen, den ....

Bürgermeister