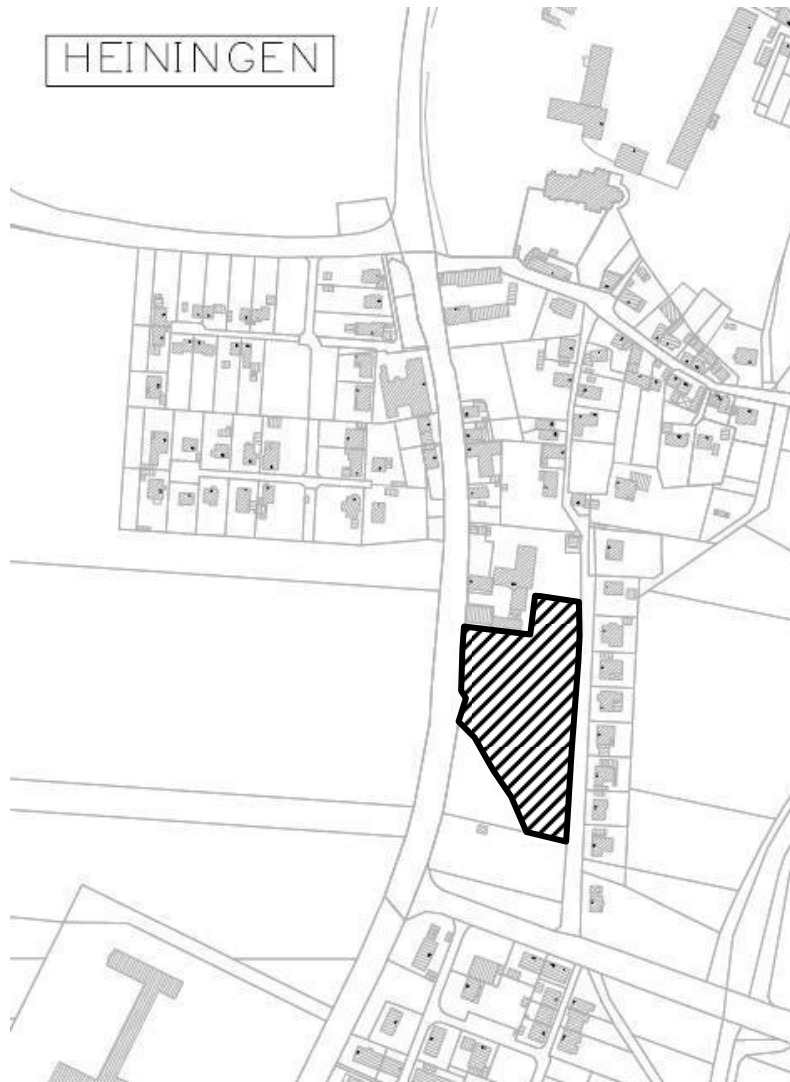


Gemeinde Heiningen

Begründung

zum Bebauungsplan „Im Entenfang“



Inhalt:

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes
2. Rechtliche Rahmenbedingungen und Bestand
3. Begründung der Festsetzung
4. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung
5. Baugestaltung

Stand: 02.09.2013

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oderwald - Gemeinde Heiningen sah für den Geltungsbereich ein Dorfgebiet und Grünfläche vor. Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch die Ausweisung als Wohnbaufläche 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. Zusätzlicher Wunsch ist es Parkfläche für das Dorfgemeinschaftshaus der Gemeinde zu schaffen

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 Süden des bebauten Gemeindegebietes auf den Flurstücken 15, 18/1 und Teilen von 14/1.

Nördlich grenzt das Dorfgemeinschaftshaus der Gemeinde an den Geltungsbereich an. Südwestlich angrenzend befindet sich der Friedhof. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Landstraße „L612“ begrenzt. Im Osten an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich die Straße „Im Entenfang“ mit einseitiger Wohnbebauung.

Die Geländeoberfläche des Plangebietes ist eben und liegt derzeit als Wiese brach. Im Norden befindet sich eine Scheune mit Gewerbe. Erhaltenswerter Busch- und Baumbestand sowie Gewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden, so dass keine unvermeidbaren 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 im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Wohnbaufläche (W) dar. Aus dieser Darstellung können die

Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt werden. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Der gesamte Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets III/B des Wasserwerks Bornum - Dorstadt. Die hier geltenden Schutzbestimmungen der SchuVO vom 09.11.2009 und dem WHG vom 01.03.2013 sind zu beachten.

Östlich des Plangebiets verläuft die Grenze eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Es muss 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, das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.) geändert worden ist

-Raumordnung: Bebauungsplan ist, nach §1 Abs. 4 BauGB, an die verbindlichen Ziele der Raumordnung anzupassende. Instrumente der Raumordnung sind:

- das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP II) von 1994 mit Änderungen 2011/2012
- das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig von 2008

-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 die im Plan festgesetzten Firsthöhen 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 zusammenhängend eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes gewährleisten.

3.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über den Anschluss an die Landesstraßen L615 und L512 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 Baugebiet kann von Nordwesten aus über die Landesstraße L615 sowie von Osten aus über die Straße „Im Entenfang“ erschlossen werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes besteht aus einer im Norden von der Landesstraße L615 abgehenden Stichstraße und einer im Südosten von der Straße „Im Entenfang“ abgehenden Stichstraße. Die an die Straße „Im Entenfang“ angrenzenden Grundstücke können über diese 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 einer bisher als Wiese brachliegenden Flächen von ca. 9800 m² 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 Wiese brachliegende 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. 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 Grundstück mindestens ein ortstypischer Baum und 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 offener Befestigung wie Rasenflugpflaster oder Rasengittersteinen 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 ausgeschlossen werden kann.

Der Eingriff in Natur und Umwelt wird in einem Umweltbericht näher untersucht. Der Umweltbericht sowie die notwendigen Flächen für Ausgleich- und Ersatz werden im Zuge des Bauleitverfahrens näher betrachtet und mit der 1. öffentlichen Auslegung bekannt gegeben.

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 wird das Baugebiet an den örtlichen Regenwasserkanal angeschlossen.

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 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 von Privatpersonen und der Gemeinde. Die Gemeinde wird die öffentlichen Straßen, Wege und Grünanlagen herrichten und die Kosten als beitragsfähigen Erschließungsaufwand unter Abzug eines eventuellen Gemeindeanteils auf die Anlieger umlegen.

5. Baugestaltung

Das äußere Erscheinungsbild des Neubaugebietes soll sich möglichst harmonisch in die umgebende Bebauung und Landschaft einfügen, um eine sinnvolle Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und eine angemessene 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.

Heiningen, den

.....

Bürgermeister