

Begründung

Bebauungsplan „Siedlerweg“ -mit örtlichen Bauvorschriften-

Gemeinde Bahrdorf



Abbildung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab, genordet
Stand: 08. Dezember 2020

Im Auftrag von:

Gemeinde Bahrdorf
Grafhorster Straße 6
38458 Velpke

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Planung.....	1
2	Bestehende städtebauliche und planungsrechtliche Situation	1
2.1	Lage und Größe des Geltungsbereiches.....	1
2.2	Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung.....	1
2.3	Art des Verfahrens	2
2.4	Rechtsquellen	2
3	Übergeordnete Planung	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Bebauungsplan	5
4	Vorrang der Innenentwicklung.....	5
5	Planung.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.2.1	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	7
5.2.2	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen	7
5.3	Überbaubare Fläche, Baugrenzen	8
5.4	Bauweise	8
5.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	8
5.6	Örtliche Bauvorschrift.....	8
5.7	Textliche Festsetzungen	11
5.8	Erschließung.....	11
5.8.1	Verkehr	11
5.8.2	Erdgas	11
5.8.3	Strom	11
5.8.4	Trinkwasser und Löschwasser	11
5.8.5	Abwasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser).....	11
5.9	Grünfestsetzungen.....	11
5.10	Baugrund	12
5.11	Umweltauswirkungen	12
5.12	Immissionsschutz.....	13
6	Ablauf des Planverfahrens	13
7	Verfahrensvermerk.....	14

1 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Siedlerweg“ möchte die Gemeinde Bahrdorf in der Ortschaft Rickensdorf eine bauordnungsrechtliche Grundlage für eine zeitgemäße Entwicklung ermöglichen.

Der Innenbereich von Rickensdorf bietet eine entsprechende Freifläche angrenzend an die Gemeindestraße „Siedlerweg“. Diese Freifläche als „Außenbereich im Innenbereich“ stellt einen geeigneten Entwicklungsbereich für dieses Vorhaben dar. Damit wird den rechtlichen Vorgaben aus dem Baugesetzbuch § 1 Abs. 5, Satz 3 mit dem Ziel der Verdichtung und Umsetzung von städtebaulicher Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung nachgegangen. Um dem Gebiet langfristig eine einfügende, dörfliche Struktur zu geben, wird der Geltungsbereich nicht nur die Freiflächen, sondern ebenfalls die westlich angrenzende Bebauung und die landwirtschaftlichen Nutzflächen umschließen.

2 Bestehende städtebauliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Planbereich liegt unmittelbar östlich des Dorfzentrums der Ortschaft Rickensdorf, Gemarkung Rickensdorf, Flur 19 und verbindet den ursprünglichen Ortskern mit seinen landwirtschaftlichen Hofstellen mit der weitaus später entstandenen Wohnbebauung am Siedlerweg. Im Norden wird der Planbereich durch die „Lange Straße“ und im Süden durch den „Siedlerweg“ begrenzt. Östlich wird der Planbereich durch den „Siedlerweg“ und westlich durch die „Lange Straße“ und die „Rickmannstraße“ begrenzt.

Das Plangebiet setzt sich aus den Flurstücken 45, 46, 50/1, 50/2, 50/3, 51, 52/1, 52/2 und 53 zusammen und umfasst eine Fläche von rund 28.400 m².

2.2 Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits bebauten Bereichs im Nordwesten des Dorfzentrums. Die Bebauung nördlich und östlich des Plangebietes ist geprägt durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung. Im Süden des Plangebietes befinden sich ebenfalls überwiegend Wohngebäude, sowie der Sportplatz und das Gebäude des Schützenvereines von Rickensdorf. Westlich des Plangebietes befinden sich vermehrt größere, landwirtschaftliche Hofstätten und gewerbliche Betriebe. Entlang der „Langen Straße“ befinden sich zwei teilaktive landwirtschaftliche Betriebe in circa 20 m und 150 m Entfernung zum Plangebiet.

Derzeit ist der Großteil des Plangebietes als Gras- bzw. Wiesen- und Weidefläche angelegt. Innerhalb dieser Grünflächen befindet sich ein etwa 200 m² großes Stillgewässer, welches temporär trockenfällt. Im Randbereich des Stillgewässers und im nördlichen Bereich der Grünfläche ist eine Vegetation aus verschiedenen Baum- und Straucharten vorhanden.

2.3 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Momentan befindet sich im Plangebiet eine rund 1,6 ha große unbebaute Fläche zwischen dem Altdorfkern und der östlichen Bebauung am Siedlerweg. Baurechtlich wird, dieser Bereich als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ bewertet. Gemäß dem Urteil vom 29.10.2013 des VGH Baden-Württemberg (3 S 198/12) können auch Bebauungspläne auf derartigen Flächen gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Alle weiteren Voraussetzungen für dieses Verfahren sind gegeben:

- 1) Das Planungsgebiet beträgt gemäß § 13a Abs. 1 (1) BauGB eine Fläche von unter 20.000 m².
- 2) Gemäß § 13 Abs. 1 S. 3 BauGB werden durch die Änderung des Bebauungsplanes 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.
- 3) Es bestehen gemäß § 13a Abs. (1) S. 5 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 (7) Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).
- 4) Gemäß § 13 Abs. 1 (2) BauGB bestehen durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 (7) Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

2.4 Rechtsquellen

a) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

- c) Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- d) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Inhaltsverzeichnis, §§ 80 und 161, § 182 angefügt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- f) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert § 2 durch Artikel 3 § 21 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)
- h) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- i) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- j) Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)
Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041)

3 Übergeordnete Planung

3.1 Regionalplan

Nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat die Gemeinde Bahrdorf u. a. die Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohneinheiten zur Deckung des Wohnraumbedarfs aller Bevölkerungsschichten. Die Überplanung der Freifläche innerhalb von Rickensdorf ist auf das Erreichen dieses Ziels ausgerichtet. Die Ortschaft Ri-

ckensdorf befindet sich nach dem RROP 2008 innerhalb eines Gebiets für Trinkwassergewinnung. Da es sich bei dem Vorhaben allerdings um eine Erweiterung des Innenbereichs in einem der Eigenentwicklung angepassten Ausmaß handelt, entstehen zwischen der baulichen Entwicklung und den Festlegungen des RROP 2008 keine Konflikte.

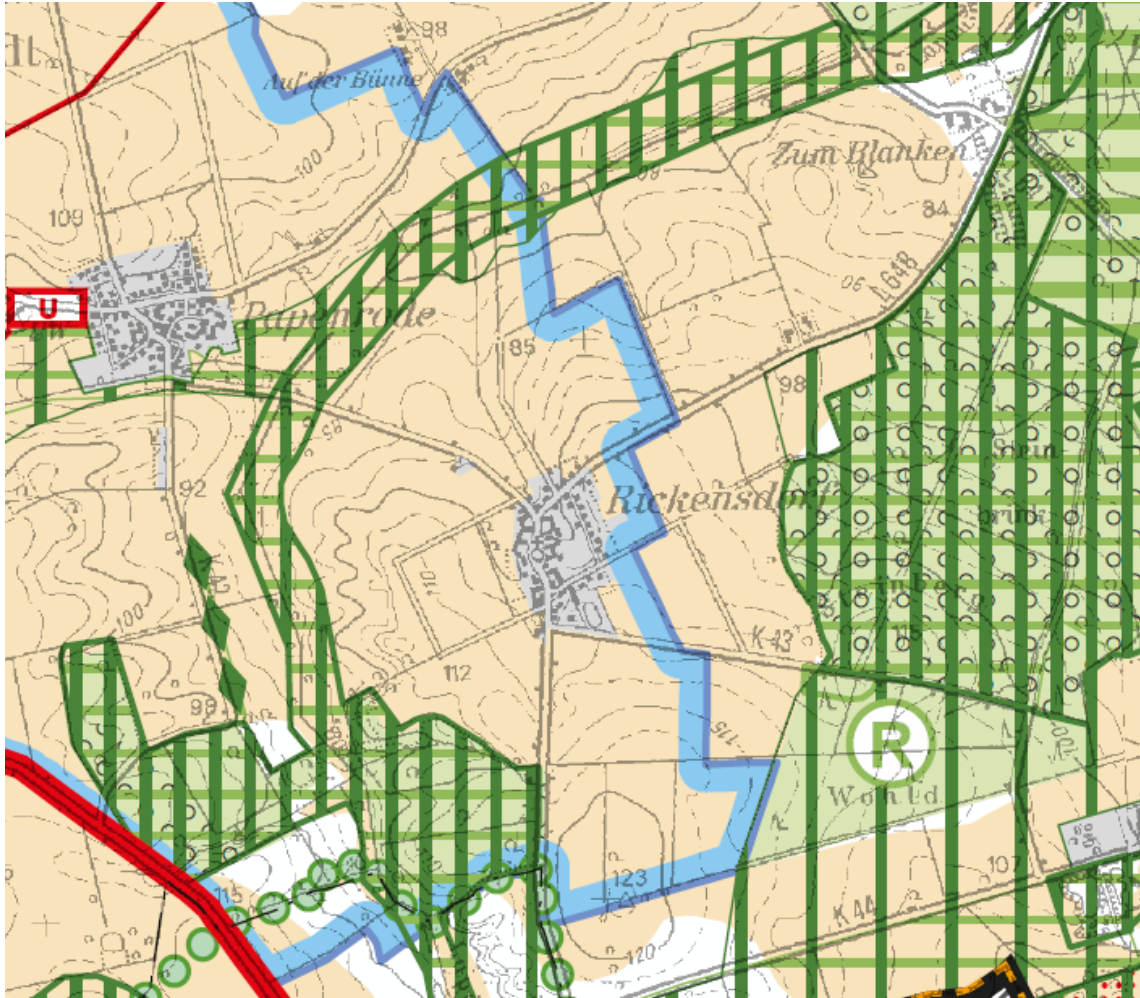


Abbildung 1: Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2008, ohne Maßstab, genordet, Regionalverband Braunschweig, 2020

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet eine Fläche für gemischte Bauflächen dar. Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes kommt es zu keinen Widersprüchen zwischen dem Bebauungsplan und dem Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist aus den Zielen der Flächennutzungsplanung zu entwickeln.

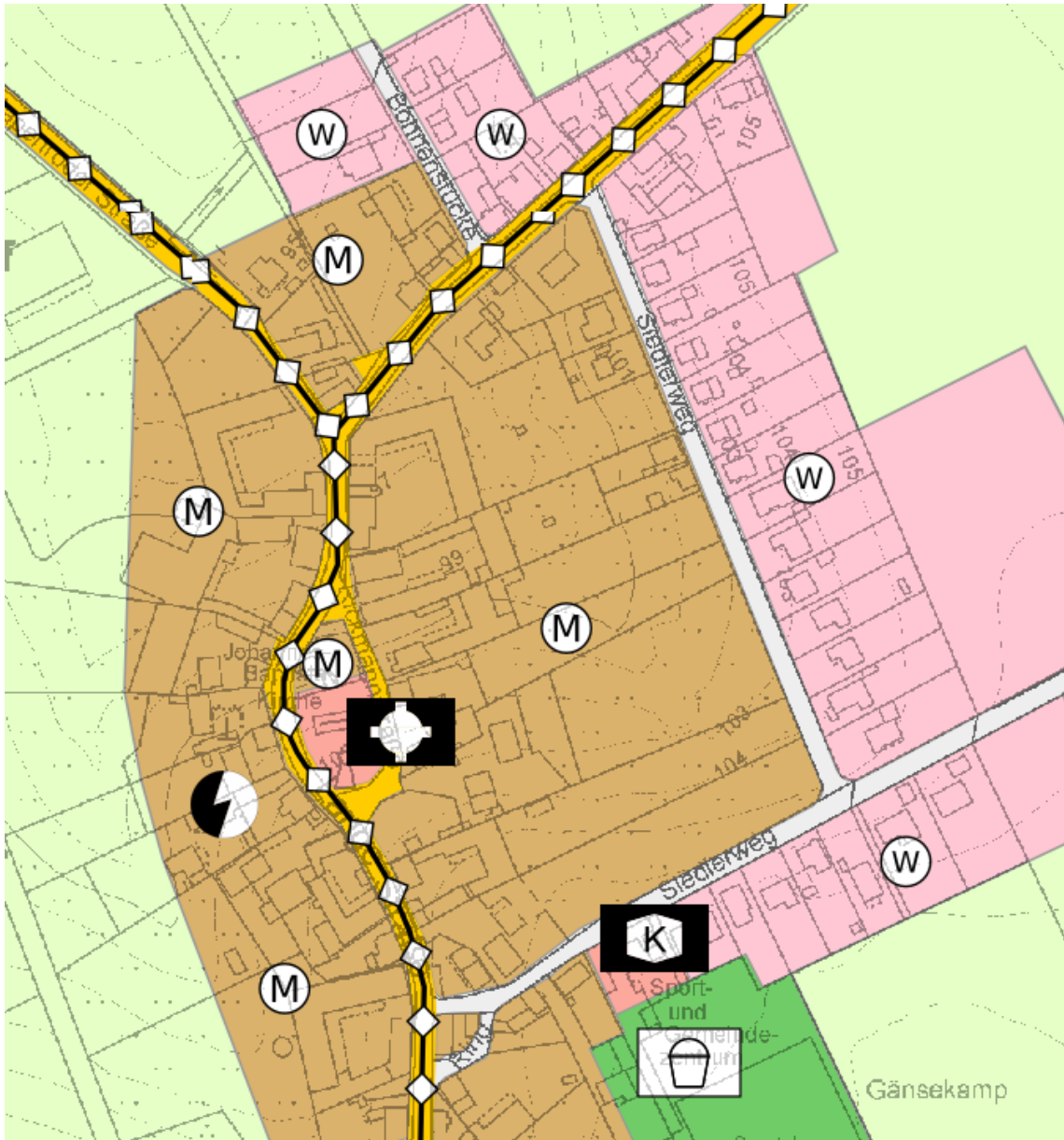


Abbildung des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab, genordet

3.3 Bebauungsplan

Für das Planungsgebiet existiert kein Bebauungsplan. Somit kann es zu keinen Unstimmigkeiten zwischen dem neuen Bebauungsplan und bereits bestehenden Bebauungsplänen kommen.

4 Vorrang der Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei soll vorrangig die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung fokussiert werden. Insbesondere sollen dabei Brachflächen, leerstehende Gebäude und Baulücken innerhalb der jeweiligen Siedlungsstruktur betrachtet

werden, um eine eventuelle Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich vermeiden zu können.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde das Potenzial einer Innenentwicklung anhand von Luftbildauswertung geprüft. Ebenfalls wurden Gebiete im Außenbereich als mögliche Alternative in Betracht gezogen und abgewogen. Eine Fläche östlich des „Siedlerweges“ sollte zunächst als Fläche für die Dorferweiterung genutzt werden. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnfläche dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hinter Strauß Gärten“ gilt für diesen Bereich. Ein Flächenankauf der betreffenden Grundstücke ist jedoch gescheitert, wodurch diese Flächen keiner entsprechenden Nutzung zugeführt werden konnten.

Im Sinne § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB hat sich die im Anschluss ausgewählte Fläche als beste Alternative herausgestellt.



Abbildung des Bebauungsentwurfes, ohne Maßstab, genordet

5 Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel des Bebauungsplanes „Siedlerweg“ ist die Erschließung der Lücke zwischen der vorhandenen, in den 50er – 70er Jahren entstandenen, Wohnsiedlung und dem historischen Ortskern und seinen Hofstellen. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend vom „Siedlerweg“ bis zur „Rickmannstraße“ festgelegt, um ein einheitliches Konzept für den Innenbereich von Rickensdorf zu schaffen.

Die Gemeinde Bahrdorf strebt eine Entwicklung im Innenbereich an, wobei der dörfliche Charakter von Rickensdorf beibehalten werden soll. Um jedoch das Bild des Ortes abzurunden soll eine Verdichtung der Außenbereichsinsel angestrebt werden, welche im Einklang mit den bereits bestehenden Nutzungen (vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung) ein harmonisches Dorfbild und Miteinander der unterschiedlichen Nutzungsarten des Dorfgebietes abgibt.

Aufgrund der im westlichen Teil des Geltungsbereiches angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe und der im Süden befindlichen Pferdeweide, wird für den Geltungsbereich ein Dorfgebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll der dörfliche Charakter und die bereits existierenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe im Einklang mit neu entstehender Bebauung gesichert werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Die festgesetzte Grundflächenzahl im MD1 von 0,8 ermöglicht eine dem Nutzungszweck und der örtlichen Lage entsprechende, angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke. Gemäß § 17 Abs. 2 wird damit der maximal zulässige Wert für Dorfgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO um 0,2 überschritten. Dies ist erforderlich, um die bestehende Bebauung der landwirtschaftlichen Betriebe im Westen weiterhin zu sichern. Im MD2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um den Eingriff auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen möglichst gering zu halten und trotzdem eine angemessene, bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

5.2.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen berücksichtigt die veränderten Vorstellungen und Wünsche der Bauherren. Während früher das normale 1-geschossige Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss das Erscheinungsbild der Neubaugebiete prägte, ist heute ein Pluralismus an Baustilen vertreten. Diesem Trend will die Gemeinde sich nicht gänzlich widersetzen und schafft daher die Möglichkeit einer echten 2-geschossigen Bauweise. Um einer nicht

gewünschten gänzlich unterschiedlichen Höhenentwicklung von 1- und 2-geschossigen Gebäuden entgegen zu wirken, wird eine einheitliche Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt.

Im Geltungsbereich werden für die Gebäude eine Zweigeschossigkeit und eine maximale Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt. Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe soll der Ortscharakter sowie die Privatsphäre der umliegenden Anwohner bewahrt werden. Da das Gelände des Plangebietes topografisch bewegt ist, wird die natürliche mittlere Endausbauhöhe des „Siedlerweges“, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die dem „Siedlerweg“ zugewandt ist zur Definition des unteren Bezugspunktes herangezogen. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (Firstpunkt oder oberstes Bauteil aus Bauprodukten). Ein Überschreiten der Höhenfestsetzungen durch untergeordnete Aufbauten wie Schornsteine oder Antennenanlagen ist zulässig. Ein Höhenplan wird später zum Kaufvertrag der privaten Baugrundstücke zur Verfügung gestellt.

5.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur angrenzenden Bebauung hält die Baugrenze einen Abstand von mindestens 3,0 m.

5.4 Bauweise

Die Bebauung im MD2 ist in offener Bauweise für Einzelhäuser zulässig. Zur offenen Bauweise zählen Häuser bis zu einer Gesamtlänge von 50 m. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Durch die Festsetzung, dass lediglich Einzelhäuser zugelassen sind, wird sich der umliegenden Bebauung angepasst.

5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Vor bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen, Garagen und Carports, deren Zufahrten senkrecht zum Straßenraum angeordnet sind, ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 5,0 m als Stauraum einzuhalten. Entfällt vor Garagen und Carports bei anderer Anordnung der 5,0 m lange Stauraum, ist ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Durch diese Festsetzung können pro Wohneinheit somit mindestens zwei Stellplätze nachgewiesen werden, wodurch der ruhende Straßenverkehr im Plangebiet entlastet wird. Für Grundstücke mit einer Hinterlandbebauung sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

5.6 Örtliche Bauvorschrift

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

eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu gewährleisten. Die Gemeinde Bahrdorf beschränkt sich dabei auf eine geringe Regelungsdichte und nimmt nur begrenzt Einfluss auf die Baukonstruktion der Gebäude. Die Dachform, Dachfarbe und die Art der Einfriedungen werden vorgegeben.

Mit der örtlichen Bauvorschrift will die Gemeinde Bahrdorf die regionaltypische Gestaltung des Baugebiets fördern, indem sie Mindeststandards gewährleistet bzw. bestimmte deutliche Abweichungen von regionaltypischer Baugestaltung verhindert. Die Regelungen dienen damit einer ortgerechten Gestaltung des neuen Siedlungsteils und somit einer Verringerung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Eigenart und Schönheit des Ortsbildes werden geschützt, wenn nur Dachfarben zugelassen werden, die dem regionaltypischen Material entsprechen bzw. mit diesem Farbspektrum verträglich sind. Gestalterische Ansprüche sind nicht nur im Hinblick auf die Allgemeinheit zu beachten, sondern insbesondere auch im Hinblick auf die zukünftigen Bauherinnen und Bauherren, die entsprechende Ansprüche in Bezug auf das eigene Haus wie auch die umgebende Bebauung haben. Ein vorgegebener baugestalterischer Rahmen soll insofern auch die Investitionen der Bauherren in dieser Hinsicht sichern.

Ähnlich verhält es sich bei den Regelungen bezüglich der Einfriedungen. Hier ist ausschließlich die Wahrnehmung und Gestaltung des Ortsbildes innerhalb des Baugebietes berührt. Die Dachfarbe hat zusätzlich auch einen gestalterischen Einfluss über das Baugebiet hinaus, da diese auch aus größerer Entfernung wahrgenommen werden kann. Ziel dieser Gestaltungsanforderungen ist eine Stimmigkeit innerhalb des Baugebietes zu erreichen. Dabei ist der Gemeinde Bahrdorf bewusst, dass für direkt angrenzende ältere Baugebiete vergleichbare Regelungen nicht existieren. Die Tendenz, zu einer Gestaltung von Häusern und Einfriedungen, die deutlich vom regionaltypischen Spektrum abweicht, nimmt in neuen Baugebieten zu. Auf Grund dessen hat sich die Gemeinde entschlossen, die gewählten Mindeststandards und Erwartungen an die Gestaltung festzusetzen.

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° - 20° zulässig, um sich der bestehenden Bebauung am „Siedlerweg“ anzupassen und somit ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Die Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glasierte Dacheindeckung ist unzulässig. Als Material für die Dacheindeckung sind Ton-, Schiefer- und Betoneindeckungen zulässig. Für die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, rotbraun, grau und schwarz zulässig.

Letztlich beschränkt sich die Gemeinde darauf, die stark von regionaltypischem Material abweichenden Farben auszuschließen. Durch die Gestaltungsregeln soll die Nutzung der Solarenergie durch verglaste Dachflächen, Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser oder Solar-Anlagen jedoch nicht eingeschränkt werden.

Als zweites Element sind die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche von den Regelungen betroffen. Auch hierbei werden traditionelle Einfriedungsarten der Region gestattet.

Zulässig sind

- lebende Hecke aus heimischen Laubgehölzen,
- Maschendraht oder Stabmattengitterzäune,
- massive Mauern aus Naturstein, Mauerziegel oder verputzt
- sowie Holzlattenzäune.

Die genannten Einfriedungen sind erschließungsseitig, also zu den öffentlichen Geh- und Straßenflächen und zum Privatweg, in einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig. Durch die Begrenzung der Einfriedungshöhen wird angestrebt, privates Grün in den Vorgärten in Erscheinung treten zu lassen und damit dem Straßenraum ein lebendiges Aussehen zu verleihen. Gabionen sind nicht zulässig. Zudem soll eine Aufwertung des allgemeinen, öffentlichen Freiraumes erzielt werden und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

Zwischen der landwirtschaftlichen Fläche auf dem Grundstück 52/2 und dem nördlichen angrenzenden privaten Grundstück dürfen keine, die Grundstücksgrenze überschreitenden Bepflanzungen angelegt werden. Potenzielle Konflikte zwischen der bereits bestehende Pferdehaltung auf der landwirtschaftlichen Fläche und den angrenzenden Grundstücken sollen somit vermieden werden.

Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.

Um ein einheitliches Ortsbild am „Siedlerweg“ zu schaffen, wird festgesetzt, dass die Firstrichtung der direkt angrenzenden Gebäude senkrecht zum „Siedlerweg“ ausgerichtet sein müssen. Eine rückwärtige Bebauung hat zusätzlich die Möglichkeit die Firstrichtung parallel zum „Siedlerweg“ auszurichten.

5.7 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen regeln im Wesentlichen die Höhe der baulichen Anlagen, die Freihaltung von nicht-überbaubaren Flächen durch untergeordnete bauliche Anlagen und die Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im öffentlichen sowie im privaten Bereich.

5.8 Erschließung

5.8.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Siedlerweg.

5.8.2 Erdgas

Netzbetreiber für die Gasversorgung ist die LSW. Über die geplanten Straßen und Wegeverbindungen kann das Plangebiet an die vorhandenen Versorgungsnetze angebunden werden.

5.8.3 Strom

Netzbetreiber für die Stromversorgung ist die LSW. Über die geplanten Straßen und Wegeverbindungen kann das Plangebiet an die vorhandenen Versorgungsnetze angebunden werden.

5.8.4 Trinkwasser und Löschwasser

Versorgungsträger für Trinkwasser ist der Wasserverband Vorsfelde und Umgebung. Über die vorhandenen Straßen kann das Plangebiet an das vorhandene Trinkwassernetz angebunden werden. Die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt ebenfalls über die Trinkwasserleitung.

5.8.5 Abwasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser)

Innerhalb des zukünftigen Baugebietes wird das anfallende Schmutzwasser über neue Schmutzwasserkanäle an das örtliche Abwassernetz angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung in der Kläranlage bei Bahrdorf. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Es soll kein Wasser von den privaten Grundstücken auf die öffentliche Fläche oder auf andere Privatgrundstücke geleitet werden.

5.9 Grünfestsetzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Befestigte Flächen innerhalb der Grünflächen sind nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze und Spielplätze gemäß § 9 NBauO

zulässig. Zur Förderung der Artenvielfalt sollen dazu lediglich heimische Gehölze verwendet werden. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Im Süden des Plangebietes wird eine „Fläche für die Landwirtschaft“ festgelegt. Dort soll auch langfristig keine Bebauung entstehen. Derzeit wird diese Fläche als Pferdeweide genutzt.

5.10 Baugrund

Eine Untersuchung des Bodens wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.11 Umweltauswirkungen

Aufgrund des vereinfachten Verfahrens gemäß §13a BauGB entfällt die Erstellung eines Umweltberichts. Die Umweltbelange werden deswegen im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Mit Durchführung der Planung wird die Summe der versiegelten Fläche erhöht. Durch die Planung kommt es daher zu Eingriffen in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden. Auf nachgelagerter Ebene können von der Planung, da mit den vorgenannten Schutzgütern durch das Wirkungsgefüge verbunden, auch die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft betroffen sein.

Das Schutzgut Tiere kann durch die Beseitigung von Habitaten beeinträchtigt werden. Die Flächen, auf denen eine komplexere Überbauung ermöglicht wird, sind aktuell als Weiden- und Wiesenflächen in der Bewirtschaftung. Durch die teilweise intensive Nutzung der Flächen und die Einflüsse aus der Bewirtschaftung, ist dort nicht mit erheblichen Einschränkungen für das Schutzgut Tiere zu rechnen. Die Flächen, die für das Schutzgut Tiere besonders relevant sind, wie z.B. das Stillgewässer oder die Flächen mit vereinzelt Sträuchern und Bäumen, werden weiterhin als private Gartenfläche genutzt werden. Das Stillgewässer wird langfristig über die Flächenfestsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Die Versiegelung von Flächen bedingt grundsätzlich einen Eingriff in den Boden und dessen Funktionsfähigkeit. Da für ein Großteil des Plangebietes keine Baufelder festgelegt werden und im MD2 eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist, ist auch hier von keiner, das vertretbare Maß überschreitende Beeinträchtigung von der Planung auszugehen.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu minimieren, soll die Versickerung auf dem eigenen Grundstück erfolgen, wodurch die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes verringert wird.

Auf die lediglich indirekt betroffenen Schutzgüter Klima und Luft sind aufgrund der geringfügigen Auswirkungen auf die direkt betroffenen Schutzgüter keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Bedeutung des Plangebietes für den Menschen ist derzeit ebenfalls vergleichsweise gering, da es sich um Privatgrundstücke und nicht um eine öffentlich zugängliche Freifläche handelt. Auch von einer umweltbezogenen Auswirkung des Planvorhabens auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist nicht auszugehen. Weitere Umweltauswirkungen sind mit der vorliegenden Änderung nicht zu erwarten.

5.12 Immissionsschutz

Hingewiesen wird auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe im Westen von denen gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten können, welche als ortsüblich zu dulden sind. Auf Grund der Distanz zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben und der überbaubaren Fläche am „Siedlerweg“ wird von einer Einhaltung der Richtwerte für Immissionsschutz für Dorfgebiete ausgegangen. Um sicherzustellen, dass den Anforderungen für die zulässige Nutzung „Wohnen“ im Plangebiet gerecht geworden wird, wird im weiteren Verfahrensverlauf ein Immissionsschutzgutachten zu den Planunterlagen ergänzt.

6 Ablauf des Planverfahrens

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX durchgeführt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom XX.XX.XXXX mit einer Frist zum XX.XX.XXXX aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.

Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat vom XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom XX.XX.XXXX mit einer Frist zum XX.XX.XXXX aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.

Die in den einzelnen Verfahrensschritten eingereichten Stellungnahmen wurden in Form einer Abwägungstabelle gem. § 1 Abs. 7 BauGB bewertet und abgewogen.

-Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.-

7 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom XX.XX.XXX bis zum XX.XX.XXXX. ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am XX.XX.XXXX durch den Rat der Gemeinde Bahrdorf als Begründung zum Bebauungsplan „Siedlerweg“ beschlossen.

-Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.-

Bahrdorf,