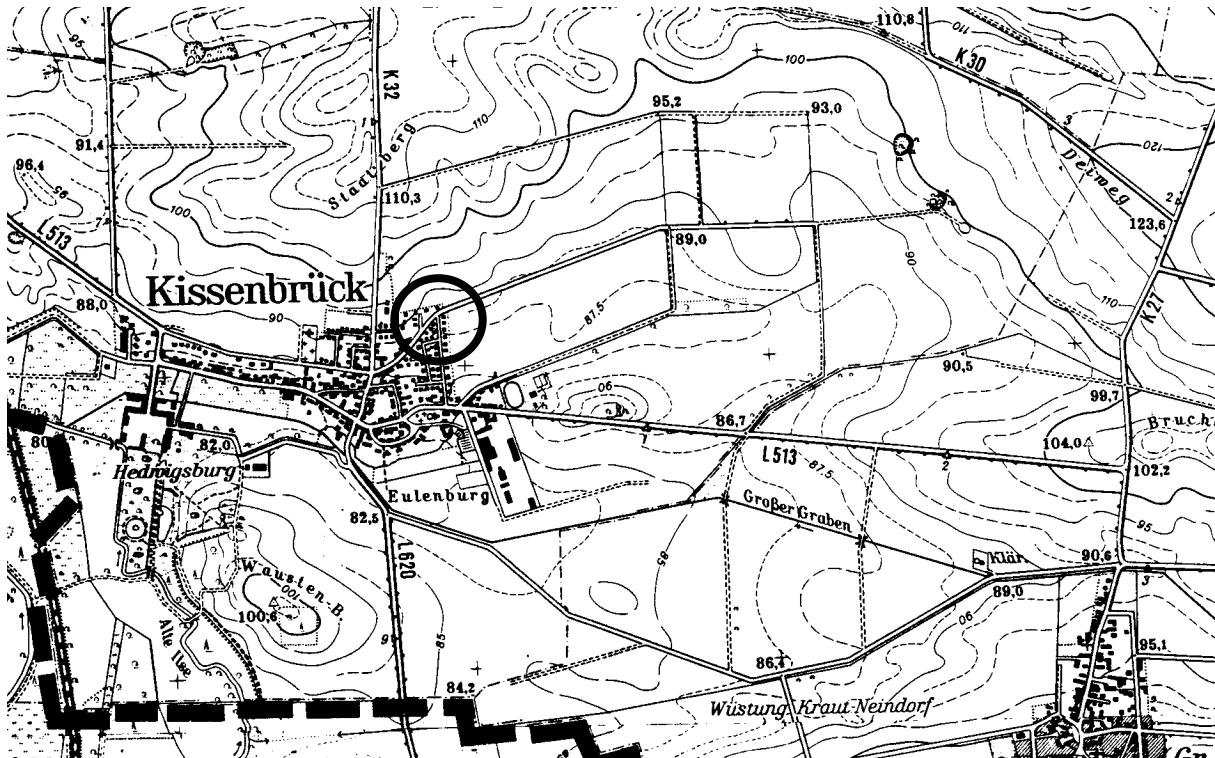


Begründung zum Bebauungsplan "Kirchwanne Nord" mit örtlicher Bauvorschrift 1. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geodaten der Niedersächsi-
schen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 20



Stand: 03 / 2019
§13a BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. C. Schreiber, Dipl.-Ing. H. Roschen, M. Pfau, A. Hoffmann, G. Winner,
A. Körtge, K. Müller

Kissenbrück, SG Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0 Planinhalt/ Begründung	4
2.1 Baugebiete	4
2.2 Erschließung/ Ruhender Verkehr	5
2.3 Ver- und Entsorgung	5
2.4 Brandschutz	5
3.0 Umweltbelange	6
4.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift	6
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	7
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	7
7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	7
8.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen	7
9.0 Verfahrensvermerk	8

1.0 Vorbemerkung

Die Ortschaft Kissenbrück gehört zur ehemaligen Samtgemeinde Asse. Diese ist seit dem 01.01.2015 nach Zusammenschluss mit der Samtgemeinde Schöppenstedt die Samtgemeinde Elm-Asse.

Der Plangeltungsbereich, ein vorhandenes Allgemeines Wohngebiet, liegt im Nordosten der Ortschaft Kissenbrück. Anlass ist die Erhöhung der Grundflächenzahl und eine geringfügige Erweiterung der Baugrenzen, um eine Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zuzulassen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Kissenbrück ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Elm-Asse.

Zum 01. Januar 2015 wurde im Rahmen der Fusion aus den beiden bisherigen Samtgemeinden Asse und Schöppenstedt die neue Samtgemeinde Elm-Asse gebildet. Diese neue Samtgemeinde umfasst 13 Mitgliedsgemeinden mit 33 Ortsteilen auf einer Fläche von 213,37 km². Mit rd. 18.000 Einwohner/-innen ist es die zweitgrößte Kommune im Landkreis Wolfenbüttel.

Die Gemeinde Kissenbrück hat z. Zt. rd. 1.800 Einwohner. Zur Gemeinde Kissenbrück gehören die Ortsteile Kissenbrück und Hedwigsburg.

Sitz der Samtgemeindeverwaltung Elm-Asse ist das Rathaus in Schöppenstedt. Zudem steht den Bürgerinnen und Bürgern für die Verwaltungsgeschäfte ein Bürgerbüro in Remlingen zur Verfügung.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben¹⁾ sind derzeit noch der Ortsteil Remlingen der Gemeinde Remlingen, ehemals Samtgemeinde Asse, sowie die Stadt Schöppenstedt, ehemals Samtgemeinde Schöppenstedt, Grundzentren in der Samtgemeinde Elm-Asse. Diese übernehmen Versorgungsaufgaben für den Nahbereich. Das Plangebiet selbst liegt im Nordosten des Ortsteils Kissenbrück.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen planungsrechtlich gesicherten Bereich und die 1. Änderung eines rechtskräftigen B-Plans, der 1994 in Kraft getreten ist.

Die Fläche von ca. 1,86 ha wird mit der 1. Änderung als allgemeine Wohnfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Asse entwickelt. Das Plangebiet ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan. Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

¹⁾ vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 und Regionales Raumordnungsprogramm, 2008, für den Großraum Braunschweig

Kissenbrück, SG Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Der Ursprungsplan ist im Jahr 1994 in Kraft getreten. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,86 ha. Die zulässige Grundfläche und die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO bebaubare Fläche betragen weniger als 2 ha. Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura-2000-Gebiete), auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Insofern wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird notwendig, um in der Ortschaft Kissenbrück, für den Plangeltungsbereich Kirchwanne Nord eine Grundflächenzahl von 0,4 festsetzen zu können. Die Baugrenze wird in einem Teilbereich geändert und in der ÖBV wird die Zulässigkeit von Flachdachbereichen, die als Gründach ausgebildet werden, mit aufgenommen.

Ziel der Planung ist es, durch eine höhere bauliche Inanspruchnahme der Grundstücke eine bessere Ausnutzung zu ermöglichen. Für einen Teilbereich im Plangeltungsbereich wird das Maß der Baugrenze zur Grundstücksgrenze geändert. Als Maßnahme der Innenentwicklung dient die Planung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Kirchwanne Nord ist 1994 in Kraft getreten.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete, Änderungsbereiche

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage Kissenbrück und ist durch bestehende Bebauung vorgeprägt. Das gesamte Baugebiet ist bebaut.

Durch die 1. Änderung und die damit verbundene Erhöhung der Grundflächenzahl, wird die Möglichkeit zur Wohnflächenvergrößerung und der Nachverdichtung gegeben. Die Grundflächenzahl wird von 0,3 auf 0,4 erhöht. Für einen Teilbereich im Plangeltungsbereich wird das Maß der Baugrenze zur Grundstücksgrenze geändert. Als Maßnahme der Innenentwicklung dient die Planung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Kissenbrück, SG Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Urplans werden beibehalten.

Den Bauherren soll damit eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch für die Hauptanlagen gewährt werden. Belange der Landesbauordnung und des Nachbarschaftsrechtes sind in diesem Rahmen aber weiterhin zu beachten und vorrangig.

Die örtliche Bauvorschrift wird überwiegend aus dem Urplan übernommen, lediglich der Gestaltungsrahmen der Dächer wird erweitert. Die 1. Änderung lässt für 50% der Hauptgebäude mit der 1. Änderung auch begrünte Flachdächer zu.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, ist die Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs nicht erforderlich. Alle durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten gem. § 1a (3) BauGB bereits als zuvor zulässig.

2.2 Erschließung

- Erschließung

Die Erschließung ist gesichert und läuft wie vordem auch, über die Straße "Im Sommerfeld".

- Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze werden gem. Niedersächsischer Bauordnung durch Garagen und Flächen auf den Grundstücken nachzuweisen sein.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsansprüche können von den bisherigen Versorgungssystemen und deren Ergänzungen gedeckt werden.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wolfenbüttel. Auch die Entsorgung des Regen- und Schmutzwassers wird von dem bisherigen System getragen.

2.4 Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Wolfenbüttel, Freiwillige Feuerwehr) geregelt.

3.0 Umweltbelange

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 (3) BauGB abgesehen.

Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest und steht wegen der Art seiner Hauptnutzungsfestsetzung und der zeitlichen Abfolge in keinem sachlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten. Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von rd. 1,86 ha. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,3 auf 0,4 erhöht.

Das Vorhaben verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Da der Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten auch für die Eingriffe die Regelungen gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten.

- Bodenschutz

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

- Artenschutz

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten im Einzelfall die Bestimmungen des Artenschutzes unmittelbar.

4.0 Örtlichen Bauvorschrift

Die vorhandene Bebauung hat als Grundlage die aufgestellte ÖBV von 1994. Um aktuelle Entwürfe ermöglichen zu können wird der § 2 der ÖBV neu formuliert.

Zu § 2: (bisher)

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mind.28° zulässig.

Zu § 2 neu:

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mind.28° zulässig. 50% des Hauptgebäudes können als begrüntes Flachdach ausgebildet werden.

Alle anderen Punkte der ÖBV gelten fort.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- wird nach dem Planverfahren ergänzt -

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13 (2) Nr.1 BauGB abgesehen.

- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vombis zum stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden nach § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB mit Datum vom angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

- wird nach dem Planverfahren ergänzt -

7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluss an die vorhandenen, auszubauenden Netze herzustellen.

8.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau von Straßen und Wegen wird nicht erforderlich.

Kissenbrück, SG Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis sowie Gem. § 4a Abs. 3 nach § 3 Abs. 2 BauGB vom.....bis..... öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am durch den Rat der Stadt Schöppenstedt als Begründung zum Bebauungsplan "Kirchwanne Nord", zugleich 1. Änderung " Kirchwanne Nord" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Schöppenstedt, den

.....

(Bürgermeister)