



Gemeinde Parsau
Samtgemeinde Brome
Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan „Guleitzer Straße“ Ortsteil Kaiserwinkel

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Begründung gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss, Stand 13.11.2023



Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft

Auftraggeber

Eckhard Wiele
Guleitzer Straße 2A
38470 Parsau

Planverfassende

Dipl.-Geogr. Michael Schmidt
Laura-Charline Bulat, Stadtplanerin M.Sc.

**Amtshof Eicklingen
Planungsgesellschaft mbH & Co. KG**

Mühlenweg 60
29358 Eicklingen
Tel.: 05149 186080
Fax: 05149 186089
Mail: info@amtshof-eicklingen.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSGEGENSTAND	5
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit	5
1.3	Beschreibung des Plangebiets	6
1.4	Begründung der gewählten Verfahrensart	7
2	PLANUNGSRECHTLICH ZU BEACHTENDE VORGABEN	8
2.1	Angabe der Rechtsgrundlagen	8
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm 2008	8
2.3	Flächennutzungsplanung	9
2.4	UNESCO Biosphärenreservat Drömling	10
3	GRUNDZÜGE DER PLANFESTSETZUNGEN	11
3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
3.3	Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
3.4	Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	13
3.5	Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	14
4	LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)	14
5	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BUCHSTABE B BAUGB)	14
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR, LANDSCHAFT UND UMWELT	15
6.1	Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	15
6.2	Tiere und Pflanzen	15
6.3	Geologie, Böden, Fläche	15
6.4	Wasser	16
6.5	Klima und Luft	16
6.6	Kultur- und Sachgüter	16
6.7	Landschaft	16
7	ERSCHLIEßUNG	17
7.1	Verkehrliche Erschließung	17
7.2	Entwässerung	17
7.3	Abfallbeseitigung	17
7.4	Übrige Ver- und Entsorgungen	17
8	FLÄCHENBILANZ	17
9	HINWEISE	18
9.1	Abfallentsorgung	18
9.2	Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung	18
9.3	Baugrund	18
9.4	Brandschutz	19
9.5	Kampfmittel	19
9.6	Kreisarchäologie	19
9.7	Landwirtschaftliche Immissionen	20

9.8 Schutz landwirtschaftlicher Nutzflächen	20
10 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	20
10.1 Bodenordnung	20
10.2 Behandlung des Bodens	20
10.3 Erschließung	20
11 VERFAHRENSÜBERSICHT	21
12 VERFAHRENSVERMERK	21

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, stellen die Gemeinden Bauleitpläne auf, sobald und soweit es für die städtische Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) ist ein Bebauungsplan, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften, mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen sowie Angaben zur Sicherung der Erschließung enthält.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete Schaffung neuer Flächen für die Wohnbebauung zur Eigenentwicklung der Ortschaft Kaiserwinkel.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Mit dem Bebauungsplan „Westlich Guleitzer Straße“ möchte die Gemeinde Parsau in ihrem Ortsteil Kaiserwinkel dessen Eigenentwicklung fördern und damit insbesondere jungen Menschen aus Kaiserwinkel ermöglichen, auch künftig in dem Ort leben zu können. Übergeordnetes Ziel ist zum Erhalt des Ortes Kaiserwinkel beizutragen.

Der Gemeinde Parsau wurde im Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (2008) keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, daher unterliegt die Untersuchung der Wohnbauflächenzuweisung zunächst dem Merkmal der Eigenentwicklung. Die Wohnbauflächenzuweisung für die Eigenentwicklung erfolgt gemäß RROP 2008 über einen Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und 1.000 Einwohnenden. Dieser Orientierungswert berücksichtigt den Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum, den Bedarf aus einer eventuell positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung, den Bedarf aus Haushaltsneugründungen ortsansässiger Bevölkerung sowie den Bedarf für zuwandernde Bevölkerung. Die Zuwanderung von Neubürgern soll dabei der Ortsgröße angemessen bleiben. Eine Abweichung vom Orientierungswert soll über nachzuweisende ortsspezifische Planungserfordernisse begründet werden und bedarf der Abstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde.“

Bei einer zugrunde gelegten Einwohnerzahl von etwa 100 Einwohnenden und einem Planungshorizont für die verbindliche Bauleitplanung von zehn Jahren, ergibt sich für die Eigenentwicklung Kaiserwinkels folglich ein Potenzial von vier Wohneinheiten. Der vorliegende Plan schafft mit der Festsetzung eines Baugebietes von etwa 0,6 ha die planungsrechtliche Grundlage für geplante fünf Wohneinheiten und überschreitet somit den Orientierungswert. Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung (gemessen an der absoluten Zahl der Wohneinheiten) kann ein Baugebiet dieser Größenordnung u. U. noch als mit den Erfordernissen der Raumordnung

vereinbar angesehen werden. Dazu ist es notwendig, dass ein ortsspezifisches Planungserfordernis nachgewiesen wird (RROP 2008 Abschnitt II Ziffer 1.3 Abs. 4).

Die ortsspezifische Planungserfordernis besteht darin, dass die Erschließung eines Baugebietes dieser Größenordnung zum einen häufig nicht wirtschaftlich ist, zum anderen würde nach einer Bebauung ein schlecht nutzbares Restgrundstück zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der Ortslage verbleiben. Eine vollständige Entwicklung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche scheint also sinnvoll. Es sind insgesamt nur fünf Wohneinheiten auf vier Grundstücken geplant. Mit diesen maximal fünf Wohneinheiten wird die Siedlung Kaiserwinkel in ihrer Zukunft gesichert.

1.3 Beschreibung des Plangebiets

Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortes Kaiserwinkel, nur wenige Meter von der Grenze zum Bundesland Sachsen-Anhalt entfernt. Die Spuren der innerdeutschen Teilung sind auch heute noch erkennbar (s. Abb. 1). In Kaiserwinkel leben ca. 90 Personen. Der Ort ist über Kreisstraßen von Giebel und Zicherie erreichbar. Das Dorf Parsau ist 7 km entfernt.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches. Kartengrundlage: Google Maps

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfasst einen Teilbereich des Flurstücks 33/20, Flur 1, der Gemarkung Kaiserwinkel. Die Fläche befindet sich in Privatbesitz.

Beschreibung der Flächen

Das Plangebiet besteht aus einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche. Im Norden grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb im Nebenerwerb an, im Westen Ackerflächen, im Osten die „Guleitzer Straße“ und in südlicher Richtung weitere Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Die Ackerfläche östlich der „Guleitzer Straße“ ist bislang ebenfalls noch nicht bebaut, sie wird im Flächennutzungsplan jedoch als Wohnbaufläche ausgewiesen (siehe Kapitel 2.3).

1.4 Begründung der gewählten Verfahrensart

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierfür sind folgende Voraussetzungen notwendig:

- Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 Quadratmetern, wobei Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB)
- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

Die gesamte Größe des Plangebiets liegt mit einer Fläche von 5.945 m² und einer zulässigen GRZ von maximal 1.783,53 m² deutlich unter dem zulässigen Grenzwert. Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht nicht (s. Anlage 1 UVP). Aufgrund der Lage zwischen bestehender Bebauung gibt es auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB aufgeführten Schutzgüter (s. Kap. 6).

Aus diesen Gründen wird der Bebauungsplan „Westlich Guleitzer Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet.

2 PLANUNGSRECHTLICH ZU BEACHTENDE VORGABEN

2.1 Angabe der Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie
- die NBauO

in der derzeit gültigen Fassung.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2008

Zentrale Aufgabe der Regionalplanung ist es, die übergeordneten öffentlichen Ansprüche an den Raum auf regionaler Ebene zu sichern, zu ordnen und zu entwickeln. Verantwortlich ist der Regionalverband Großraum Braunschweig. Das RROP 2008ff. legt die angestrebte räumliche Entwicklung für die Region fest. Die Siedlungsentwicklung von Kaiserwinkel wird von diesen Ausweisungen bestimmt.

- Der Ort Kaiserwinkel, in dem sich der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet, ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft ausgewiesen. Außerdem befindet er sich in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung.
- Das hohe naturräumliche Potenzial der Umgebung findet sich in den zeichnerischen Darstellungen eines Vorbehaltsgebiet für Erholung sowie eines Vorbehaltsgebiet für besondere Schutzfunktionen des Waldes wieder. Die abgeschieden liegende Ortslage ist davon inselartig umgeben.

Die erst forst- und später auch landwirtschaftliche Bedeutung des Siedlungsstandortes, die einst die Grundherren von der Schulenburg dazu bewegt haben, erst einen Forsthof anzulegen und ihn später zu einem Gutshof zu erweitern, aber auch die Moorsiedlung in der Kolonie Guleitz, konnten ihre ursprüngliche siedlungsprägende Bedeutung behalten. Anders als fast alle anderen Orte in der Gemeinde Parsau blieb Kaiserwinkel von der enormen Siedlungstätigkeit der jüngeren Vergangenheit verschont. Ortsplanerisch kann der Ort Kaiserwinkel ausschließlich mit dem Ziel seines Selbsterhaltes durch Eigenwicklung bestehen bleiben. Ohne diese Möglichkeiten zur Eigenentwicklung würden noch mehr junge Leute abwandern. Genau dem wird mit der Ausweisung des vorliegenden Bauleitplans eine Alternative entgegengesetzt. Das kleine Plangebiet ergänzt im Ortsbereich der früheren Kolonie Guleitz die zur Verfügung stehende Baufläche, ohne die Belange der umgebenden Ausweisungen infrage zu stellen oder sie in ihrer sachlichen Festlegung zu berühren. Die Erfordernisse der Raumordnung bleiben uneingeschränkt bestehen, von einer Beeinträchtigung der o.g. Vorbehalts- und Vorranggebiete ist nicht auszugehen.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008. Quelle: Zweckverband Großraum Braunschweig

2.3 Flächennutzungsplanung

In der Darstellung des aktuell gültigen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Brome schließen nördlich und südlich gemischte Bauflächen an das Plangebiet an, östlich der Straße befindet sich eine ausgewiesene Wohnbaufläche (W). Im Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen an.

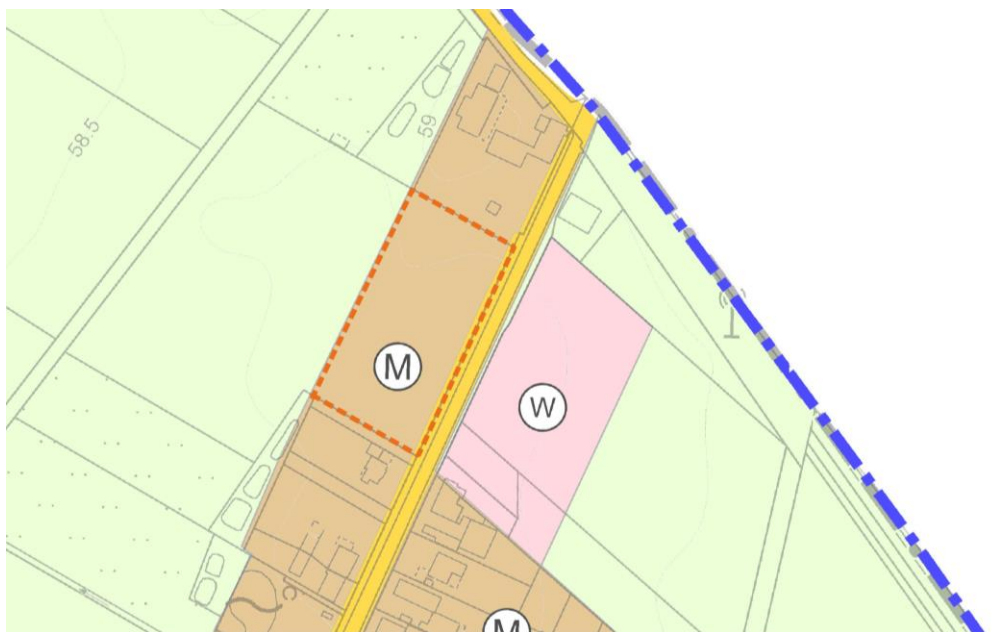


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome für die Ortslage Kaiserwinkel. Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig: Flächennutzungspläne der Region (19.05.2022). Unter: <https://www.regionalverband-braunschweig.de/fnp/>

2.4 UNESCO Biosphärenreservat Drömling

Der Ort Kaiserwinkel liegt in der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Drömling. Entwicklungszonen dienen der „der Erhaltung und Pflege von Ökosystemen, die durch Nutzung entstanden oder beeinflusst sind. „In der Entwicklungszone wird die menschliche Nutzung nicht eingeschränkt. Eine freiwillige Teilnahme der BürgerInnen und Kommunen an einer Erprobung von Maßnahmen und Projekten zur Stärkung der nachhaltigen Entwicklung bildet die Handlungsgrundlage. Die Entwicklungszone soll mindestens 50 % der Gesamtfläche (des Biosphärenreservats) umfassen“.

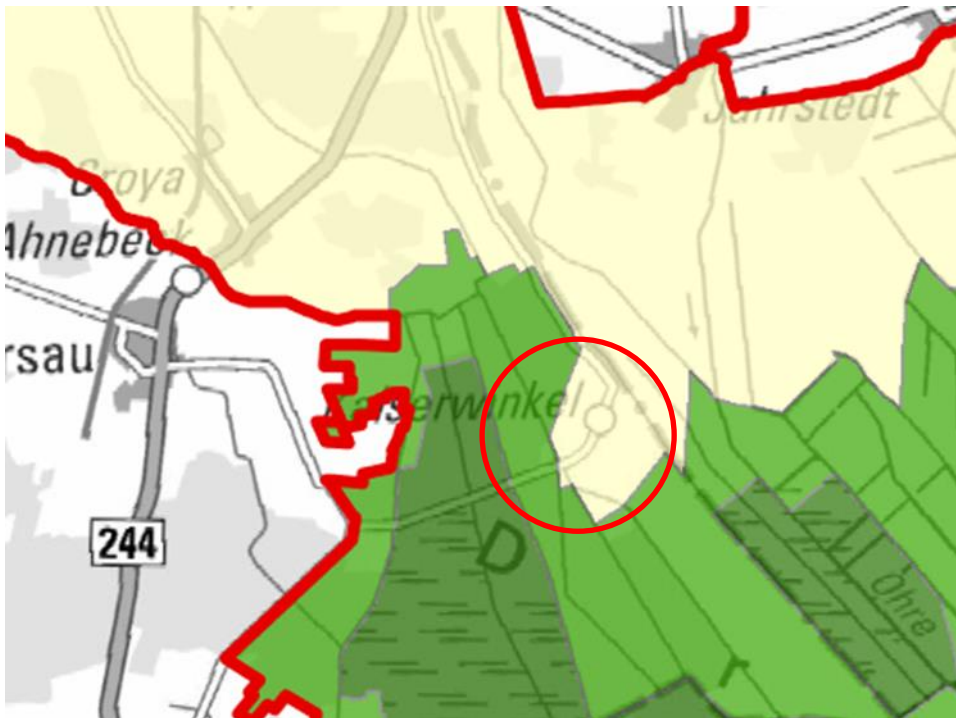


Abb.4: Ausschnitt aus der Zonierungskarte des Biosphärenreservats Drömling. Quelle: https://www.biosphaerenreservat-droemling.de/de/datei/anzeigen/id/6578,1129/attach_2_zonierungskarte.pdf (Zugriff 09.08.2022)

3 GRUNDZÜGE DER PLANFESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Die Bauflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden im Plangebiet als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung begründet sich aus der planerischen Absicht der Gemeinde, die Wohnfunktion als dominierende neue Nutzung des Gebiets zu stärken, die landwirtschaftliche Nutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft aber nicht zu beeinflussen. Die Landwirtschaft wird in der Nachbarschaft des Plangebiets im Nebenerwerb ausgeübt.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Damit unterscheidet das dörfliche Wohngebiet im Ergebnis drei Hauptnutzungen: das Wohnen, die Land- und Forstwirtschaft im Nebenerwerb und das Gewerbe.

Zulässig sind alle in § 5a Abs. 2 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen, bis auf 8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, 2. Gartenbaubetriebe, 3. Tankstellen, werden ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung kann im Bebauungsplan durch vier Größen definiert werden, der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO). Festgesetzt werden für das Maß der baulichen Nutzung alle vier im ersten Satz genannten Größen.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dem dörflichen Wohngebiet sind in dem umgestalteten § 17 BauNVO dieselben Orientierungswerte zugeordnet wie Dorfgebieten (MD), d.h. die GRZ kann mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 angegeben werden. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans entspricht mit der beabsichtigten verhältnismäßig geringen Baudichte auf größeren Grundstücken allerdings eher der Charakteristik von Kleinsiedlungsgebieten und wird daher mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl wird im Geltungsbereich mit GFZ 0,4 festgesetzt. Hierdurch können unter Beachtung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen Gebäude entstehen, die dem sehr ländlichen Charakter Kaiserwinkels entsprechen.

3.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in allen Baufeldern mit maximal 9,50 m festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ermöglicht effiziente Bauformen bei gleichzeitig gestalterischer Zurücknahme gegenüber den älteren Bestandsgebäuden in der Umgebung und ihrer Einpassung in das landschaftliche Umfeld.

Oberer Bezugspunkt ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach ist die Attika, bei Gebäuden mit Satteldach der Dachfirst, bei Gebäuden mit Pultdächern die Oberkante der baulichen Anlage.

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die endgültige Höhenlage der Guleitzer Straße an der Stelle des Baugrundstücks, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüber liegt (vgl. § 6 Abs.1 NBauO).

Die Gliederung der Gebäude im Sockelbereich ist ortsbildtypisch. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen, damit mögliche Kellergeschosse nicht zu hoch aus der Erde ragen und ein quasi halbes Erdgeschoss ausbilden.

3.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Neben der Höhe der baulichen Anlagen wird auch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO). Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet einheitlich mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Nach § 2 Abs. 7 Satz 1 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat. Zusammen mit der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind moderne und gut nutzbare Wohngebäude möglich.

3.3 Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.3.1 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Anordnung des Gebäudes im Verhältnis zu seinen jeweiligen Nachbargrundstücken. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Die Bauweise ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Bauweise nicht berührt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die offene Bauweise ist durch einen seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet,

der landesrechtlich durch die NBauO festgelegt ist. Der Abstand beträgt 0,5 H, mindestens jedoch 3 m.

Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder auch zwei dieser Hausformen zulässig sind. Entsprechend § 22 Abs. 1 Satz 2 BauNVO möchte die Gemeinde Parsau die Gebiete mit der offenen Bauweise nicht weiter untergliedern. Um dem Charakter der baulichen Umgebung des neuen Baugebietes zu entsprechen, werden nur Einzelhäuser zugelassen.

3.3.2 Baugrenzen

Baugrenzen dienen dazu, die überbaubare Fläche eines Grundstücks festzulegen. Die Festsetzung von Baugrenzen wird im § 23 BauNVO geregelt. Die seitlichen Baugrenzen sollen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überall jeweils drei Meter betragen. Damit wird die Mindesttiefe der Abstandflächen gemäß §§ 5 bis 7 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) eingehalten.

Zur Guleitzer Straße wird eine Baugrenze von 7 m festgesetzt. Hier können bei Bedarf parkende Fahrzeuge abgestellt werden, um für diesen Zweck nicht den Straßenraum in Anspruch nehmen zu müssen. Zudem entspricht dies dem Abstand der bereits vorhandenen Bebauung zur Straße.

In westliche Richtung wird eine Baugrenze von 15 m festgesetzt. Dies soll einen Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bewirken und zugleich der Eingrünung des neuen Ortsrandes dienen.

3.4 Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind solche, die sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem hauptsächlichen Nutzungszweck der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienen und dieser untergeordnet sind¹. Eine dem Nutzungszweck eines Grundstücks dienende Nebenanlage, hat im Hinblick auf die Hauptnutzung daher eine helfende Funktion.

Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie von Garagen und Carports nach § 12 Abs. 6 BauNVO ist mit Ausnahme von Anlagen zur Trinkwassergewinnung, Speicherung von Oberflächenwasser in Zisternen und Abwasserentsorgung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sowie von Einfriedungen und Stellplätzen nach § 12 BauNVO in allen Baufeldern dieses Plangebiets nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Carports nach § 12 Abs. 6 BauNVO sind gemäß § 5 Abs. 8 NBauO ohne Abstand oder mit einem bis auf 1,00 m verringerten Abstand von den seitlichen Nachbargrenzen mit einer Höhe bis zu 3 m zulässig. Dabei dürfen Garagen und Carports maximal 9 Meter auf einer Grenze und 15 Meter auf allen Grenzen stehen.

Hintergrund für diese Festsetzung ist das gewünschte Erscheinungsbild des Übergangs der künftigen Baugrundstücke zur freien Landschaft und der geforderte Abstand zu den unmittelbar angrenzenden Nachbarn und zum öffentlichen

¹ vgl. BVerwG, U. v. 17.12.76

Straßenraum. In dem drei Meter breiten Streifen zu den Nachbargrundstücken dürfen sich neben ortsüblichen Grünstrukturen ausschließlich Einfriedungen befinden.

3.5 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)


Ortschaften ohne zentralörtliche Funktion, wie Kaiserwinkel, unterliegen der Eigenentwicklung, die den Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1000 EinwohnerInnen nicht überschreiten sollen (RROP 2008, Abschnitt II Ziffer 1.3), was im Fall Kaiserwinkels drei bis vier Wohneinheiten ausmacht. Durch das ortsspezifische Planerfordernis (siehe Kapitel 1.2) dürfen im gesamten Plangebiet maximal fünf Wohneinheiten geschaffen werden. Damit verbleibt kein nicht bebaubares Restgrundstück und die Wirtschaftlichkeit der Erschließung wird gewährleistet.

4 LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

Im Bereich der vorhandenen Stromleitung, die der Feldberegnung dient, wird ein Leitungsrecht festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Eigentümer bzw. der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Stromleitungen zu verlegen bzw. zu unterhalten.

5 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BUCHSTABE B BAUGB)

Am westlichen Rand des Plangebiets wird eine fünf Meter breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzt. Die Pflanzung standortheimischer Bäume und Sträucher als Hecken dient gleichzeitig der Einbindung des neuen Ortsrands wie dem Schutz der freien Landschaft.

Durchgeführt werden soll diese Festsetzung bevorzugt im zeitlichen Rahmen seiner Laufzeit durch das Maßnahmenprogramm „Natürlich wild“ des Landkreises Gifhorn. Dieses leistet einen aktiven Beitrag zur Förderung der Artenvielfalt und der Biodiversität in der Landschaft, um dem aktuell stattfindenden Artenrückgang in der Landschaft und an den Ortsrändern etwas entgegenzusetzen. 

Außerhalb des Maßnahmenprogramms „Natürlich wild“ des Landkreises Gifhorn sind folgende Gehölze besonders zum Anpflanzen geeignet: Sand-Birke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Sal-Weide (*Salix caprea*), einige Wildrosen, z. B. Hunds-Rose (*Rosa canina*).

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR, LANDSCHAFT UND UMWELT

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich Guleitzer Straße“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um naturschutzfachliche sowie artenschutzfachliche Konflikte zu vermeiden, wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft. Eine Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen ist jedoch nicht erforderlich.

6.1 Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Durch die geplante Nachverdichtung des baulichen Bestandes entlang der Guleitzer Straße soll der Gebäudebestand durch voraussichtlich maximal fünf Wohneinheiten erweitert werden. Störungen der Wohnqualität für umliegende Wohnhäuser sind lediglich während der Bauphase aufgrund von Lärm- und Staubbelastungen zu erwarten. Da die Erschließung über bestehende Straßen erfolgt, sind aufgrund des zusätzlichen Verkehrs keine bedeutenden oder unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen zu befürchten.

6.2 Tiere und Pflanzen

Durch die bauliche gewünschte Nachverdichtung erhöht sich der Versiegelungsgrad im Änderungsbereich durch Überbauung. Insgesamt sind hierdurch aber keine hochwertigen naturschutzfachlichen Flächen betroffen.

Im Geltungsbereich sind weder offiziell verzeichnete noch gesetzlich geschützte Biotope gemäß den Vorgaben des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzutreffen.

Angesichts der Distanz zum Naturschutzgebiet Schulenburgscher Drömling, das gleichzeitig auch als Natura 2000- und FFH-Gebiet ausgewiesen ist (in über 400 m Entfernung), und der Charakteristik des geplanten Vorhabens (mit vergleichsweise geringer Eingriffsintensität), ist es unwahrscheinlich, dass das Projekt eine beeinträchtigende Auswirkung haben wird.

Generell ist die Einhaltung des Artenschutzes gemäß den Bestimmungen des § 39 bzw. § 44 des BNatSchG erforderlich. Während der Entfernung oder Abholzung von Gehölzen muss besondere Beachtung auf mögliche Fortpflanzungsstätten gelegt werden und die allgemeinen Schutzzeiten für brütende Vögel (vom 1. März bis zum 30. September) müssen eingehalten werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch die Beachtung der oben beschriebenen Vorgehensweise erhebliche nachteilige Effekte auf die Fauna und Flora vermieden werden können.

6.3 Geologie, Böden, Fläche

Bei den Schutzgütern Boden und Gelände ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans unausweichliche Effekte durch Versiegelung oder Veränderung der Bodenbeschaffenheit. Es ist jedoch zu beachten, dass der Grad der Versiegelung durch entsprechende Vorgaben im Bebauungsplan sowie durch die Begrenzung der

überbaubaren Fläche, im Vergleich zur bestehenden Bebauung oder Nutzung, so weit wie möglich minimiert wird.

6.4 Wasser

Das Bauvorhaben hat hauptsächlich eine Auswirkung auf die verminderte Fähigkeit zur Versickerung aufgrund der Überbauung. Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser wird über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht, was sich positiv auf die Rate der Grundwasserneubildung auswirkt.

Insgesamt sind wesentliche nachteilige Effekte auf das Schutzgut Wasser aufgrund des geplanten Vorhabens auszuschließen. Dies ist insoweit wichtig, weil die Trinkwasserentnahme ebenfalls im Plangebiet erfolgt.

6.5 Klima und Luft

Durch die geplante Nachverdichtung mit voraussichtlich fünf Wohneinheiten in einem bereits bebauten Umfeld, wird sich mit Umsetzung des Vorhabens die überregionale Klimasituation, als auch das Lokalklima im Plangebiet nicht nachteilig verändern. Im Plangebiet bleibt weiterhin die offene Bauweise mit einer lockeren Bebauung als Zielvorgabe bestehen.

6.6 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des betroffenen Bereichs sind keine kulturellen, baulichen oder bodengeschichtlichen Denkmäler vorhanden. Das Auftreten von Funden in diesem Bereich kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, erscheint aufgrund der siedlungsgeschichtlichen Hintergründe jedoch eher als unwahrscheinlich. Sollten archäologische Artefakte (wie beispielsweise Keramikscherben, metallene Objekte oder Knochen) oder strukturelle Überreste (wie Mauern, Gräber, Gruben oder Brandspuren) identifiziert werden, ist es notwendig, umgehend die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren (siehe Hinweis, Kapitel 9.6).

6.7 Landschaft

Die direkt angrenzende Landschaft ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung, die für die Naherholung nur eine geringe Bedeutung aufweist. Auf dem Grundstück verbleiben ausreichende unbebaute Freiflächen, die als Gartenanlage entsprechend begrünt und zu bepflanzen sind.

Die etwas weiter entfernt liegenden landschaftlichen Strukturen der Naturschutzgebiete werden von dem Bauleitplan nicht berührt oder beeinträchtigt.

7 ERSCHLIEßUNG

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt direkt über die Guleitzer Straße, die als Kreisstraße K 85 ausgewiesen ist.

7.2 Entwässerung

Das Oberflächenwasser wird vollständig auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht.

7.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Landkreis Gifhorn, Untere Abfallbehörde, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn, der die Firma Remondis, Im Heidland 11, 38518 Gifhorn, beauftragt hat.

7.4 Übrige Ver- und Entsorgungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Medien erfolgt durch vorhandene und neu herzustellende Anschlüsse an vorhandene Leitungstrassen.

- Die Gasversorgung erfolgt über die Gasversorgung LSW Netz GmbH, 38432 Wolfsburg
- Die Stromversorgung erfolgt über die LSW Netz GmbH, 38432 Wolfsburg
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eigene Brunnen oder Gemeinschaftsanlagen (s. Hinweis 9.2).
- Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über eigene Brunnen oder Gemeinschaftsanlagen.
- Das Abwasser wird in Kleinkläranlagen gereinigt. Es handelt sich um Kleinkläranlagen nach Vorgaben des Arbeitsblattes DWA A 226 für den Bau und Betrieb von Kleinkläranlagen (s. Hinweis 9.2).

8 FLÄCHENBILANZ

Fläche	Größe (m ²)	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet	5.945,09	100 %
Fläche zum Anpflanzen	509,82	
Gesamtfläche	5.945,09	100 %

9 HINWEISE

9.1 Abfallentsorgung

Seitens des Landkreises Gifhorn ist die ordnungsgemäße Durchführung der Müllabfuhr ausschließlich auf öffentlichen Verkehrswegen gesichert. Hierzu sind die Vorgaben der RAST 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) zu beachten.

Ein Befahren von Stichstraßen, die über keine für Abfallsammelfahrzeuge entsprechende Wendemöglichkeit verfügen, ist nicht möglich.

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind entsprechend geeignete Standplätze für die Müllbehälter oder- säcke einzurichten.

9.2 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Im Plangebiet erfolgt die Versorgung mit Trinkwasser dezentral über eigene Brunnen. Im Plangebiet erfolgt die Abwasserbehandlung dezentral über Kleinkläranlagen mit nachgeschalteter vierter Klärstufe und Versickerungseinrichtungen. Zwischen den Entnahmestellen für Trinkwasser und der Abwasserbehandlungsanlage sowie der Versickerungseinrichtung muss der Mindestabstand gemäß DIN 2001-1 zwischen Trinkwasserbrunnen und Abwasserbehandlungsanlagen (25m) zwischen Trinkwasserbrunnen und Versickerungseinrichtungen (50m) betragen. Die Versickerungsanlage muss mindestens 1,50 m über dem höchsten Grundwasserstand angelegt werden.

Bei einer Versickerung des gereinigten Abwassers sind, je nach verwendetem Versickerungssystem, die vorgeschriebenen Mindestabstände zum Grundwasser einzuhalten.

Kleinkläranlagen sind vor Baubeginn beim Landkreis Gifhorn anzuzeigen. Alternativ ist gegebenenfalls ein Anschluss an die Wasserversorgungsgemeinschaft Kaiserwinkel möglich. Sollte dies beabsichtigt werden, ist dies vorab sicherzustellen.

Sollte die Einleitung in vorhandene Klärteichanlagen (ob in Betrieb oder schon stillgelegt) beabsichtigt werden, muss dies im Einzelfall abwassertechnisch geprüft werden.

9.3 Baugrund

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

9.4 Brandschutz

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen Dorfgebiet (MD) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. §1 DVO-NBauO

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§4 NBauO in Verbindung mit §§1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

9.5 Kampfmittel

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Eine Luftbildauswertung wird empfohlen.

9.6 Kreisarchäologie

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

9.7 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die Bewirtschaftung der berechnungstechnisch erschlossenen landwirtschaftlichen Nutzflächen können Immissionen in Form von Stäuben, Gerüchen, Geräuschen und ggf. Sprühnebel entstehen, die in das Plangebiet hineinwirken können und von den NutzerInnen als ortsüblich zu tolerieren sind.

9.8 Schutz landwirtschaftlicher Nutzflächen

Sofern die geplanten Gehölzpflanzungen direkt an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, ist für die Gehölzunterhaltung Sorge zu tragen, um Beschattungen und Bewirtschaftungerschwernisse zu vermeiden. Sofern sich landwirtschaftlich betrachtet ungünstige Unkrautgesellschaften (z.B. Disteln) entwickeln, sollte deren horstweise Bekämpfung auch zukünftig möglich sein, um Distelflug und einer damit verbundenen Ackerverkrautung vorzubeugen.

10 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

10.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich sämtlich im privaten Besitz.

10.2 Behandlung des Bodens

Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB ist mit dem anfallenden Bodenabtrag und -aushub gemäß den DIN 18300 und 18915 zu verfahren. Nach Abtrag zum Zwecke der Erschließung der Privatgrundstücke ist der zuvor gesondert abgetragene und gelagerte humose Oberboden wieder aufzubringen, ohne aber das Gelände in seiner natürlichen Höhe zu beeinflussen oder zu verändern. Verbleibende Überschussmengen des sterilen Unterbodens sowie des humosen Oberbodens sind abzufahren oder anderweitig einzusetzen.

10.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

11 VERFAHRENSÜBERSICHT

Verfahrensschritt

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	Verwaltungsausschuss
Frühzeitige Beteiligung § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Gemeinderat Bekanntmachung Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Abwägungs- und Satzungsbeschluss § 1 Abs. 7 BauGB u. § 10 Abs. 1 BauGB	Gemeinderat Bekanntmachung/ Inkrafttreten

12 VERFAHRENSVERMERK

Der Entwurf der Begründung hat mit dem dazugehörigen Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Parsau hat den Bebauungsplan „Westlich Guleitzer Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Parsau, den

 Unterschrift Bürgermeisterin