

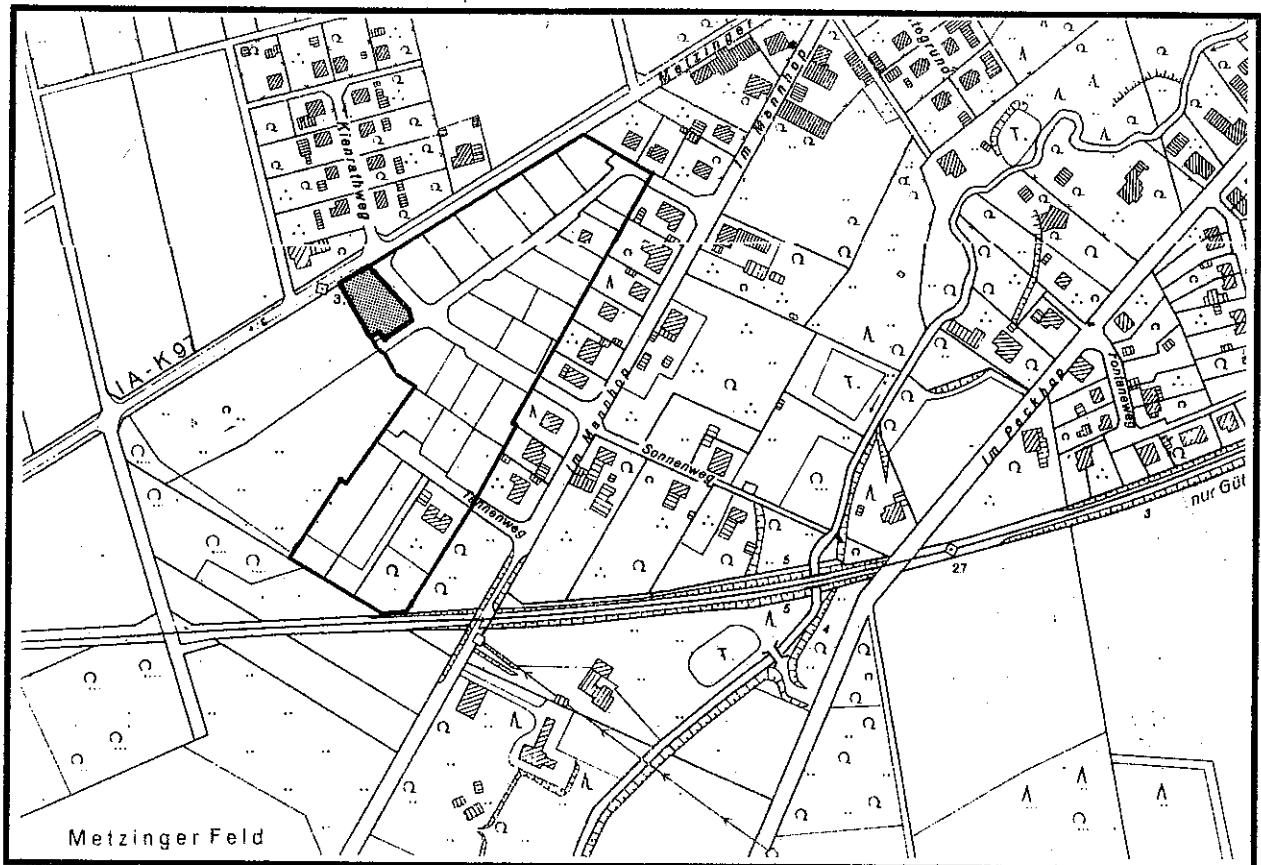
Gemeinde Steinhorst

Samtgemeinde Hankensbüttel · Landkreis Gifhorn

1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan

„Metzinger Feld II“

Begründung



Übersicht DGK M 1:5.000

Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Gifhorn

Dipl.-Ing. Martin Gerold
Stadtplaner
Fon 05141 - 330361 · Fax 05141 - 330362
Wittinger Straße 44 · 29223 Celle

Satzung
11.03.2003

Der **Geltungsbereich** der Bebauungsplan-Änderung umfaßt das Flurstück 153/80, Flur 7, Gemarkung Steinhorst mit einer Grösse von rd. 1.325 m². Das Grundstück befindet sich an der Strassenkreuzung Metzinger Str. (K 97) Ecke Birkenweg und liegt im Geltungsbereich des seit 1986 rechtsverbindlichen B-Planes „Metzinger Feld II“. Die mit diesem B-Plan vorgesehenen ca. 23 Baugrundstücke sind weitestgehend bebaut.

Die **Rechtsgrundlagen** für diese B-Planänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Nds. Bauordnung (NBauO) in der jeweils letztgültigen Fassung.

Die Bebauungsplan-Änderung entwickelt sich aus der rechtswirksamen Fassung des **Flächennutzungsplanes** der Samtgemeinde Hankensbüttel, welche für den Bereich einen strassenbegleitenden Grünstreifen sowie die generelle Nutzung als Bauland MD (Dorfgebiet gemäss § 5 BauNVO) vorsieht. Das Entwicklungsgebot gemäss § 8 (2) BauGB ist beachtet, da bereits die rechtsverbindliche Urfassung des B-Planes den gesamten Bereich als WA (Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO) festsetzt.

Derzeit findet der Endausbau der Erschliessungsanlagen im Baugebiet „Metzinger Feld II“ statt. **Anlaß und Ziel** der Planänderung ist vor diesem Hintergrund die Überplanung des o.g. Grundstückes (Festsetzung lt. B-Plan: Kinderspielplatz, „KSP“) zugunsten eines weiteren Baugrundstückes. Die Gemeinde Steinhorst möchte bei angespannter kommunaler Haushaltslage den Kostenaufwand für die Herstellung des KSP nicht an dieser Stelle leisten.

Der Wunsch auf diese Planänderung besteht unabhängig der Tatsache, dass aus planerischer und städtebaulicher Sicht die Vorsorge an sozialer Infrastruktur generell eine kommunale Verantwortung ist, die u.a. auch den Wohnwert in einem Gebiet massgeblich positiv beeinflusst. Im konkreten Fall erscheint auch die Lage im Baugebiet als ehemals richtig gewählt, weil sie störungsarm ist und die Chance auf die Ausbildung eines attraktiven Einganges zum Wohngebiet besteht. Die Errichtung bzw. Umsetzung eines KSP kann auch naturnah erfolgen, so dass auf teures technisches Spielgerät im wesentlichen verzichtet werden kann.

Als weitere Alternative wurde geprüft, den KSP im Rahmen einer städtebaulichen Arrondierung des gesamten Quartiers Metzinger Feld (mit den Grundstücken 153/35 und 153/37) an anderer Stelle zu errichten. Obwohl diese wünschenswerte Entwicklung bereits im Flächennutzungsplan vorbereitet worden ist, fehlt der Gemeinde hierfür die eigentumsrechtliche Flächenverfügbarkeit.

Der **Planinhalt** lässt sich aber insofern mit den folgenden Sachverhalten begründen:

1. Die gebildeten Grundstücksgrössen lassen wie bereits geschehen Spielflächen nicht nur für Kleinkinder (Alter bis zu 6 Jahren) zu, auch wenn diese privat organisiert sind
2. Insbesondere die ländliche und natürliche Umgebung bietet „ungeplante“ Spielmöglichkeiten für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren, z.B. in den weiter südlich angrenzenden Kleinwäldern, die auch gegenwärtig so genutzt werden
3. Der benachbarte nordwestlich angrenzende B-Plan „Kienrath“ wird demnächst in reduzierter Form (B-Planänderung: Reduzierung der überdimensionierten rd. 80 Bauplätze um mehr als 50 %) umgesetzt, wozu ein naturnaher Spielplatz in ausreichender Grösse und Ausstattung geplant wird.

Vor diesem Hintergrund ist für die Gemeinde Steinhorst die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung gemäß §§ 1 (3) i.V. mit 13 BauGB das geeignete Instrument, um im Detail veränderte Erschliessungserfordernisse planungsrechtlich abzusichern.

Das **Städtebauliches Konzept** für die B-Planänderung ist, ein neues bzw. zusätzliches Baugrundstück in die vorhandene Umgebung mit ihrer planungsrechtlichen Festsetzungstiefe zu integrieren.

Die **Festsetzungen** begründen sich aus denen der Urfassung, vgl. dazu auch den Planausschnitt im Planteil zu dieser B-Planänderung als Darstellung ohne Normcharakter.

Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und fügt sich damit in die bereits vorhandene Wohnumgebung ein. Aufgrund des lediglich rd. 900 m² grossen Nettobaulandes wird der Zulässigkeitskatalog nicht weiter reglementiert, theoretische Ausnahmen gemäss § 4 (3) BauNVO unterliegen der Einzelfallentscheidung.

Maß der baulichen Nutzung

Die an diesem Standort festzusetzende Eingeschossigkeit begründet sich aus der direkten Ortsrandlage. Ein Dachgeschossausbau ist nach den Vorschriften der NBauO möglich und aus städtebaulicher Sicht (Steildachwirkung) wünschenswert. Die zulässige Grundfläche (GRZ) entspricht mit 0,3 dem angrenzenden Planinhalt der Urfassung, auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist seit der 1990 novellierten BauNVO in diesem Fall zu verzichten. Die GRZ kann gemäss § 19 (4) BauNVO für Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Bezugsgrösse für jegliche Anrechenbarkeit bleibt die rd. 900 m² grosse Nettobaulandfläche, demnach beträgt die maximale Grundfläche für Hauptgebäude zzgl. Terrasse rd. 270 m².

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Für die o.g. max. Grundfläche steht ausreichend überbaubare Fläche zur Verfügung, die zu ihren Grundstücksgrenzen 5 m Abstand hält. Die Baugrenze entlang des Trafo-Grundstückes („Umformerstation“) verläuft auf der Nutzungsgrenze, welche in der Urfassung die hier festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen begrenzt.

Die ortstypische Bauweise ist offen und wird als solche festgesetzt. Auf eine weitergehende Festsetzung (z.B. Einzelhaus, Anzahl der Wohnungseinheiten) wird aus Gründen der Planangleichung mit der Urfassung verzichtet.

Grünflächen

Die ehemalige öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, aufgrund der Lage eher als Abstandsgrün zu werten, wird mit der Änderung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

Gegenwärtig präsentiert sich das Grundstück als typisches Bauerwartungsland mit einer Ruderalflur, als ungenutzte Sukzessionsfläche mit überwiegend krautiger Vegetation. Dabei ist eine erhaltenswerte Eiche entsprechend festzusetzen.

Aufgrund der Ortsrandlage (und der nahezu völligen Baufreiheit auf der südöstlich angrenzenden überbaubaren Fläche) ist innerhalb der privaten Gartenfläche ein abschirmendes

und schützendes Mindestinventar an Einzelbäumen und Einfriedung festzusetzen (vgl. hierzu Ziffer (2) und (3) der textlichen Festsetzung „TF“).

Mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind artfremde bauliche Nutzungen und Versiegelungen per se ausgeschlossen. Neben der notwendigen Begrenzung sichtbehindernder Anlagen und Bepflanzungen (vgl. Ziffer (4) der TF) ist auch hier das Verbot von Ein- und Ausfahrten textlich festgesetzt (vgl. Ziffer (5)). Auf die Verwendung eines weiteren Planzeichens gemäss Planzeichenverordnung wird aus Gründen der Lesbarkeit und der klaren Abschlusswirkung der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche verzichtet.

Das Baugrundstück 153/80 ist gemäss laufender **Erschliessung** mit allen Medien vollständig erschlossen. Die Entsorgung von unbelastetem Niederschlagswasser geschieht auf dem Grundstück durch Versickerung und/oder Rückhaltung, z.B. in Mulden oder Zisternen.

Eine **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)** ist durchzuführen, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) eine Verpflichtung zur Durchführung besteht. In diesem Bebauungsplan-Änderungsverfahren soll eine UVP nicht durchgeführt werden.

Hinweise

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten können aber jederzeit „unvermutet“ Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall besteht Anzeigepflicht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde, wovon die Bauleitung in Kenntnis zu setzen ist. Der Fund und die Fundstelle sind 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, doch kann diese Frist, die eine fachgerechte Untersuchung und Bergung ermöglichen soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Funde von hervorragendem wissenschaftlichen Wert werden mit ihrer Entdeckung Eigentum des Landes. Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält.

Altlasten sind nicht bekannt. Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kontaminationen ergeben, ist dies beim Landkreis Gifhorn unverzüglich mitzuteilen.

Fazit

Die Gemeinde Steinhorst ist sich der Grenzwertigkeit ihrer Planung durchaus bewusst. Im Ergebnis wird der notwendige Spielplatz an anderer Stelle („Kienrath“) rd. 300 m weiter verlagert. Weitere „natürliche“ Spielmöglichkeiten für die Altersgruppe von 6 bis 12 Jahren stehen in der Gemeinde in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Hinweisend ist zu ergänzen, dass nach dem gegenwärtigen Stand der Diskussion zur Novellierung der NBauO den Kommunen mehr Eigenständigkeit zur individuellen Regelung z.B. von Spiel- und Stellplätzen eingeräumt werden soll.

Bei entsprechender städtebaulicher Betreuung ist darüber hinaus ein architektonisch harmonisches Wohngebäude als Flankierung eines attraktiven Ortseinganges denkbar.

Anlage: Abwägung vor Satzungsbeschluss 11.03.2003 (Deckblatt + 4 Seiten)