



Beschlussvorlage

Vorlage 87/2022

Zuständiges Amt:
Aktenzeichen:

öffentlich
ja

Beratungsgegenstand:

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bebauungsplan Oldendorf Nr. 7
"Hermannsburger Straße"**

Gremium ↓	Sitzungstermin ↓	TOP ↓
Ortsrat Oldendorf	29.11.2022	7
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Bauen der Gemeinde Südheide		
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Südheide		

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Oldendorf Nr.7 „Hermannsburger Straße“ wird zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird in Form der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß den Vorgaben des § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung gebeten.

Beide Verfahrensschritte werden in Anwendung der Regelung des § 4a Abs. 2 BauGB und der Regelungen des Planungssicherstellungsgesetzes durchgeführt.

Sachdarstellung:

Mit Vorlage 54/2020 beschloss der Ortsrat Oldendorf die Einleitung des Aufstellungs-verfahrens für einen Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht im Bereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der vormaligen Gemeinde Hermannsburg. Der Flächennutzungsplan bereitet für diesen Bereich eine Baufläche zur Entwicklung einer gemischten Baufläche (M) vor.

Diese vorbereitende Bauleitplanung wurde im Frühjahr 2022 aufgegriffen und es wurden Gespräche mit den Grundstückseigentümern der zur Entwicklung vorgesehenen Fläche geführt. Beide Grundstückseigentümer stimmten der beabsichtigten Baulandentwicklung zu; ein Kostenübernahmevertrag vom 22.02./04.03.2022 regelt die Übernahme aller damit in Zusammenhang stehender Kosten durch die Grundstückseigentümer.

Intensive Überlegungen der Verwaltung, in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Planungsbüro plan zwei aus Hannover, haben den nunmehr zur Offenlage vorgesehenen Entwurf des Bebauungsplanes zum Ergebnis (siehe Anlage 1 zur Vorlage 87/2022).

Von besonderer Beachtung ist dabei die Schaffung der städtebaulichen Grundlage, die bestmöglich die Anpassung der neuen Bebauung an die Bestandsbebauung



auf der gegenüberliegenden Seite des Ortseingangsbereiches von Oldendorf gewährleistet.

Der städtebaulichen Zielvorstellung für diesen Bereich von Oldendorf gerecht werdend, ist hier die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gewählt worden. Das Allgemeine Wohngebiet wird mit einer Grundflächenzahl von 0,2 in eingeschossiger offener Bauweise für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Zulässig soll die Errichtung von Einzelhäusern mit einer maximalen Länge des Gebäudekörpers von 20 m sein. Gleichfalls soll die Errichtung von Doppelhäusern mit einer maximalen Länge des Gebäudekörpers der Doppelhaushälfte von maximal 10 m sein. Je Einzel- und je Doppelhaushälfte sollen zwei Wohneinheiten zulässig sein.

Zur Gewährleistung des ortstypischen Einfügens der baulichen Anlagen werden mittels einer Örtlichen Bauvorschrift Regelungen zu den Dächern, den Fassaden und den Einfriedungen für die künftigen baulichen Anlagen getroffen.

Die maßgebliche Grundlage für die Ausgestaltung dieser gestalterischen Regelungen bilden dabei die Bestandsbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie auch die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift „Kernort Oldendorf-West“, deren Geltungsbereich unmittelbar südlich an den Bebauungsplanbereich angrenzt.

Besonders zu erwähnen ist die erstmalige Regelung einer so genannten „Photovoltaikpflicht“, die über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan geregelt werden soll. Sie entspricht im Wesentlichen der landesgesetzlichen Regelung der Niedersächsischen Bauordnung, die eine Photovoltaikverpflichtung für Wohngebäude ab 2025 verbindlich regelt. Mit dieser Festsetzung im Bebauungsplan gilt diese Verpflichtung ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt ausschließlich über die vorhandene Erschließungsanlage Hermannsburger Straße.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13b Baugesetzbuch und kann demnach im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden. Eine der Verfahrenserleichterungen des beschleunigten Verfahrens stellt die rechtliche Regelung dar, dass die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits vor der Planung erfolgt und damit als ausgeglichen gelten. Trotz dieser grundsätzlichen Regelung des Verzichtes auf einen förmlichen Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes sowie auch die des Artenschutzes in der Planung angemessen zu berücksichtigen. Dazu wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch das Büro für Landschaftsplanung Dipl. Ing. Mextorf der Umweltbeitrag für das Plangebiet erstellt. Dieser kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass keine nicht hinzunehmenden Beeinträchtigungen von Umweltbelangen bzw. von geschützten Arten durch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft festzustellen sind. Der Umweltbeitrag ist als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt (siehe Anlage 2 zur Vorlage 87/2022).

Aufgrund der gewählten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ macht sich die Berichtigung des Flächennutzungsplanes, der für diesen Bereich eine „Gemischte Baufläche“ vorsieht, erforderlich.



Anlagen:

- 1 Entwurf Planzeichnung B-Plan Oldendorf Nr. 7 "Hermannsburger Straße
 - 2 Entwurf Begründung B-Plan Oldendorf Nr. 7 "Hermannsburger Straße"
-
-