

Gemeinde Grasleben

Verwaltungsvorlage			Vorlagen-Nr.: 018/21				
Fachbereich: Bauen und Ordnung			Datum: 13.08.2021				
Tagesordnungspunkt							
Bebauungsplan „Krumme Wiesen“; Aufstellungsbeschluss							
<i>Vorgesehene Beratungsfolge:</i>				<i>Beschluss geändert</i>		<i>Abstimmungsergebnis</i>	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Status</i>	<i>Ja</i>	<i>Nein</i>	<i>Ja</i>	<i>Nein</i>	<i>Enth.</i>
26.08.2021	Bau- und Umweltausschuss	ö					
06.09.2021	VA Grasleben	nö					

<i>Finanzielle Auswirkungen</i>					<i>Verantwortlichkeit</i>	
Ergebnishaushalt	☐	Kosten		EUR	gefertigt:	Gemeinde- direktor:
Finanzhaushalt	☐	Produkt			gez. Nitsche	gez. Janze
Kostenstelle		Sachkonto				
Ansatz		EUR	verfügbar		(Nitsche)	(Janze)

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Krumme Wiesen“ gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das in der Gebietsabgrenzung dargestellte Gebiet und beauftragt die Verwaltung den Entwurf des Bebauungsplanes ausarbeiten zu lassen.

Die Durchführung der frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.

Der Bau- und Umweltausschuss bereitet die Beschlussfassung entsprechend vor.

Sach- und Rechtslage:

Nachdem mittlerweile alle Baugrundstücke für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Gemeindegebiet vermarktet sind, zuletzt hatte die Gemeinde Grasleben das Baugebiet Parkallee (Bürgermeister-Nitschke-Ring) ausgewiesen, beschäftigt sich die Gemeinde seit geraumer Zeit mit dem Gedanken ein weiteres Baugebiet für die Errichtung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern auszuweisen.

Der Gemeinde ist es gelungen, die in der beigefügten Gebietsabgrenzung dargestellte Fläche mit einer Gesamtfläche von rd. 2,4 ha für diesen Zweck zu sichern. Das Gebiet schließt sich an die nördliche Bebauung des Allerthalwegs an und erstreckt sich bis an den Mühlengraben. Im Westen ist die Fläche begrenzt durch die Grundstücke der Walbecker Straße und im Osten durch das Gelände der ehemaligen Allerthalwerke. Das Gebiet liegt im Außenbereich nach §

35 Baugesetzbuch (BauGB). Baurecht wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen.

Auf Vorschlag der Verwaltung soll der Bebauungsplan die Bezeichnung „Krumme Wiesen“ nach der für dieses Gebiet geltenden Flurbezeichnung erhalten. Auf Grundlage des beigefügten Entwurfs für die Parzellierung soll der erste Planentwurf erstellt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Nach den Vorstellungen der Gemeinde soll der Bebauungsplan als sogenannter Angebotsplan aufgestellt werden. Gegenstand der Planung soll ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sein. Das Maß der baulichen Nutzung soll mit zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer max. Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt werden. Die Bebauung wird in offener Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO für die Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern zugelassen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sollen für das Gebiet ausgeschlossen werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen ausnahmsweise zulässig sein. Entsprechend wurde auch das zuletzt ausgewiesene Baugebiet „Parkallee“ geplant.

Verzicht auf örtliche Bauvorschriften:

Auf örtliche Bauvorschriften über Gestaltung soll aus Sicht des Unterzeichners möglichst verzichtet werden. Die Gemeinde Grasleben hat in der Vergangenheit alle Gestaltungsvorschriften für die bereits bestehenden Baugebiete aufgehoben, da solche Vorschriften die Bauwilligen zu sehr einschränken. Daher soll auch in Zukunft auf örtliche Bauvorschriften verzichtet werden.

Anpassung Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben ist im Hinblick auf diese Planung anzupassen. Bei der Samtgemeinde wird die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt. Bebauungsplan- und Flächennutzungsplan werden im Parallelverfahren geändert.

Anschluss des Baugebiets an das vorhandene Verkehrsnetz:

Es wird vorgeschlagen, das Baugebiet in Höhe der östlichen Grenze des Gebietes, wie in der Gebietsabgrenzung dargestellt, an den Allerthalweg anzuschließen. Dieser Abschnitt des Allerthalwegs steht momentan noch im Eigentum der Allerthal Gras Leben GmbH. Die Gemeinde Grasleben hatte diesen Abschnitt bereits in den 1980iger Jahren in das Straßenbestandsverzeichnis der Gemeinde aufgenommen und damit dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Im Zuge der Ausweisung des neuen Baugebiets soll dieser Straßenabschnitt der Gemeinde übereignet werden. Dazu ist zu gegebener Zeit ein Vertrag mit der Allerthal Grasleben GmbH zu schließen.

Der im Eigentum der Samtgemeinde stehende Weg zum vorhandenen Abwasserpumpwerk im Süd-Westen des Gebiets eignet sich als Hauptzufahrt zum Baugebiet aus Sicht des Unterzeichners aufgrund des schmalen Querschnitts und der dort verlaufenden Leitungen weniger. Über diesen Weg soll allerdings eine Fuß- und Radwegverbindung für das Baugebiet zum Allerthalweg erfolgen.

Verfahrensschritte:

Sobald der erste Planentwurf vorliegt, soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgen. Zur Durchführung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB, also vor der öffentlichen Auslegung, erfolgt die weitere Beratung in den zuständigen Gremien der Gemeinde.

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Gebietsabgrenzung
- Entwurf Parzellierung

Elektronische Version, im Original unterzeichnet.

E 639119 m

N 5798209 m



N 5795598 m

E 637479 m

Titel		Übersichtsplan Baugebiet Krumme Wiesen			
Hinweis		Nur für die interne Nutzung. Es kann kein Rechtsanspruch auf Inhalt und Genauigkeit der Daten geltend gemacht werden. Im Zweifelsfälle ist Rücksprache mit dem Katasteramt zu halten.			
Institution		Gemeinde Grasleben			
Bearbeiter	Frank Nitsche	Datum	11.08.2021	Maßstab	1 : 10.000
		Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2021			

E 638447 m

N 5797186 m



Titel		Baugebiet Krumme Wiesen Gebietsabgrenzung				
Hinweis		Nur für die interne Nutzung. Es kann kein Rechtsanspruch auf Inhalt und Genauigkeit der Daten geltend gemacht werden. Im Zweifelsfalle ist Rücksprache mit dem Katasteramt zu halten.				
Institution		Gemeinde Grasleben				
Bearbeiter		Frank Nitsche	Datum	13.08.2021	Maßstab	1 : 2.000
		Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2021				

N 5796663 m

E 638118 m

