Gemeinde Querenhorst

Verwaltungsvorlage Fachbereich: Bauen und Ordnung	**Vorlagen-Nr.: 020/22** Datum: 12.05.2022	

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ zugleich 4. Änderung Bebauungsplan Saegerbergweg; Aufstellungsbeschluss

Vorgesehene Beratungsfolge:			*Beschluss geändert*		*Abstimmungsergebnis*		
Datum	*Gremium*	*Status*	*Ja*	*Nein*	*Ja*	*Nein*	*Enth.*
09.06.2022	GR Querenhorst	ö					

Finanzielle Auswirkungen					
Ergebnishaushalt	☐	Kosten		EUR	
Finanzhaushalt	☐	Produkt			
Kostenstelle		Sachkonto			
Ansatz	EUR	verfügbar		EUR	

Verantwortlichkeit	
gefertigt:	Gemeinde-direktor:
gez. Minuta	gez. Schulz
(Minuta)	(Schulz)

Beschlussvorschlag:

a) Der Gemeinderat der Gemeinde Querenhorst fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Im Wiesengrund“, zugleich die 4. Änderung des Bebauungsplanes Saegerbergweg gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das in der Gebietsabgrenzung dargestellte Gebiet.

   Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des aufzustellenden Bebauungsplanes „Im Wiesengrund“, zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes „Saegerbergweg“ ausarbeiten zu lassen.

b) Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Wiesengrund“, zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes Saegerbergweg wird bei der Samtgemeinde Grasleben die Änderung (14. Änderung) des Flächennutzungsplanes beantragt.

Sach- und Rechtslage:

Nachdem mittlerweile alle Baugrundstücke für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Gemeindegebiet vermarktet sind, beschäftigt sich die Gemeinde seit geraumer Zeit mit dem Gedanken, ein weiteres Baugebiet für die Errichtung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern und Teilbauflächen für die Errichtung von sog. *Tiny Häuser* sowie Mehrfamilienhäusern auszuweisen.

Der Gemeinde ist es bereits gelungen, die in der beigefügten Gebietsabgrenzung dargestellten Fläche mit einer Gesamtfläche von rd. 6,91 ha für diesen Zweck zu sichern. Das zu überplanende Gebiet schließt an die westliche Bebauung des Saegerbergwegs an und erstreckt sich bis an die Lapau im Norden. Im Osten sind die Flächen abgegrenzt durch den Waldgraben

und im Süden durch Ackerland. 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 „Im Wiesengrund“ nach der für dieses Gebiet geltenden Lagebezeichnung erhalten. Die Erschließung und Bebauung soll in zwei Abschnitten erfolgen. Im Ersten Abschnitt soll die Erschließung und Bebauung der rot dargestellten Flächen erfolgen. Auf Grundlage des beigefügten Entwurfs für die Parzellierung soll der erste Planentwurf für diesen Abschnitt 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 Reines Wohngebiet im Sinne § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sein. Das Maß der baulichen Nutzung soll mit zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl 0,4 und einer max. Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll für das Gebiet für Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,5, einer Geschossflächenzahl 0,5 und einer max. Firsthöhe von 14,25 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 § 3 Abs. 3 Nrn. 1 bis 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sollen für das Gebiet ausnahmsweise zulässig sein.

Örtliche Bauvorschriften:
Auf örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 (3) Nr. 1 NBauO soll verzichtet werden.

Die Grundstückseigentümer von Einfamilienhäusern und *Tiny Häuser* müssen mindestens zwei notwendige Einstellplätze gem. § 84 (1) Nr. 2 in Verbindung mit § 47 (1) Satz 1 NBauO je Baugrundstück errichten. Für Mehrfamilienhäuser ist mindestens ein Parkplatz je Wohneinheit vorzusehen.

Die Einfriedung von bebauten Grundstücken richtet sich nach den Vorschriften des sechsten Abschnitts §§ 27 bis 37 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG). Insofern sich ein Grundstückseigentümer für die Einfriedung seines Grundstücks entscheidet, soll diese straßenseitig nicht höher als 0,80 Meter über Straßenniveau hergestellt werden. Ausgehend von der straßenseitigen Einfriedung sollen die seitlichen Grundstückseinfriedungen auf einer Länge von ca. 3 Meter in das Grundstück hinein ebenfalls auf eine Maximalhöhe von 0,80 Meter begrenzt werden. Eine entsprechende örtliche Bauvorschrift soll gem. § 84 (3) Nr. 3 NBauO aufgenommen werden.

Nach dem Willen der Gemeinde sollen auch ökologische Aspekte berücksichtigt werden. So sind Steingärten in diesem Baugebiet nicht zugelassen. Dies wird bereits durch die NBauO in § 9 Abs. 2 NBauO geregelt. Weiterhin sind auf den Grundstücken für Einfamilienhäuser Zysternen mit einem Fassungsvolumen von mind. 10 m³ zur Ansammlung von Regenwasser

(Regenwasserspeicher) für die Gartenbewässerung vorzusehen. Auf den Grundstücken für *Tiny Häuser* haben diese Zysternen ein verringertes Fassungsvolumen von mind. 6 m³ (§ 9 (1) Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB).

Tierhaltung:
Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNV sollen Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung einschließlich der Kleintierhaltungszucht in diesem Wohngebiet ausgeschlossen 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:
Die Hauptzufahrt zu diesem Baugebiet soll über die bestehende Gemeindestraße „Im Wiesengrund“ erfolgen. Die Verwaltung schlägt vor, für dieses Baugebiet an der westlichen Grundstücksgrenze auf Höhe der Grundstücke Saegerbergweg Nr. 15 und 17 eine Ausfahrt, wie in der Gebietsabgrenzung dargestellt, an den Saegerbergweg anzuschließen. Dort ist bereits eine Zufahrt zu den dahinter liegenden Ackergrundstücken vorhanden. Dieser Abschnitt steht je zur Hälfte im Privateigentum und im Eigentum der Gemeinde Querenhorst. Um die Erschließung auch über diesen Abschnitt herzustellen, muss zunächst wie oben bereits erläutert das Grundstück in Gänze erworben werden.

Durch die Erschließung (erstmalige Herstellung der Straße) sind die in diesem Bereich liegenden Grundstücke (Saegerbergweg Nr. 15 und 17) gem. § 127 Abs. 2 BauGB sodann erschließungsbeitragspflichtig. Gemäß § 127 Abs. 1 BauGB sind Gemeinden verpflichtet, zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag zu erheben.

Insofern sich die Gemeinde für Erschließung in diesem Bereich entscheidet, wären die beiden betroffenen Grundstücke auch im hinteren Bereich erschlossen, sodass eine Bebauung in zweiter Reihe für diese Grundstücke möglich wäre. Die Verwaltung empfiehlt, die Baugrenze der beiden betroffenen Grundstücke zu verschieben und den Eigentümern die Bebauung der hinteren Grundstücke zu ermöglichen. Hierzu ist die Änderung (4. Änderung) des Bebauungsplanes Saegerbergweg erforderlich. Es empfiehlt sich diese Änderung zugleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Wiesengrund“ vorzunehmen.

Anlagen:

- Entwurf Gebietsabgrenzung
- Entwurf Parzellierung

Elektronische Version, im Original unterzeichnet.

E 633928 m

N 5800372 m

WR

Im Wiesengrund

A=401,61 m²

6,91 ha

A=604,23 m²

Sägerberg

Pfingstgras

An der Lehmriehe

N 5799693 m

E 632954 m

Titel	BG "Im Wiesengrund" 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 Kataster amt zu halten.				
Institution					
Bearbeiter	Andreas Minuta	Datum	12.05.2022	Maßstab	1 : 2.600
LGLN	Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022				

E 633744 m

N 5800259 m

Ahmstorfer Straße

Im Wiesengrund

Saegerbergweg

Gewässerrandstreifen

Lapau

Straße - B244

Sonderfläche
Kindergarten
A=2996,04 m²

A=1190,57 m²

A=831,02 m²

Rückhaltung
A=541,60 m²

790,54 m²

Mehrparteienhaus
A=2383,11 m²

Mehrparteienhaus
A=2361,91 m²

A=782,99 m²
A=779,14 m²
A=766,19 m²
A=780,96 m²
A=748,61 m²
A=769,57 m²
A=780,96 m²
A=751,25 m²
A=774,18 m²
A=780,00 m²
A=754,03 m²
A=762,97 m²
A=783,82 m²
A=767,37 m²
A=762,64 m²
A=781,77 m²
A=766,70 m²
A=764,44 m²
A=724,12 m²
A=764,50 m²
A=347,65 m²
A=348,80 m²
A=757,26 m²
A=378,49 m²
A=378,97 m²

A=1095,90 m²
A=1100,26 m²
A=1108,99 m²
A=1101,60 m²

private Baufläche
private Baufläche

Kindergarten
Dorfgemeinschaftshaus
Sportanlage
Tennisplatz
Sportplatz

Waldgraben

Sägerberg

Pfingstgras

Bearbeiter	Andreas Minuta	Datum	03.03.2022
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.		
LGLN	Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2021		

N 5799919 m

E 633257 m

1:1.300