



Gemeinde Parsau – Samtgemeinde Brome – Landkreis Gifhorn
Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB
„Hinterbebauung Wilhelmstraße 3“
im Ortsteil Parsau

Begründung
gemäß § 2a Nr. 1 BauGB
Abschrift



Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft

Planverfasser

Dipl.-Geogr. Michael Schmidt

M.Sc. Laura-Charline Bulat



Amtshof Eicklingen

Planungsgesellschaft mbh & Co. KG

Mühlenweg 60

29358 Eicklingen

Tel.: 05149 / 18 60 80

Fax: 05149 / 18 60 89

info@amtshof-eicklingen.de

www.amtshof-eicklingen.de

Inhaltsverzeichnis

1	Verfahrensrechtliche Aspekte	5
2	Bisheriges Verfahren	5
3	Räumliche und strukturelle Situation	6
3.1	Lage des Plangebietes	6
3.2	Bestand innerhalb des Plangebietes.....	6
3.3	Nachbarschaft und Umfeld	6
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	6
3.5	Ziele und Zwecke der Planung	7
3.6	Vorprüfung der Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	7
3.7	Städtebaulicher Entwurf.....	8
3.8	Planungsalternativen	9
4	Rechtliche Situation	10
4.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP 2008, zuletzt geändert 2017)	10
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm (2008)	10
4.3	Trinkwassergewinnungsgebiet	11
4.4	Flächennutzungsplan	12
5	Planinhalte und Planfestsetzungen	12
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
5.2.1	<i>Grundflächenzahl</i>	13
5.2.2	<i>Höhe der baulichen Anlagen</i>	13
5.3	Bauweise, Hausformen sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO).....	13
5.3.1	<i>Bauweise und zugelassene Hausformen</i>	13
5.3.2	<i>Baugrenzen</i>	14
5.4	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
5.5	Stellplätze, Carports und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)..	15
5.6	Schutz des Trinkwasserschutzgebietes.....	15
5.7	Landwirtschaftliche Emissionen	15
6	Erschließung	16
6.1	Verkehrliche Erschließung	16
6.2	Entwässerung	16

Bebauungsplan „Hinterbebauung Wilhelmstraße 3“
Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

6.3 Abfallbeseitigung	16
6.4 Übrige Ver- und Entsorgungen	16
7 Städtebauliche Kenndaten	16
8 Maßnahmen zur Verwirklichung	17
8.1 Bodenordnung	17
8.2 Behandlung des Bodens	17
9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	17
9.1 Landkreis Gifhorn – Fachbereich Bauwesen – Untere Denkmalschutzbehörde/Archäologie.....	17
10 Verfahrensvermerk	17

1 Verfahrensrechtliche Aspekte

Die Gemeinde Parsau hat in ihrer Sitzung am 08.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinterbebauung Wilhelmstraße 3“ beschlossen. Es wurde beschlossen, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinterbebauung Wilhelmstraße 3“ kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Fläche des Bebauungsplanes „Hinterbebauung Wilhelmstraße 3“ umfasst eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 3.920 m² und damit deutlich weniger als 20.000 Quadratmetern (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB);
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet oder begründet (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB);
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Die Gemeinde hat gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB gegeben. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB hat keine Anwendung gefunden.

2 Bisheriges Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinterbebauung Wilhelmstraße 3“ befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage des Ortes Parsau in der Gemeinde Parsau (Samtgemeinde Brome). Es handelt sich überwiegend um einen ungeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das Plangebiet befindet sich im Kernbereich der Ortslage von Parsau und erfasst eine Teilfläche der traditionellen Hofanlagen. Nordöstlich des Plangebiets geht die „Wilhelmstraße“ in die Straße „Ackerende“ über. Hier befinden sich die dorfbaulichen Strukturen eines Rundlings, der Dorfform, aus der Parsau ursprünglich bestand. Die hinter den Höfen liegenden Flächen wurden vor allem als Weide- oder Grabeland genutzt. Daher auch die Ausweisung als Außenbereichsfläche. Mittlerweile liegen diese Flächen aber im Innenbereich, da ringsum neuere Bauflächen entstanden und bebaut worden sind. Allein nach Osten hin ragt der Außenbereich über einen landwirtschaftlichen Betrieb noch in den Innenbereich herein.

3 Räumliche und strukturelle Situation

3.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 103/1 der Flur 18 der Gemarkung Parsau. Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 0,39 ha auf und befindet sich inmitten der historischen Dorfmitte.

3.2 Bestand innerhalb des Plangebietes

Im Bestand ist das Flurstück größtenteils unbebaut bzw. mit Nebenanlagen bebaut. Im östlichen Bereich und übergreifend auf das Flurstück 102 befindet sich derzeit noch ein privater Wendehammer einer landwirtschaftlichen Anlage.

3.3 Nachbarschaft und Umfeld

An das Plangebiet schließen sich nördlich, südlich und westlich weitere Wohnbauflächen an. Östlich angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Anlage. Die Erschließungsstraße Wilhelmstraße verläuft in West-Ost-Richtung nördlich des Plangebietes.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum von Herrn Lukas Bürger.

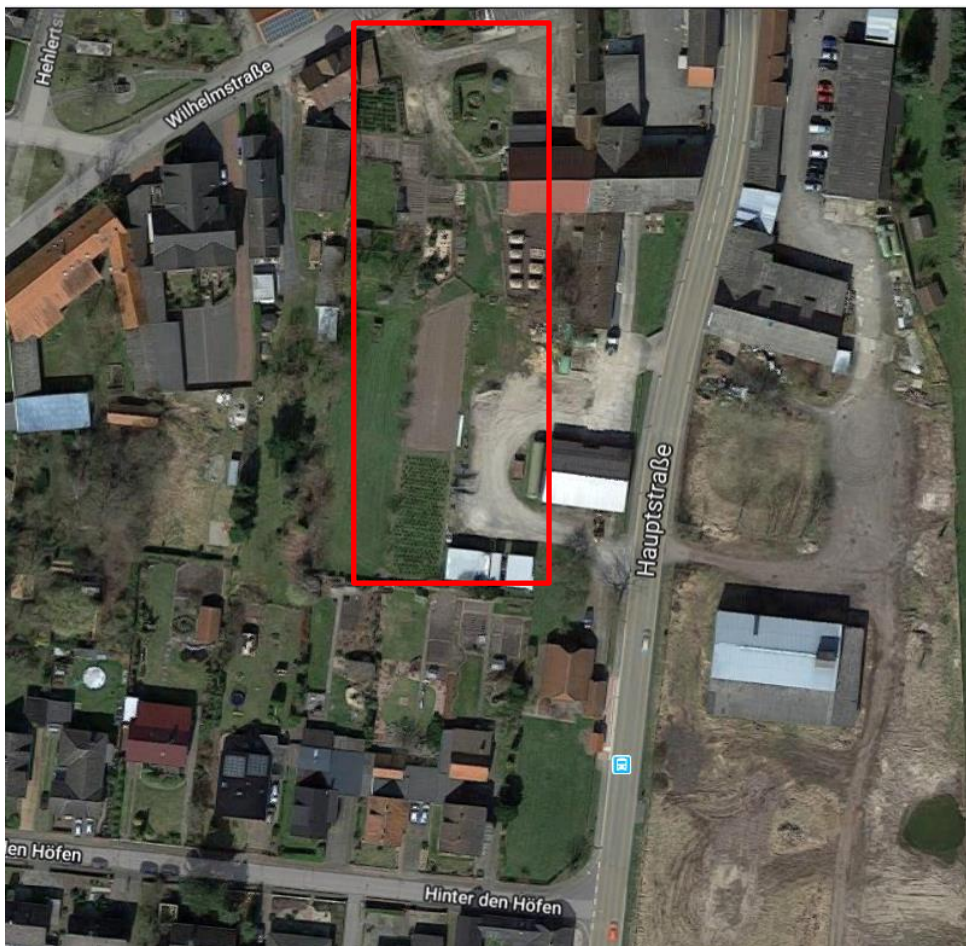


Abbildung 1: Lage des Änderungsgebiets (unmaßstäblicher Ausschnitt), eigene Darstellung, Kartenhintergrund: Google Maps, Zugriff 28.03.2019

3.5 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziele sind die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den Innenbereich und die Entwicklung des Innenbereiches durch Nachverdichtung zu einer Baufläche. Dies ist im Sinne der Innenentwicklungsstrategie der Gemeinde Parsau. Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Nachverdichtung durch eine Hinterbebauung geschaffen.

Mit diesem Vorgehen entspricht die Gemeinde den Vorgaben des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“, das die Schaffung eines bedarfsgerechten Angebotes von Wohnraum im Innenbereich zum Ziel hat. Weiterhin folgt die Gemeinde den Zielen für die Siedlungsentwicklung, wie sie der Regionalverband Großraum Braunschweig im „Masterplan demografischer Wandel für den Großraum Braunschweig“ vom Dezember 2014 im Kapitel 6.2 „Ziele“ beschrieben hat. Im Bereich „Entwicklung“ ist hier als Ziel „die maximale Ausschöpfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung“ vorgesehen.

3.6 Vorprüfung der Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Ist ein Bebauungsplan UVP-pflichtig, ist die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht zulässig. In der Anlage 1 des UVPG sind UVP-pflichtige Vorhaben aufgeführt. Nach Punkt 18.7 dieser Anlage müssen lediglich Städtebauprojekte im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB ab einer Fläche von 20.000 m² eine UVP-Vorprüfung durchlaufen. Die Flächengröße des Bebauungsplans „Hinterbebauung Wilhelmstraße 3“ liegt weit unter dieser Größenangabe.

Das Plangebiet liegt zudem weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (BNatSchG) vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet. Die geplante Fläche liegt innerhalb einer Ortslage und wird bereits zum aktuellen Zeitpunkt durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung durch Emissionen beeinträchtigt. Durch die bereits vorhandene anthropogene Nutzung als Grabeland bzw. Wiese und/oder Weide ist keine Beeinträchtigung der oben aufgeführten Schutzgüter nach § 2 Abs. 1 UVPG durch das Bebauungsplanverfahren „Hinterbebauung Wilhelmstraße 3“ zu erwarten, sodass eine Pflicht zur Durchführung einer UVP nicht vorliegt.

3.7 Städtebaulicher Entwurf

Die Planung sieht die Anlage einer Gebäudegruppe auf der Baufläche vor. Die Gebäude sind im nördlichen Teil des Plangebiets angesiedelt. Nach Süden hin ist eine Gartenfläche vorgesehen, die an die Gartenflächen der südlich angrenzenden Grundstücke anschließt. Nach Osten hin schließt das Grundstück an die Betriebsfläche eines LW-Betriebes an.



Abbildung 2: Städtebauliche Planung für die Bebauung des Plangebiets. Geplant sind Wohnhaus, Carport, Kleine Halle und evtl. ein zweites Wohnhaus. In dieser älteren Skizze ist die Feuerwehrezufahrt mit 12x7 m bei der Lage des Wohnhauses auf dem Grundstück noch nicht berücksichtigt. Quelle: privat.

3.8 Planungsalternativen

Der Bebauungsplan „Hinterbebauung Wilhelmstraße 3“ erfasst eine innerörtliche Freifläche im historischen Kernbereich der Ortslage von Parsau. In der jüngeren Vergangenheit gab es seitens der Anlieger mehrfach das Bestreben, diese und weitere Flächen baulich zu nutzen:

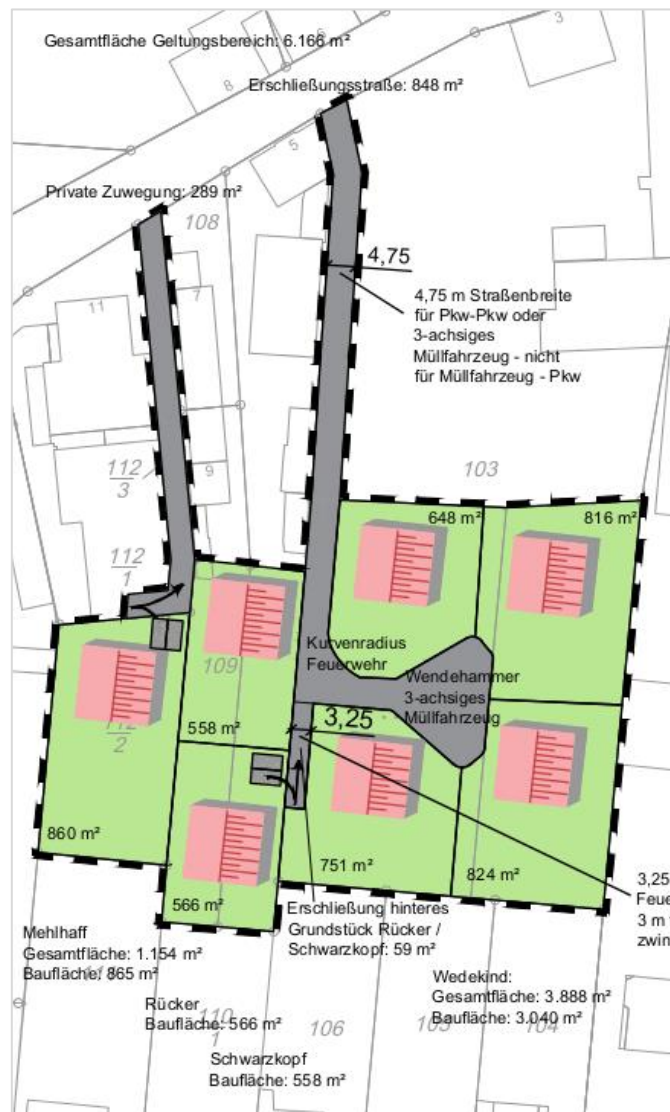


Abbildung 3: Die Abbildung zeigt eine Planungsalternative vom Juni 2017, mit der eine erweiterte Fläche in die Planung einbezogen werden sollte. Diese Planung wurde nicht weiterverfolgt

Die Gemeinde Parsau verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hinterbebauung Wilhelmstraße 3“ die städtebaulich und regionalplanerisch bedeutsame Aufgabe, die Innenentwicklung in ihrem Kernort zu stärken, indem sie die planungsrechtlichen Grundlagen für die Zulassung von Hinterbebauung schafft. So werden die als private Gartenflächen genutzten Bereiche der Grundstücke einer Wohnnutzung zugeführt. Damit wird der weiteren Zersiedlung der Landschaft durch die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich entgegengewirkt. Die vorgenannten Gründe zeigen unzweifelhaft auf, dass es keine Planungsalternativen zu der städtebaulichen Absicht gibt, die Innenentwicklung Parsaus an dieser Stelle positiv zu entwickeln.

4 Rechtliche Situation

4.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP 2008, zuletzt geändert 2017)

Die Nachverdichtung der innerörtlichen Grundstücke soll dem Flächenverbrauch im Außenbereich entgegenwirken. Dies entspricht auch den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms zum Bereich „3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes Bodenschutz“, nach dem Böden als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden sollen. Dazu soll durch Möglichkeiten der Innenentwicklung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden.

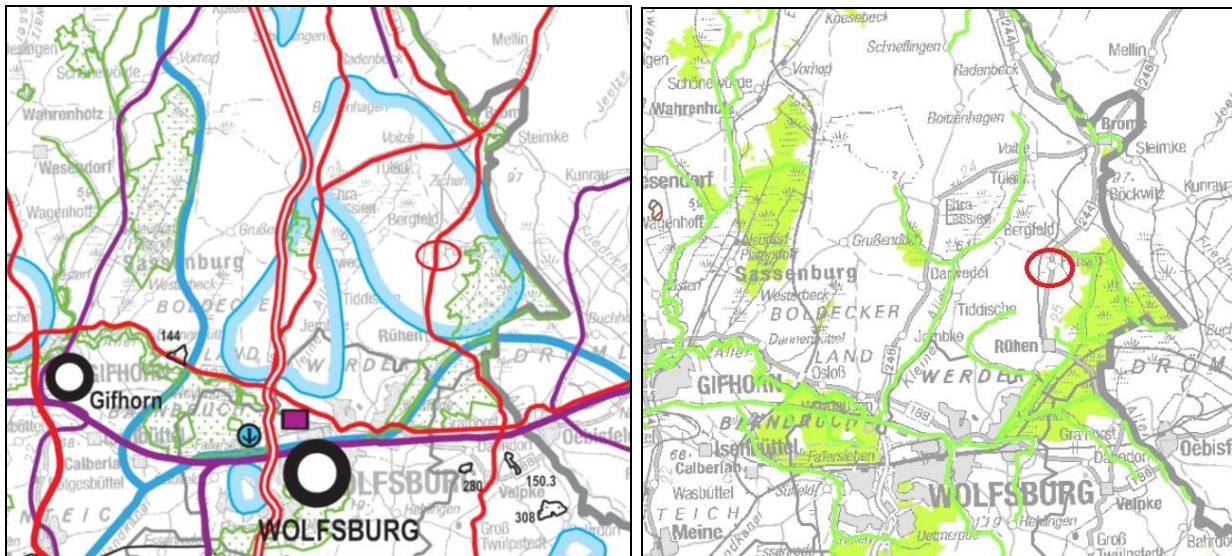


Abbildung 4: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (links) und Änderung 2017 (rechts) (unmaßstäbliche Ausschnitte)

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (2008)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig 2008 ordnet Parsau als „vorhandenen Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherten Bereich“ ein.

Die Ortslage von Parsau ist umgeben von einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen), im Osten und Süden grenzt ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft an. Im Südwesten grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Erholung an. Westlich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung „Sand“. Die gesamte Ortslage Parsaus befindet sich außerdem in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung.

Durch Parsau verläuft mit der Bundesstraße 244 eine regional bedeutsame Verkehrsachse. In südlicher Richtung ist die Stadt Wolfsburg etwa 18 km entfernt. Gifhorn ist über die L 289 in rd. 30 km zu erreichen. Östlich des Plangebietes, an der Grenze zwischen Niedersachsen und Sachsen-Anhalt, befindet sich der Naturpark Drömling.

Bebauungsplan „Hinterbebauung Wilhelmstraße 3“
Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

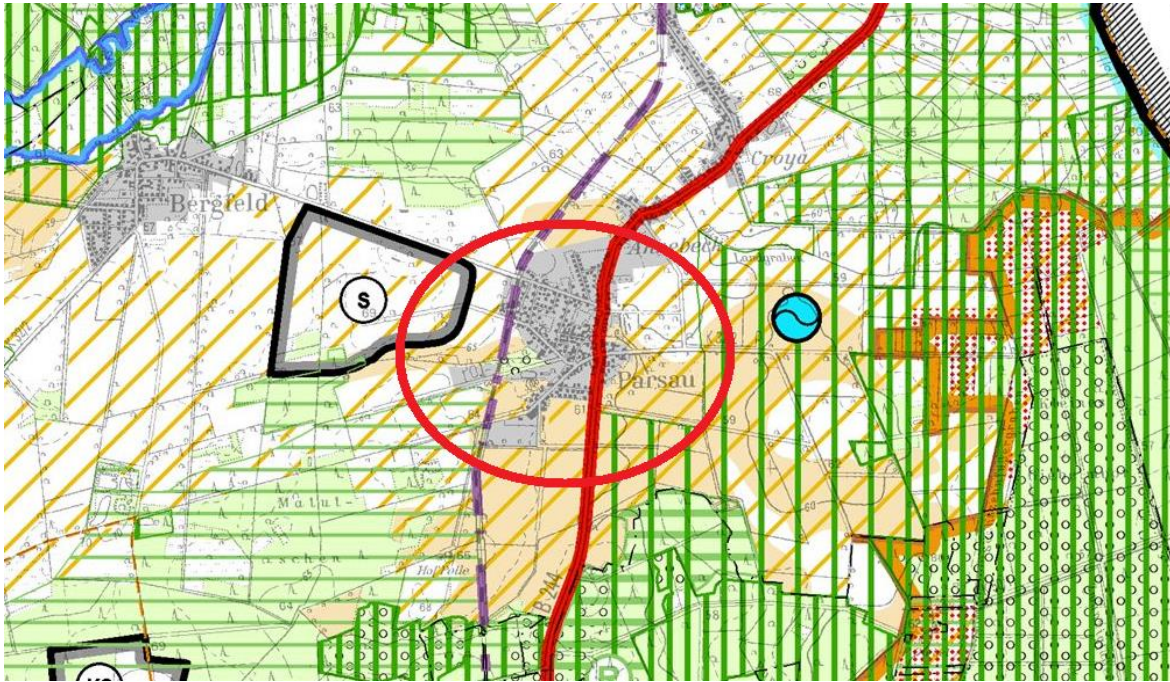


Abbildung 5: Regionales Raumordnungsprogramm für den Zweckverband Großraum Braunschweig 2008 (unmaßstäblicher Ausschnitt) (Regionalverband Großraum Braunschweig)

4.3 Trinkwassergewinnungsgebiet

Die gesamte Ortslage Parsaus befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebiet Rühren und voraussichtlich in der geplanten Trinkwasserschutzzone IIIA. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan „Hinterbebauung Wilhelmstraße 3“ Festsetzungen getroffen, um das Trinkwasserschutzgebiet nicht zu beeinträchtigen (s. Kap.

5 Planinhalte und Planfestsetzungen).

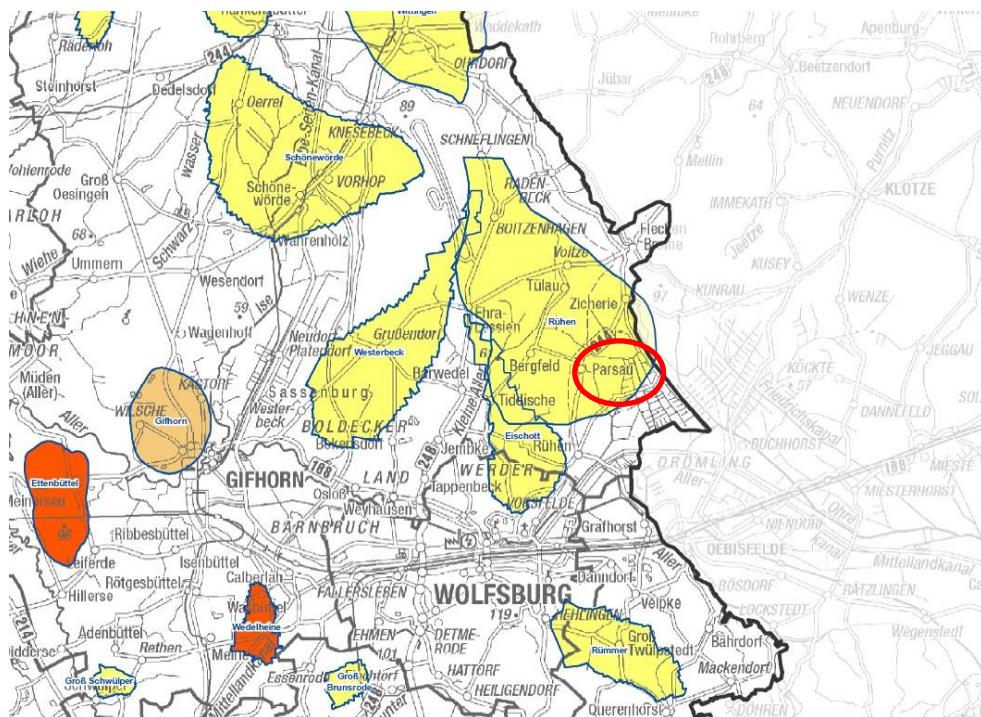


Abbildung 6: Trinkwassergewinnungsgebiete des Prioritätenprogramms 2019 (unmaßstäblicher Ausschnitt (NLWKN))

4.4 Flächennutzungsplan

Die rechtsgültige Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Parsau für die Ortschaft Parsau weist den größten Teil des Geltungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der nördliche Teil des Flurstückes ist, wie auch die im Norden, Westen und Süden angrenzende Flächen, als „Gemischte Baufläche“ (M) ausgewiesen. Diese sind unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB, die als „Außenbereich im Innenbereich“ entwickelt werden.

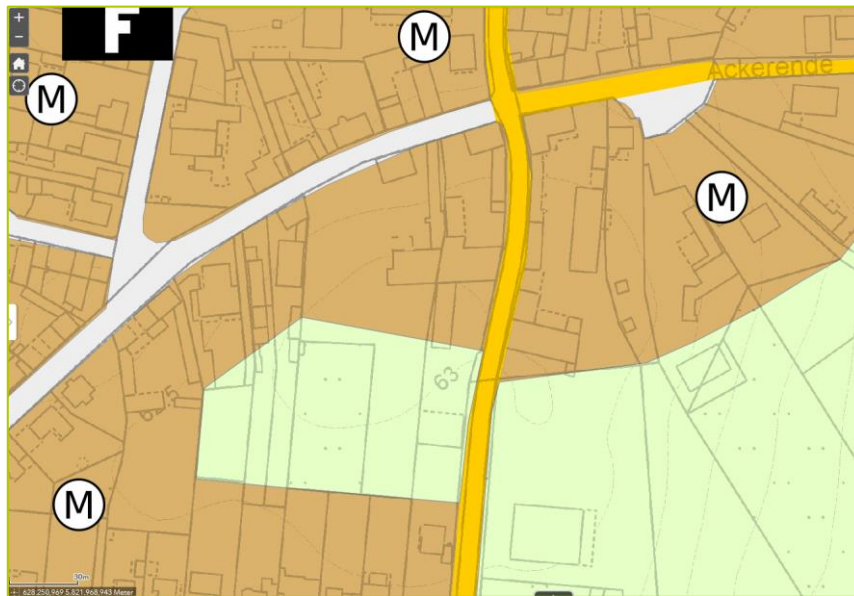


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Gemeinde Parsau – unmaßstäblicher Ausschnitt.
Quelle: Regionalverband Braunschweig

5 Planinhalte und Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Baufläche wird, orientiert an den umliegend angrenzenden Strukturen, als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO entwickelt:

„Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen“.

Zu beachten ist, dass in den Dorfgebieten nach § 5 BauNVO vor allem die Nutzungen und Funktionen der landwirtschaftlichen Betriebe sowie die Nutzung und das Betreiben von Kleingraten und innerörtlichen Grabelandflächen vor der sonstigen Wohnnutzung zulässig sind, und die hinzutretenden sonstigen Wohnnutzungen auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe Rücksicht zu nehmen haben. Alle anderen Nutzungen, die nicht den sonstigen Wohnnutzungen entsprechen, haben wiederum auf die sonstigen Wohnnutzungen Rücksicht zu nehmen. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung als Vergnügungsstätte gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO wird nicht zugelassen, da sie der Eigenheit der gewachsenen Ortslage an dieser Stelle von Parsau nicht entspricht und hier auch nicht erwünscht ist.

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

5.2.1 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. 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.

Im Bebauungsplan wird für das Baufeld eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich an den Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO und der baulichen Umgebung. Mit diesem Wert kann das städtebauliche Ziel einer Innenverdichtung erreicht werden und zugleich die Möglichkeit einer individuellen baulichen Gestaltung eingeräumt werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 30 von Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Mit dieser Festsetzung kann die gewünschte Nutzung der Hoffläche erreicht werden.

5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Firsthöhe von maximal 9 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Sie orientiert sich an der üblichen Höhe für neue Wohngebäude und bleibt damit unterhalb der Höhe der meist höheren, älteren Gebäude. Auf diese Weise können sich die neuen Gebäude besser in die bebaute Umgebung einfügen.

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO der niedrigste angeschnittene Punkt des zukünftigen Gebäudes im gewachsenen Gelände (vgl. § 5 Abs.9 NBauO). Oberer Bezugspunkt ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach die Attika, bei Gebäuden mit Satteldach der Dachfirst, bei Gebäuden mit Pultdächern die Oberkante der baulichen Anlage.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) darf nicht höher als 0,60 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Die Gliederung der Gebäude im Sockelbereich ist ortsbildtypisch, ein höherer Sockel würde sich nicht in die bebaute Umgebung einfügen.

5.3 Bauweise, Hausformen sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

5.3.1 Bauweise und zugelassene Hausformen

Die Bauweise beschreibt die Anordnung des Gebäudes im Verhältnis zu seinen jeweiligen Nachbargrundstücken. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Ihre Festsetzung kann unterschiedlichen Zwecken dienen, z. B. auch der Gestaltung des Orts- und Straßensbildes, den Wohnbedürfnissen älterer Menschen, der Auflockerung der Bebauung oder dem Immissionsschutz. 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 in allen Baufeldern 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. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind. Um dem Charakter der baulichen Umgebung des neuen Baugebietes zu entsprechen, werden als Hausform im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nur Einzelhäuser zugelassen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außer Zufahrten) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung gärtnerisch anzulegender Flächen ausschließlich mit Mineralstoffen wie Kies, Schotter, Wasserbausteinen oder vergleichbaren Stoffen ist unzulässig.

5.3.2 Baugrenzen

Die Festsetzung von Baugrenzen wird im § 23 „Überbaubare Grundstücksfläche“ der BauNVO geregelt. Im Plangebiet ist zu den nördlich und östlich angrenzenden Grundstücken durch die festgesetzte Baugrenze ein Abstand von 3 m vorgesehen. Zusätzlich wird im nordwestlichen, sich an die Zufahrt direkt angrenzenden Bereich, durch die hier zurückgelegte Baugrenze eine Fläche von 7 x 12 m in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 3.1 von baulichen Anlagen und Einfriedungen freigehalten, die besagt, dass die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen nach § 12 BauNVO mit ihren Einfahrten sowie von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Einfriedungen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Sie dient hier als Bewegungsfläche für die Feuerwehr gemäß § 2 DVO-NBauO (Nds. GVBl. S. 438).

Der Abstand zu dem seitlich angrenzenden westlichen Grundstück ist nicht durch die Baugrenze beschränkt, um die Errichtung von Nebenanlagen im Rahmen der Regelungen der NBauO nicht einzuschränken. Nach Süden hin wird eine Baugrenze von 15 m festgesetzt, um an dieser Stelle des Grundstücks die Anlage einer Gartenfläche zu ermöglichen und gleichzeitig den ortsbildprägenden freiräumlichen Abstand zu den südlich angrenzenden Grundstücken einzuhalten.

5.4 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es wird eine Zufahrt von der Wilhelmstraße aus bis zum Baufeld als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „private Zufahrt“ festgesetzt. Die Zufahrt dient zur Erschließung des hintergelegenen Baugebiets. Sie muss dazu noch die Belange der Feuerwehr erfüllen.

Wenn die Zufahrten für Gebäude mehr als 50 m von der nächsten Straße entfernt liegen, müssen sie den Belangen der Feuerwehr entsprechen. Da die Zufahrt zur nächsten öffentlichen Straße (Wilhelmstraße) eine Länge von knapp 70 m aufweist, wird eine Anlage der Zufahrt zu dem hinten gelegenen Grundstück erforderlich, die für Rettungsfahrzeuge geeignet ist. Die Zufahrt von der Wilhelmstraße aus zum Baugebiet muss wegen der angebauten Bauteile auf dem westlich angrenzenden Flurstück 107/2 gemäß DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) eine lichte Breite von mindestens 3,50 Metern und eine lichte Höhe von mindestens 3,50 Metern haben. Zusätzlich muss diese Zufahrt gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Niedersachsen“ (Nds. MBl. Nr. 37q S. 159) so befestigt sein, dass sie mindestens der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaus von

Verkehrsflächen - RStO 01) entspricht. Zudem darf die Zufahrt zu dem Baufeld nur durch solche Maßnahmen abgesperrt werden, die von der Feuerwehr selbständig geöffnet werden können.

Durch die private Zufahrtsstraße sind keine erheblichen Lärmbelästigungen für die Anlieger der Wilhelmstraße zu erwarten.

5.5 Stellplätze, Carports und Garagen und Nebenanlagen (§ 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 für Garagen und Carports nach § 12 Abs. 6 BauNVO und Stellplätzen nach § 12 BauNVO ist mit Ausnahme von Einfriedungen und Zufahrten nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In dem in der Regel drei Meter breiten, verbleibenden Streifen sollen sich neben ortsüblichen Einfriedungen und der Zufahrt ausschließlich Grünstrukturen befinden.

5.6 Schutz des Trinkwasserschutzgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Planbereich des Wasserschutzgebietes Rühren und zukünftig aller Voraussicht nach in Schutzzone IIIA dieses Schutzgebietes. Zum Schutz des geplanten Trinkwasserschutzgebiets IIIA werden folgende in den Bebauungsplan aufgenommen:

- a) Es sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn ihre Gründungssohlen auf Höhe des unteren Bezugspunktes liegen;
- b) dürfen Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche nicht vorgenommen werden, auch wenn das Grundwasser nicht aufgedeckt wird;
- c) sind Zufahrten nur zulässig, wenn die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag)“ in der jeweils geltenden Fassung beachtet und ein breitflächiges Versickern des abfließenden Wassers gewährleistet wird;
- d) ist die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zur Versickerung des von Dachflächen abfließenden Wassers nur zulässig bei ausreichender Reinigung durch flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden oder gleichwertige Filteranlagen;
- e) ist die Einleitung oder Versickerung von Kühlwasser oder Wasser aus Wärmepumpen ins Grundwasser verboten;
- f) ist der Bau von Anlagen zur Erdwärmenutzung nur eingeschränkt unter bestimmten Bedingungen möglich.

5.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Östlich des Geltungsbereiches grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an, aufgrund dessen es zu landwirtschaftlich bedingten Emissionen in Form von Stäuben, Gerüchen und Geräuschen

¹ vgl. BVerwG, U. v. 17.12.76

kommen kann. Diese sind von den künftigen Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren.

6 Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über eine private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche „Wilhelmstraße“ angebunden, die in ihrem weiteren Verlauf nordöstlich in die öffentliche Verkehrsfläche „Hauptstraße“ (B 244) einmündet.

6.2 Entwässerung

Der Boden weist eine ausreichende Sickerfähigkeit für eine dezentrale Muldenversickerung über die belebte Oberbodenzone auf. Die Tiefe des Grundwasserspiegels in Verbindung mit der RiStWaG erlaubt nur eine oberflächennahe Versickerung. Unterirdische Verfahren, beispielsweise Sickerschächte und Rigolen, scheiden daher systembedingt aus.

6.3 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. Um die Abfallbeseitigung sicher und ordentlich zu gewährleisten, wird textlich im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Anwohner verpflichtet sind, ihre Müllbehälter an der öffentlichen Verkehrsfläche „Wilhelmstraße“ bereitzustellen.

6.4 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 im Landkreis Gifhorn GmbH, Hintertm Hagen 13, 38442 Wolfsburg
- Die Stromversorgung erfolgt über die LSW Netz GmbH, 38432 Wolfsburg.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung, Carl-Grete-Straße 35, 38448 Wolfsburg
- Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung, Carl-Grete-Straße 35, 38448 Wolfsburg
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung, Carl-Grete-Straße 35, 38448 Wolfsburg

7 Städtebauliche Kenndaten

Flurstück 103/1	Fläche (m ²)	Anteil an Gesamtfläche (%)	GRZ	versiegelbare Fläche (inkl. Nebenflächen m ²)
Gemischte Baufläche (M)	3.620	92,35	0,35	1.267
Zufahrt	300	7,65		300
Summe	3.920	100		1.567

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

8.2 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 des Privatgrundstücks ist der zuvor gesondert abgetragene und gelagerte humose Oberboden wieder aufzubringen, ohne aber das Gelände in seiner natürlichen Höhe zu beeinflussen oder zu verändern. Der überschüssige Boden ist abzufahren und anderswo zu verwenden.

9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

9.1 Landkreis Gifhorn – Fachbereich Bauwesen – Untere Denkmalschutzbehörde/Archäologie

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreisarchäologie (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).

10 Verfahrensvermerk

Der Entwurf der Begründung hat mit dem dazugehörigen Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.08.2019 bis 11.09.2019 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Parsau hat den Bebauungsplan „Hinterbebauung Wilhelmstraße 3“ Ortschaft Parsau nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.01.2020 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Parsau, am 06.02.2020

gez. Keil
Bürgermeisterin

Stempel