

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
 §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeine Wohngebiete
 (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0,7 Geschossflächenzahl als Höchstzahl
0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
TH 4,50 m Traufhöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
--- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen
--- Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
 über Verkehrsflächen besonderer
 Zweckbestimmung

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 der Änderung des Bebauungsplanes
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
■ nicht überbaubare Fläche
□ bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 m², für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte 300 m² und für Reihenhäuser je 250 m² (gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB).
- Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit in Einzelhäusern, je angefangene 300 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und je 250 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit je Reihenhauseinheit zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- In den durch TH gekennzeichneten Gebieten ist eine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenseite jeder traufseitigen Außenwand. Hiervon ausgenommen sind Gauben und Zwerggiebel. Bezugspunkt ist der höchste, mit dem natürlichen Geländeverlauf angeschnittene Punkt des Geländes (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
 Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes „Fläche Gödecke“, 1. Änderung in der Gemeinde Meinersen, Gemeindeteil Seershausen.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich
 Die Regelung der Örtlichen Bauvorschrift setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachform, Dachneigung), der Einfriedung und für die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

§ 3 Dachform, Dachneigung
 Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° und bis zu 45° zulässig. Eingangsbüddachungen, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen. Doppel- und Reihenhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung einheitlich zu gestalten.

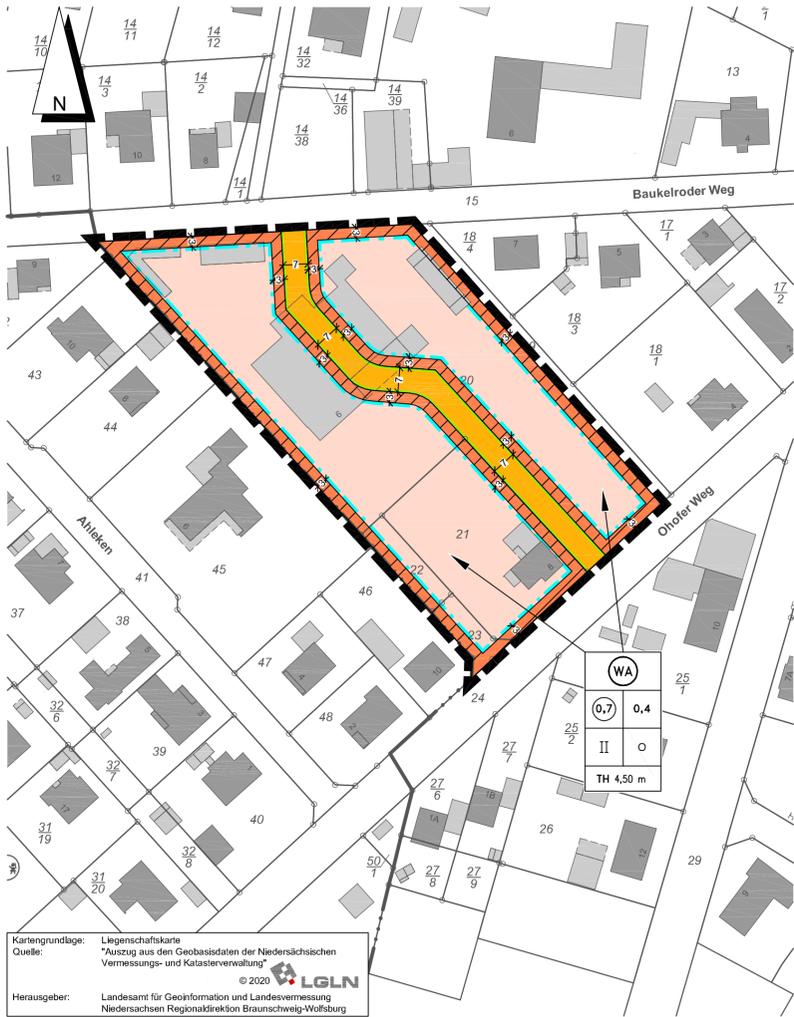
§ 4 Einfriedungen
 Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1 m über der Oberkante der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

§ 5 Anzahl der Stellplätze und Garagen
 Je Wohneinheit sind auf den privaten Grundstücken mindestens je zwei Stellplätze oder Garagen zu errichten.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

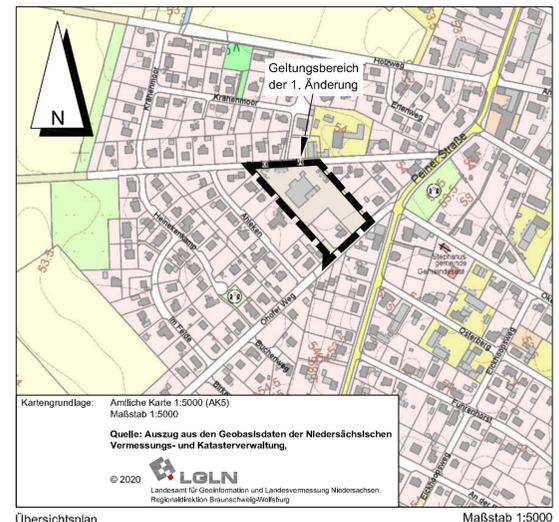
HINWEISE

- Der Bebauungsplan „Fläche Gödecke“, 1. Änderung mit Örtlicher Bauvorschrift ersetzt für ihren Geltungsbereich den ursprünglichen Bebauungsplan sowie die Ortsatzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung des Bebauungsplanes „Fläche Gödecke“. Für sie ist die BauNVO 1990 in der aktuell geltenden Fassung anzuwenden.
 - Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gemäß § 9 (6) BauGB i.V.m. § 9 (2) NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies-/ Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
 - Der Landkreis Gifhorn weist auf folgenden Sachverhalt hin:
 - vor dem Rückbau der bestehenden Gebäude- substanz ist diese auf mögliche Schadstoffen zu untersuchen (das Erstellen eines sog. Schadstoff- kataster bei Abrissarbeiten stellt den Stand der Technik dar)
 - vor Beginn des Rückbaus ist ein mit dem Landkreis (untere Bodenschutzbehörde, untere Abfallbehörde) abgestimmter Boden- und Abfallmanagementplan für eine ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle zu erstellen. Ein derartiges Management minimiert/ verkürzt insb. auch die emissionssträchtigen Abriss- und Verladearbeiten in unmittelbarer Umgebung der angrenzenden Wohnbebauung und so die Immissionen an der Wohnbebauung, was aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu fordern ist
 - nach Ende der Rückbaumaßnahmen und Auskoffern der Fundamente incl. der festgestellten Bodenverunreinigungen ist die erstellte Sohlfäche vor einer evtl. beabsichtigten Auffüllung mit externem Material freizumessen, so dass sichergestellt ist, dass keine Schadstoffe (insb. keine PAK haltigen Substanzen) mehr in erhöhter Konzentration vorliegen (zur Bewertung sind die Prüfwerte der BBodSchV sowie der Parameter Benza(a)pyren auf Grundlage des Nds. Erlasses vom 24.08.2016 (PAK - Erlass) maßgeblich. Es ist aus Sicht der UBB völlig unangemessen und auch aus Sicht des Baustellenablaufs unangebracht, diese Maßnahmen und Nachweise „scheibchenweise“ durchzuführen oder möglicherweise einzelnen Bauherrn aufzuerlegen, da sich die ggf. erforderlichen Arbeiten hierzu großräumig und komplex gestalten können, so dass sie von einzelnen Bauherrn technisch nicht durchführbar sind. Dem zukünftigen Bauherrn kann zudem so die Berücksichtigung der Altlasten/Abfallthematik erspart werden)
 - der Rückbau, das Auskoffern der Bodenverunreinigung, das Freimessen und die ordnungsgemäße Entsorgung aller Abfälle ist **gutachterlich zu begleiten** und zu dokumentieren
- Die abschließende Dokumentation eines Gutachters ist der Bodenschutzbehörde des Landkreises Gifhorn vorzulegen. Durch Einpflegen der Dokumentation in das Altlastenverzeichnis kann die allgemeinverträgliche Umnutzung der Gewerbefläche in eine wohnbauliche Nutzung und Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen so auch zukünftig Dritten (z.B. Bauinteressenten, Käufern oder deren Banken) dargestellt werden. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf der Planfläche stattfindende Erschließungs- und Bauarbeiten den Anforderungen des Arbeitsschutzes (wie das Arbeiten in kontaminierten Bereichen gem. TRGS 524 (beruht auf der berufsgenossenschaftlichen Regel „Kontaminierte Bereiche“ (BGR 128)), des Abfall- und des Immissionsschutzrechts sowie des Bodenschutzes zu entsprechen haben. Die Annahme von jeglichen Abfällen auf der Baustelle ist zudem nicht gestattet.
- Unter Berücksichtigung des vorstehenden bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Gifhorn keine Bedenken gegen das Planvorhaben.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Spielplatz



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 48) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Meinersen diesen Bebauungsplan "Fläche Gödecke", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Meinersen, den 16.12.2021

gez. S. Weichster

 Steffen Weichster
 Gemeindevizektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Fläche Gödecke", 1. Änderung wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juni 2020

BÜRO KELLER
 Büro für städtebauliche Planung
 Lothringerring 15 · 30559 Hannover
 Telefon (0511) 522550 · Fax 529662

gez. Keller

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Meinersen hat den Bebauungsplan "Fläche Gödecke", 1. Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meinersen, den 16.12.2021

gez. S. Weichster

 Steffen Weichster
 Gemeindevizektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Meinersen hat in seiner Sitzung am 30.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Fläche Gödecke", 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Meinersen, den 16.12.2021

gez. S. Weichster

 Steffen Weichster
 Gemeindevizektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Meinersen hat im Umlaufverfahren am 19.03.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Fläche Gödecke", 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Fläche Gödecke", 1. Änderung und der Begründung hat vom 03.05.2021 bis 07.06.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Meinersen, den 16.12.2021

gez. S. Weichster

 Steffen Weichster
 Gemeindevizektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Fläche Gödecke", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 20 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan "Fläche Gödecke", 1. Änderung ist damit am 30.12.2021 rechtsverbindlich geworden.

Meinersen, den 06.01.2022

gez. S. Weichster

 Steffen Weichster
 Gemeindevizektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Seershausen Flur: 9

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2020 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.2.2020 / Auftragsnummer: 20PL002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Goslar, den 28.12.2021

gez. H. Reimer

 (Unterschrift)

Siegel

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Meinersen hat in seiner Sitzung am 06.07.2021 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes "Fläche Gödecke", 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Fläche Gödecke", 1. Änderung und der Begründung hat vom 21.09.2021 bis 22.10.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom 17.09.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 22.10.2021 gegeben.

Meinersen, den 16.12.2021

gez. S. Weichster

 Steffen Weichster
 Gemeindevizektor

Frst für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes "Fläche Gödecke", 1. Änderung und des Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes "Fläche Gödecke", 1. Änderung schriftlich gegenüber der Gemeinde Meinersen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Meinersen, den

Gemeindevizektor

Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.9.2021 (BGBl. I S. 4147)
 Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. 2020, 384)
 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700)
 Flächennutzungsverordnung 1990 (PlanV90) vom 16.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

MEINERSEN

GEMEINDETEIL SEERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

FLÄCHE GÖDECKE

1. ÄNDERUNG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017, PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012, NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ 2010 IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER · LOTHNINGER STRASSE 15 · 30559 HANNOVER

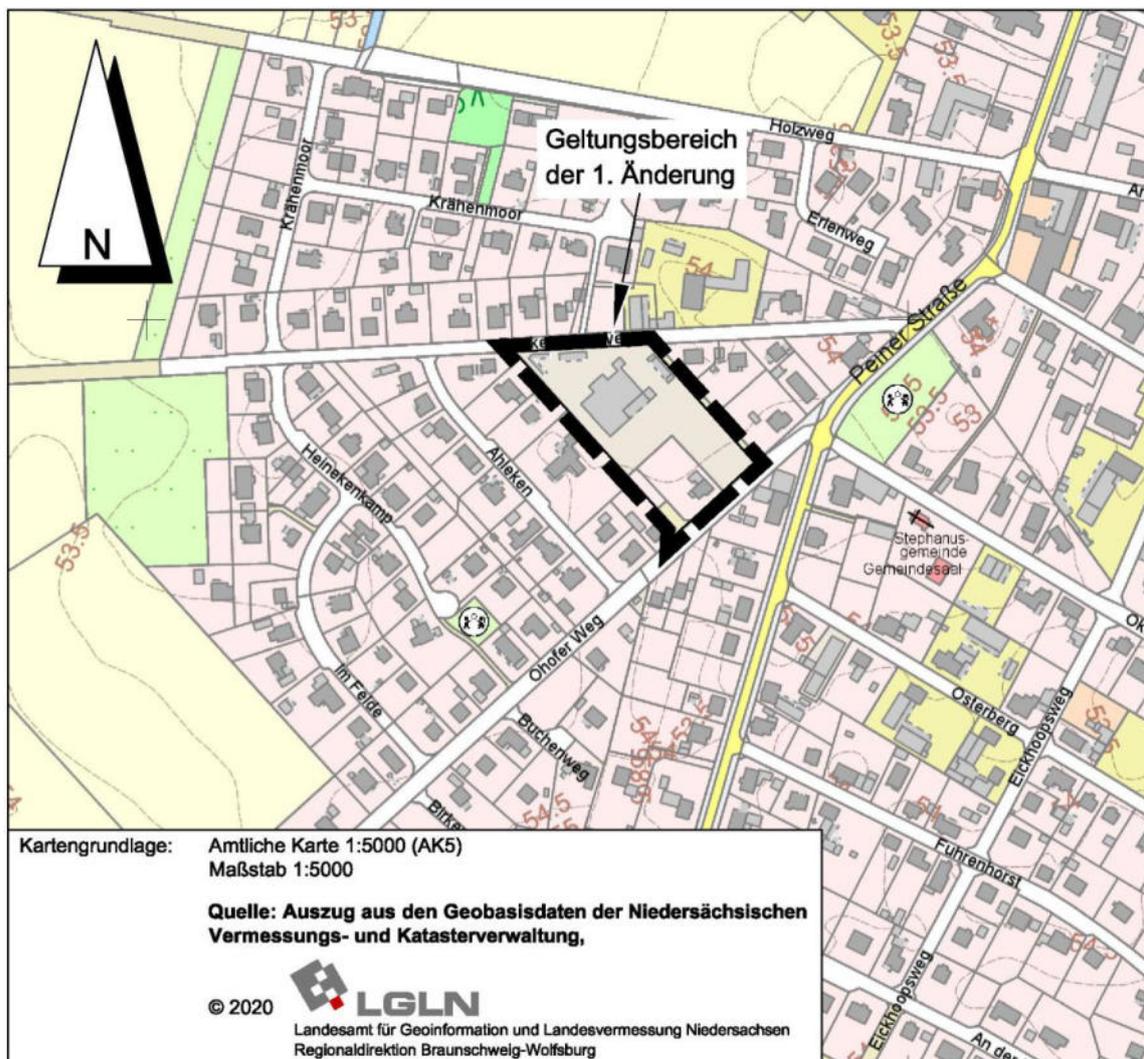
gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB		
bearbeitet am: 22.2.2021 / BAU / LA	bearbeitet am: 28.6.2021 / BAU	bearbeitet am: 19.11.2021 / BAU			

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN „FLÄCHE GÖDECKE“, 1. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

GEMEINDE MEINERSEN
GEMEINDETEIL SEERSHAUSEN

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
19.11.2021	gemäß § 10 (3) BauGB		



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Meinersen hat am 30.9.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fläche Gödecke“ im Gemeindeteil Seershausen beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Westen Seershausens um die Straße „Ahleken“ zwischen dem Baukelroder Weg im Norden und dem Ohofer Weg im Süden und wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung und Raumordnung

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm 2017 sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Regionalverband Großraum Braunschweig wird der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung zeichnerisch als „Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Textlich wird formuliert, dass in Orten, die lediglich für eine Eigenentwicklung vorgesehen sind, ein Angebot von 3,5 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und pro 1.000 Einwohnern nicht überschritten werden soll. Eine Abweichung hiervon kann zugelassen werden, wenn entsprechende nachzuweisende ortsspezifische Planungserfordernisse oder ein das Gemeindegebiet umfassendes Siedlungsflächenkonzept vorliegt. Dies bedarf der Abstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde. Baulücken und durch Bauleitplanung gesicherte aber noch nicht bebaute Flächen sollen in einer Wohnbauflächenbilanz in Ansatz gebracht werden.

Seershausen hatte am 1.9.2020 1.502 Einwohner; das entspricht der möglichen Neuansiedlung von ca. 5 Wohneinheiten pro Jahr.

Die Bebauungsplanänderung steht damit im Einklang mit den Vorgaben der Landesplanung und der regionalen Raumordnung

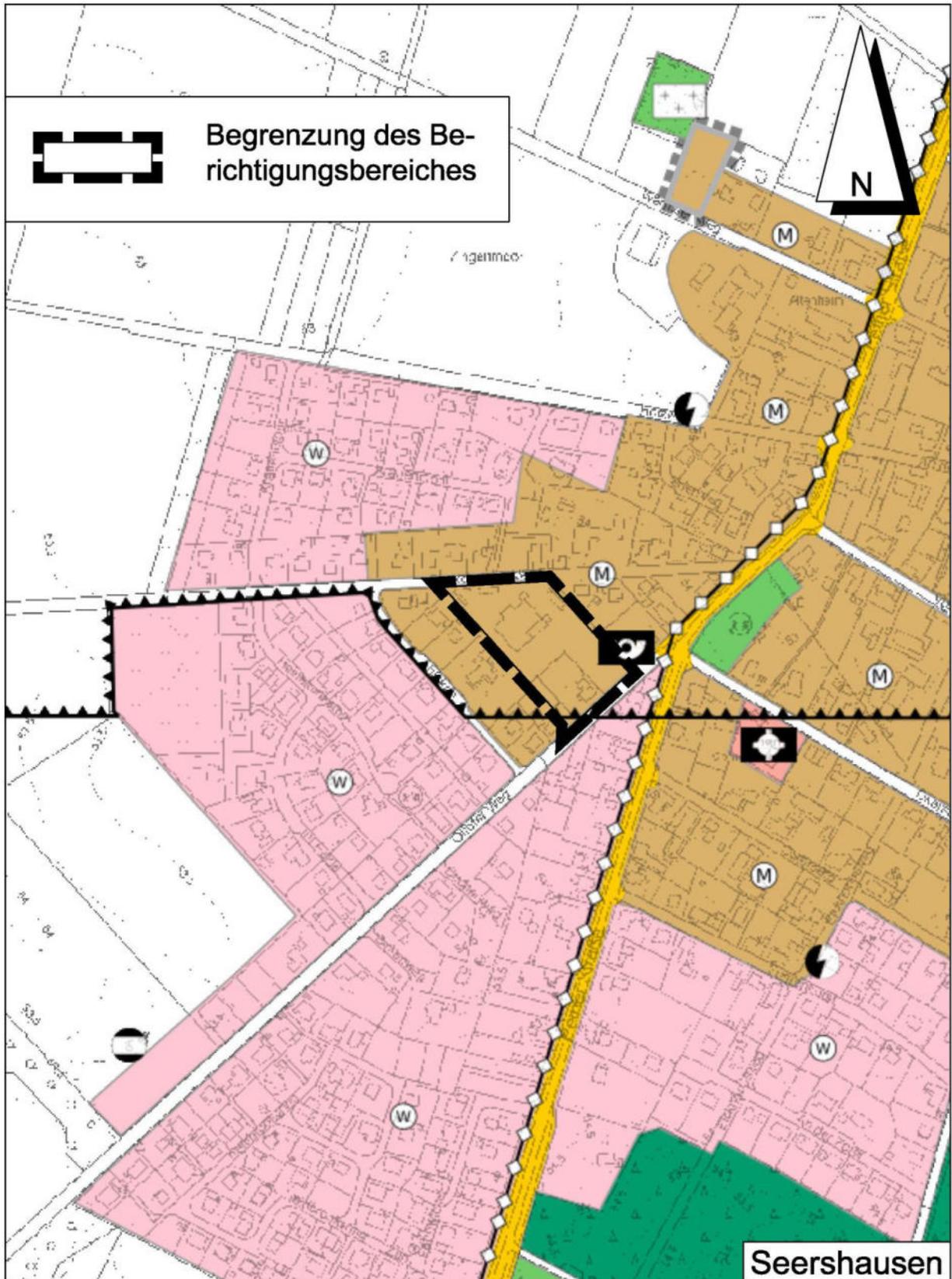
2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Meinersen, zu der die Gemeinde Meinersen mit ihrem Gemeindeteil Seershausen gehört, stellt für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine gemischte Baufläche dar. Sie ist in die Darstellung einer großräumigen und überörtlichen Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen einbezogen.

Aufgrund des im Folgenden erläuterten Planungsziels wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Sinne von § 13a (2) Nr. 2 BauGB als erforderlich angesehen, nach der statt der gemischten Baufläche zukünftig eine Wohnbaufläche dargestellt werden sollte. Zuständig hierfür ist die Samtgemeinde Meinersen.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan sowie die angestrebte Berichtigung werden im Folgenden dargestellt.

**Ausschnitt Flächennutzungsplan
M 1:5.000**



Berichtigung des Flächennutzungsplanes M 1 : 5.000

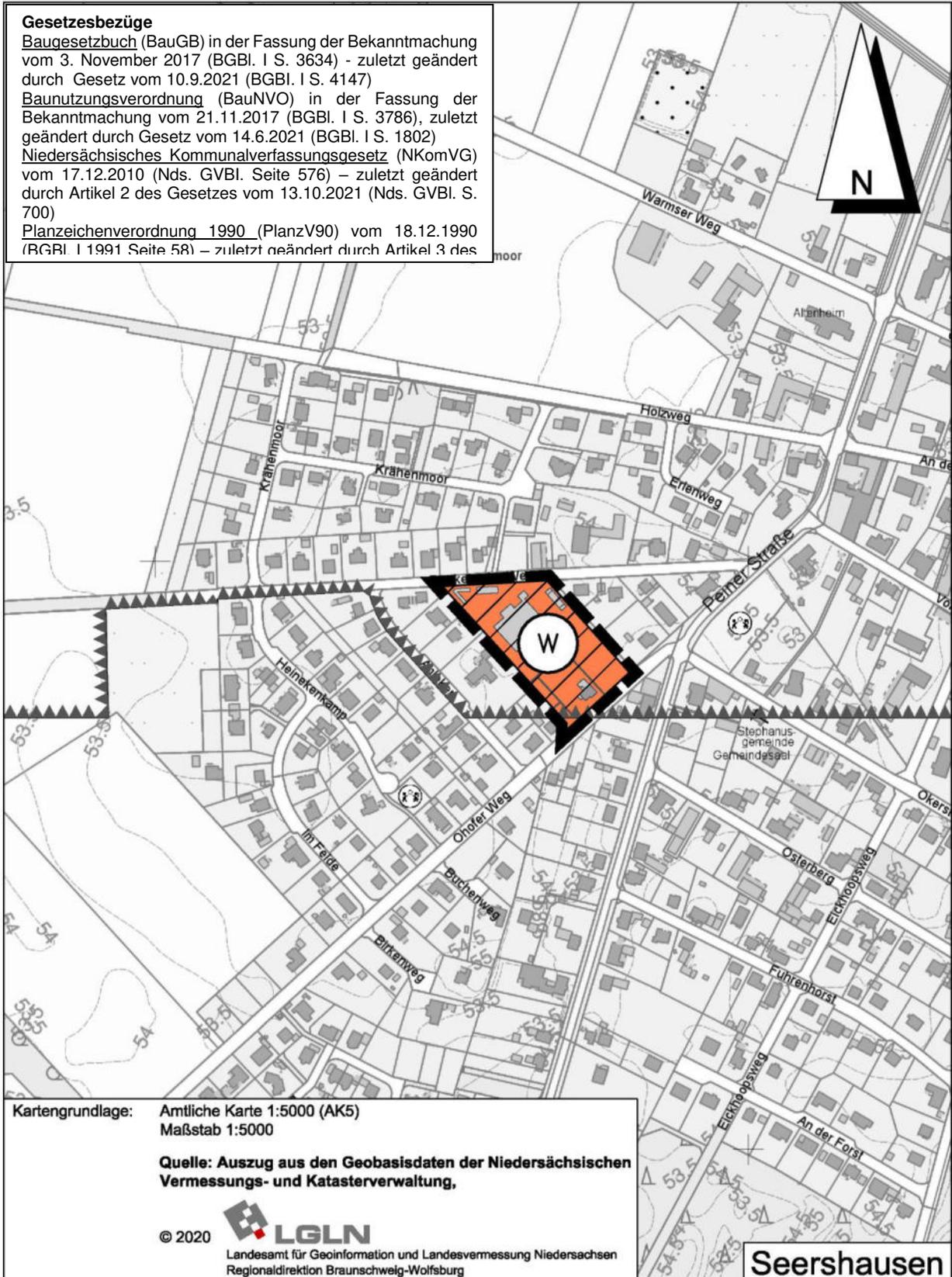
Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.9.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) – zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (RGBl. I 1991 Seite 58) – zuletzt geändert durch Artikel 3 des



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Wohnbauflächen

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHÄTZEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für Abgrabungen oder für die
Gewinnung von Bodenschätzen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Be-
richtigungsbereiches

2.3 Bebauungsplan „Fläche Gödecke“ (Ursprungsfassung)

Der überplante Bebauungsplan „Fläche Gödecke“ beinhaltet ein Gewerbegebiet, das bei einer Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,4 eingeschossig bebaut werden darf. Eine überbaubare Fläche ist nicht in der Zeichnung enthalten.

In der Planzeichnung wird zum Nachbargebiet teilweise eine „vorhandene Windschutzhecke“ dargestellt, die jedoch in der Planlegende nicht erläutert wird.

Textlich wird festgelegt, dass entsprechend der Baunutzungsverordnung 1962 Ställe für Kleintierhaltungen und nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Der Ausbau des Dachgeschosses ist ausnahmsweise möglich, wenn für alle Wohnungen Abstell- und Trockenräume vorhanden sind.

Im Übrigen wird innerhalb der Planzeichnung auf eine Baugestaltungssatzung vom 23.9.1966 verwiesen, die die Gestaltung baulicher Anlagen und Außenanlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes regelt.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist fast flächendeckend bebaut und versiegelt; neben einer Reihe aus jungen Bäumen entlang der Nordostgrenze sind nur wenige Gehölze vorhanden.

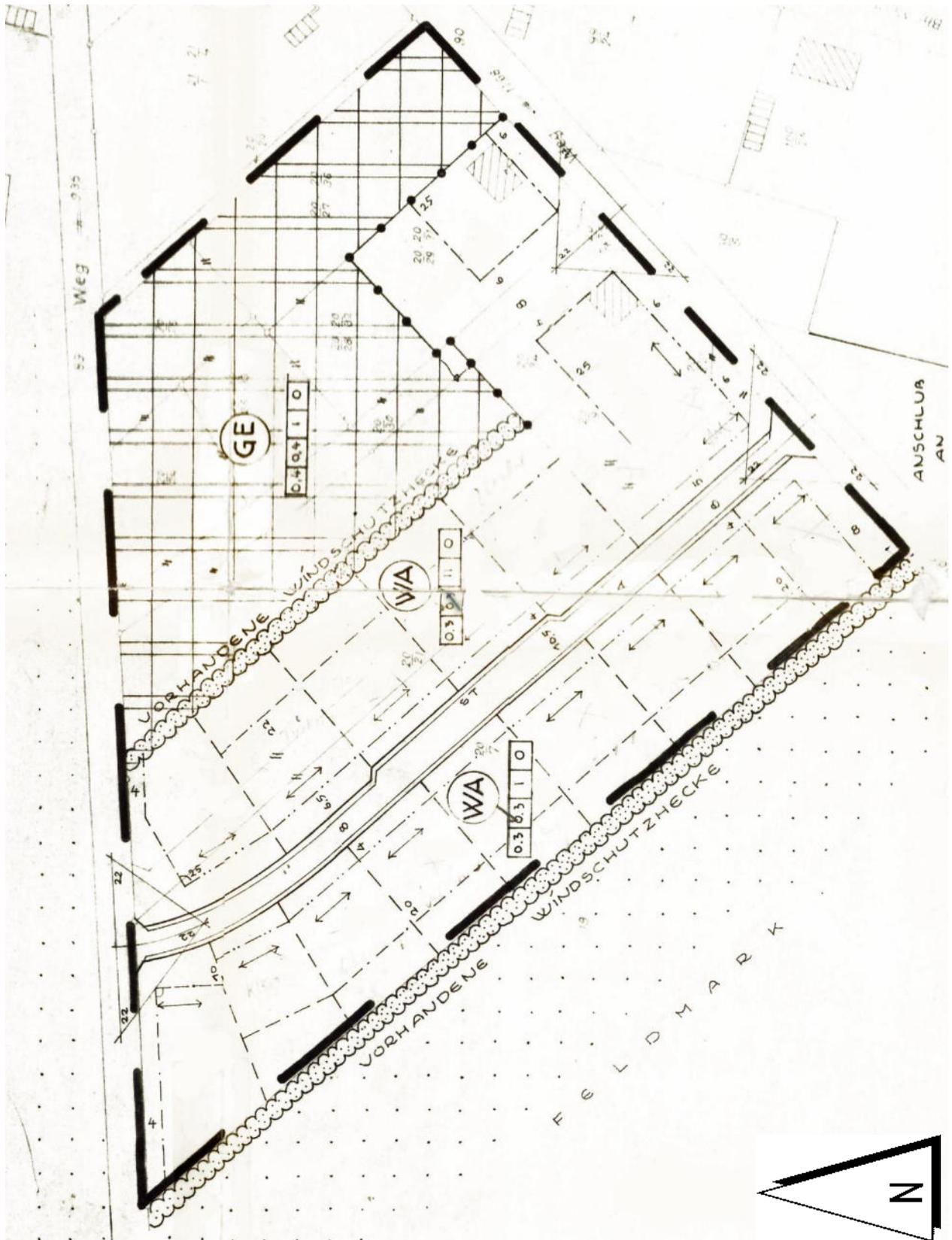
3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Auslöser für die Planänderung ist die Aufgabe des im bisherigen Gewerbegebiet vorhandenen Betriebsstandortes. Da inmitten von Wohnbebauung keine neue gewerbliche Nutzung angesiedelt werden soll, sondern im Gegenteil hier nunmehr die bisherige Gemengelage aufgelöst werden kann, soll das bisherige Gewerbegebiet in die benachbarte Wohnnutzung einbezogen werden.

In Seershausen sind derzeit 20 Baulücken bzw. Bauplätze in bislang ungenutzten Bauflächen gemäß Flächennutzungsplan vorhanden. Hofnahe Flächen im Norden Seershausens bleiben dabei unberücksichtigt, weil derzeit nicht zu erwarten ist, dass sie einer Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Innerhalb der vorliegenden Änderung werden 10 Bauplätze neu ermöglicht. Wenn man von einer durchschnittlichen Anzahl von Wohneinheiten je Wohnhaus von 1,2 ausgeht, ergeben sich daraus in der Summe 36 neue Wohneinheiten. Bei den oben erwähnten 5 Wohneinheiten pro Jahr errechnet sich daraus, dass das Angebot in Seershausen unter Berücksichtigung der vorliegenden Bebauungsplanänderung für etwa sieben Jahre ausreicht. Das wird als angemessen beurteilt.

**Bebauungsplan „Fläche Gödecke“
verkleinert aus M 1 : 1.000**



Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass in der Summe eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird. Durch die Planung soll eine Nachverdichtung der Wohngebiete in diesem Teil Seershausens sowie eine Nachnutzung einer ansonsten drohenden Gewerbebrache erreicht werden. Es wird dabei kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, weil dies der bisherigen und bewährten Festsetzung in den Wohngebieten entspricht und aufgrund des erweiterten Katalogs zulässiger Nutzungen der Lage in einem ländlich geprägten Ort wie Seershausen angemessener ist als die Festsetzung Reiner Wohngebiete. Kleintierställe sind nach der heutigen Baunutzungsverordnung nicht mehr Bestandteil des Katalogs zulässiger Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet. Der Ausbau von Dachgeschossen muss nicht mehr geregelt werden, nachdem er heute grundsätzlich zulässig ist, soweit die Maßgaben für ein zusätzliches Vollgeschoss im Dach über die festgesetzte Anzahl der zulässigen Vollgeschosse hinaus nicht erreicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach der öffentlichen Auslegung noch einmal heruntersetzt. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,7 verringert, weil im Zusammenhang mit einer auf 4,5 m zurückgesetzten maximalen Traufhöhe erreicht werden soll, dass sich das zweite Vollgeschoss im Dachraum befindet. Die Traufhöhe gilt auch für die höhere Seite eines Pultdaches. Damit soll in weiterem Maß vermieden werden, dass zu hohe Baukörper entstehen können. Aufgrund dieser Änderung wird eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs erforderlich.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, weil dadurch im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung eine durchgrünbare Bebauung bewirkt werden soll.

Die überbaubaren Flächen können großzügig gehalten werden; ein städtebaulicher Anlass für ihre Einschränkung besteht nicht.

3.4 Verkehr

Der Änderungsbereich wird verkehrlich durch die umliegenden Straßen erschlossen. Für das bisherige Gewerbegebiet wird eine querende Verbindungsstraße zwischen dem Baukelroder Weg im Norden und dem Ohofer Weg im Süden vorgesehen.

Jenseits der nordöstlichen Grenze des ursprünglichen Plan- und jetzigen Änderungsbereiches verläuft parallel zu der neuen Erschließungsstraße ein Fußweg zwischen dem Baukelroder Weg und dem Ohofer Weg, der von der Planung nicht berührt wird.

In ca. 70 m Entfernung vom nordöstlichen Planbereichsrand wird an der Peiner Straße die Haltestelle Seershausen Ortsmitte von drei Buslinien bedient, die Meinersen, Gifhorn-Müden und Hillerse sowie den Bahnhof Meinersen anfahren.

3.5 Grün

Es handelt sich hier um zukünftige Wohnbaugrundstücke, deren Freibereiche als Grünflächen mit entsprechendem Gehölzbestand angelegt sind bzw. laut Niedersächsischer Bauordnung als solche anzulegen sein werden. Darüber hinaus wird keine Veranlassung gesehen, durch besondere Festsetzungen in die Gestaltungsfreiheit der Bauherren für ihre Gärten einzugreifen.

4. Örtliche Bauvorschrift

Es wird davon ausgegangen, dass die auf der Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplans erwähnte Baugestaltungssatzung aus dem Jahr 1966 nicht mehr gilt. Um die ursprünglichen Gestaltungsziele zumindest teilweise wieder aufzugreifen, wird im Zuge dieser Bebauungsplanänderung eine Örtliche Bauvorschrift in die Planung aufgenommen.

Die Regelungen zur Dachform und Dachneigung werden aus der alten Satzung im Grundsatz übernommen, wobei aber Ausnahmen für bestimmte Anlagen vorgesehen werden, für die die Durchsetzung nicht zumutbar wäre. Nach der öffentlichen Auslegung wird das Maß der zulässigen Dachneigung erweitert, um einerseits eine Bungalowbebauung, andererseits aber auch eine ortsübliche steilere Dachneigung zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird die ausschließliche Zulässigkeit von Satteldächern zugunsten von allgemein geneigten Dächern aufgegeben. Auch diese Änderungen führen zu einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes.

Für Einfriedungen wird lediglich an der Straßenseite eine Höhenbegrenzung festgesetzt, weil das Ziel, den Straßenraum optisch nicht einzuengen, keine Einbeziehung auch der seitlichen Grenzen erfordert. Auch die Beschränkung auf lediglich Holzzäune wird heute nicht mehr als zumutbar erachtet.

Aufgrund des hohen Mobilitätsgrades in der Region ist es keine Seltenheit, dass in einem Haushalt zwei oder mehr Autos verfügbar sind. Um sicherzustellen, dass die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum auch tatsächlich für Besucher des Quartieres zur Verfügung stehen, wird festgelegt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sind.

Die Vorschriften zur Gestaltung der Außenanlagen sind seinerzeit so vage gefasst worden, dass sie heute rechtlich kaum durchsetzbar sein dürften. Im Interesse der Gestaltungsfreiheit für die Bauherren wird künftig auf sie verzichtet.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt.

Die Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik hat mit Datum vom 25.1.2019 eine Orientierende Untersuchung für das bislang gewerblich genutzte Grundstück durchgeführt. Danach liegen keine Verunreinigungen des Bodens, des Wassers und der Bodenluft vor. Lediglich im nordwestlichen Bereich des Grundstücks wurden erhöhte PAK- und Sulfatgehalte im Boden ermittelt. Bodenaushub sei hier als gefährlicher Abfall zu deklarieren. Eine schädliche Bodenveränderung oder eine Altlast im Sinne des Bundes-Bodenschutz-

gesetzes liegen nicht vor. Eine Detailuntersuchung gemäß Bundes-Bodenschutzverordnung ist laut Gutachter nicht erforderlich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse seien gegeben, eine Sanierung sei nicht erforderlich.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen bis hin zu einer Baulandumlegung können erforderlich werden, um die Durchführung der Planung zu sichern.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist bereits sichergestellt, nachdem das Gebiet seit langem baulich genutzt wird.

5.4 Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von	0,9093 ha
davon sind:	
Allgemeine Wohngebiete	0,8143 ha
Verkehrsfläche	0,0950 ha

6. Verfahrensvermerke

6.1 Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan

„Fläche Gödecke“, 1. Änderung, mit Örtlicher Bauvorschrift

vom 3.5.2021 bis einschließlich 7.6.2021

sowie erneut

vom 21.9.2021 bis einschließlich 22.10.2021

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Meinersen am 14.12.2021 beschlossen.

Meinersen, den 16.12.2021

Siegel

gez. Weichsler
Steffen Weichsler
Gemeindedirektor