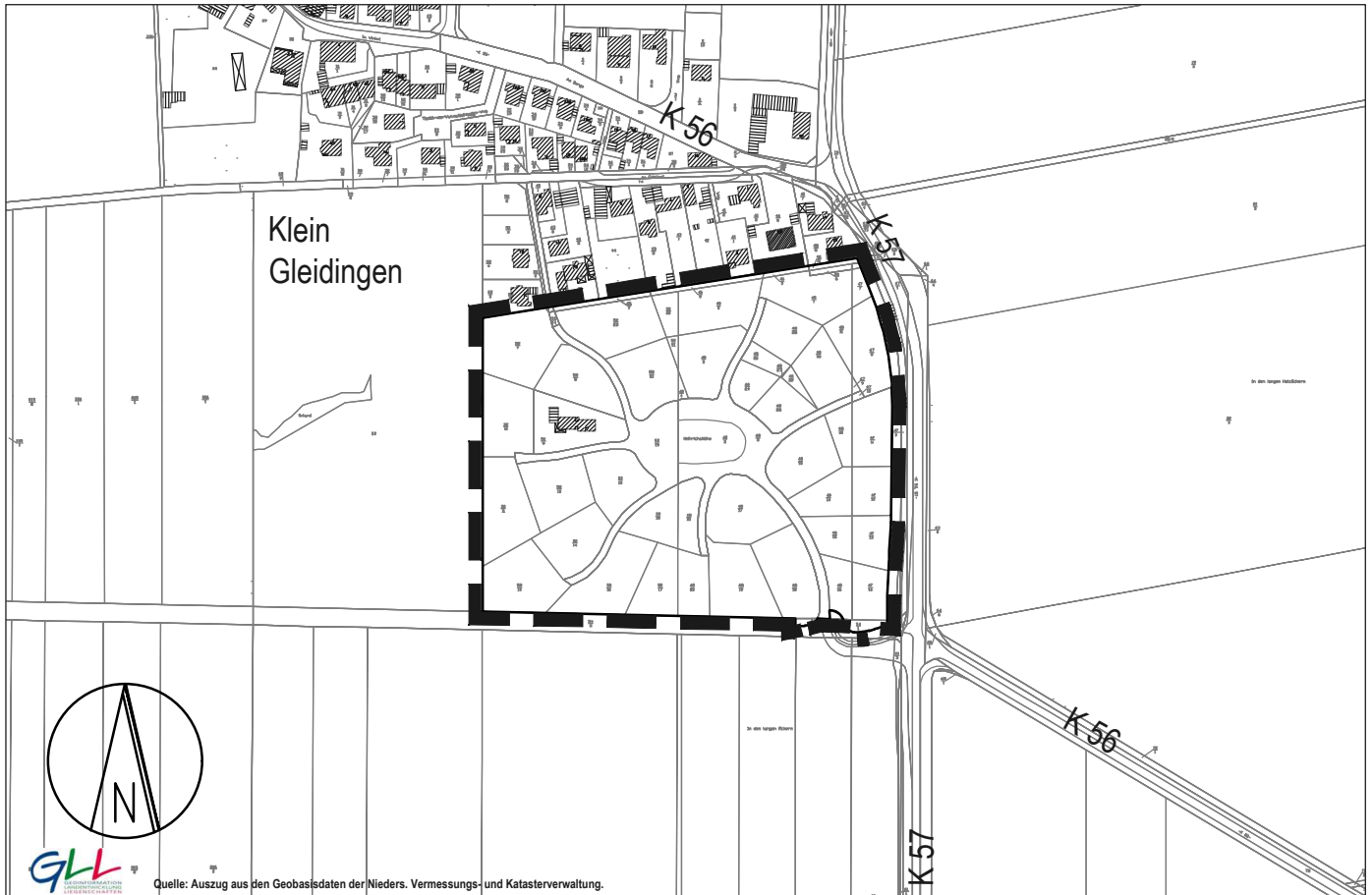


Am Edelhof, 2. Änderung

Gebietsabgrenzung und textliche Änderung

Stand: In Kraft getretene Fassung



Die textliche Festsetzung Ziff. 1 im Bebauungsplan wird durch den folgenden Wortlaut ersetzt:

Sonstige Sondergebiete SO 1, SO 2 "Wohndorf":

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude

2. In Verbindung mit Wohnnutzung besteht im Rahmen der Hobbytierhaltung die Möglichkeit zur Pferde-, Nutz- und Kleintierhaltung sowie zur Errichtung notwendiger baulicher Anlagen für deren Unterbringung. Eine gewerbliche Tierhaltung ist unzulässig.

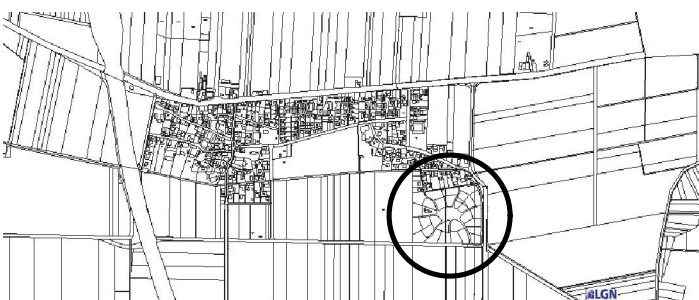
Die zulässige Art und Anzahl der Tiere bleibt durch die grundsätzlich zu berücksichtigenden nachbarschützenden Belange in Verbindung mit §15 BauNVO eingeschränkt und ist im Einzelfall im Rahmen der Genehmigung näher zu bestimmen.

3. In Verbindung mit einer Wohnnutzung sind nicht störende Handwerksbetriebe i.S.v. § 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO zulässig.

Für Art und Umfang der Tätigkeiten gelten die unter Pkt. 2 genannten Einschränkungen in Bezug auf nachbarschützende Belange in Verbindung mit § 15 BauNVO.

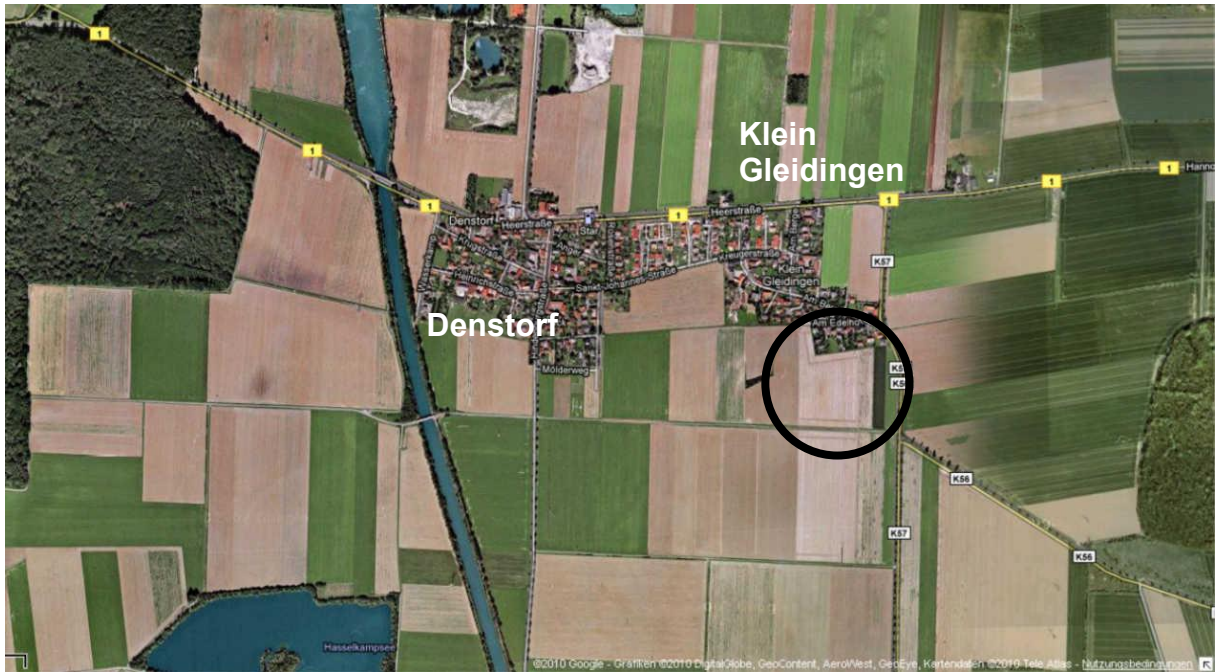
b) Die Mindestgrundstücksgröße beträgt im SO 1 1.500 m² je Wohnung, im SO 2 1.000 m² je Wohnung.

Ausnahmsweise ist eine zweite Wohnung als Einliegerwohnung zulässig, wenn ihre Größe max. 30 % der jeweiligen Gesamtwohnfläche beträgt.



Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Klein Gleidingen wie dargestellt.

Begründung zum Bebauungsplan Am Edelhof, 2. Änderung



Stand: In Kraft getretene Fassung

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0 Planinhalt/ Begründung	5
3.0 Umweltbelange	7
4.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	7
4.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	7
7.0 Verfahrensvermerk	8

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Vechelde liegt im Städtedreieck Braunschweig, Peine, Salzgitter unmittelbar westlich von Braunschweig im Landkreis Peine. Die Entfernung zum Oberzentrum Braunschweig beträgt rd. 7 km; zur mittelzentralen Kreisstadt Peine sind es rd. 10 km.

Die aus den 17 Gemeindeteilen Alvesse, Bettmar, Bodenstedt, Denstorf, Fürstenau, Groß Gleidingen, Klein Gleidingen, Köchingen, Liedingen, Sierße, Sonnenberg, Vallstedt, Vechelade, Vechelde, Wahle, Wedtlenstedt und Wierthe bestehende Einheitsgemeinde hat z. Zt. rd. 16.260 Einwohner auf einer Fläche von rd. 7.590 ha. Als Mitgliedsgemeinde des Zweckverbands Großraum Braunschweig gilt für Vechelde das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig.

Den zentralen Siedlungs-, Arbeitsstätten- und Versorgungsschwerpunkt in der Gemeinde bilden die Ortschaften Vechelde und Wahle mit Vechelade an den Kreuzungspunkten der Bundesstraße B 1 mit der Bundesstraße B 65, der Landesstraße L 475 und der Bahnstrecke Hannover - Braunschweig - Berlin. Entsprechend der funktionalen und städtebaulichen Verflechtungen der drei Gemeindeteile bilden sie das Grundzentrum (RROP) in der Gemeinde. Nach den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2008 (LROP) sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Nach den Zielen des RROP besitzen Grundzentren zusätzlich die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft den Gemeindeteil Klein Gleidingen und zwar das in der Umsetzung befindliche Baugebiet "Heinrichshöhe" am südlichen Ortsrand direkt westlich der Kreisstraße K 56/ K 57.

Klein Gleidingen liegt zwischen der Ortschaft Vechelde und Braunschweig direkt an der Bundesstraße B 1. Dabei gruppiert sich der Siedlungsbereich vorwiegend südlich der durch den Ort führenden Bundesstraße. Durch die Bautätigkeiten der letzten Jahrzehnte geht der Siedlungsbereich im Nordwesten fast unmerklich in den Ort Denstorf über. Während der alte Ortskern baulich durch typische Dreiseithöfe geprägt ist, sind die späteren Siedlungserweiterungen durch den Einfamilienhausbau dominiert. Aufgrund der Lagegunst zwischen dem Hauptort der Gemeinde und dem Oberzentren Braunschweig und der guten Verkehrsanbindungen besitzt der Ort eine ausgeprägte Funktion für das Wohnen. Der Gemeindeteil Klein Gleidingen hat rd. 360 Einwohner.

Besondere Festlegungen für den bebauten Siedlungsbereich von Klein Gleidingen bestehen im RROP 2008 nicht.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Ursprungsbebauungsplan "Am Edelhof" wurde entwickelt, um Eigenheimbesitzern in der zentrennahen Lage Klein Gleidingens die Möglichkeit zu eröffnen, eine Hobbytierhaltung - und zwar insbesondere eine Pferdehaltung - auf dem eigenen Wohngrundstück zu ermöglichen. Daneben sollten an dieser Stelle Häuser und ehemalige Hofstellen aus historischer Bausubstanz in einer Art "Wohndorf" konzentriert

werden. Der Bebauungsplan "Am Edelhof" erlangte mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 11.05.2007 Rechtskraft.

Da das "Wohndorf" als besondere Siedlungsform mit entsprechenden gestalterischen Ansprüchen entwickelt werden soll, wurde parallel zum Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift im Sinne von § 97 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) erlassen, die zeitgleich mit dem Bebauungsplan am 11.05.2007 Rechtskraft erlangte.

Die örtliche Bauvorschrift wurde im Rahmen eines 1. Änderungsverfahrens korrigiert und ist seitdem in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2008 zu beachten.

Innerhalb des Ursprungsbebauungsplans wurden neben den o.g. Nutzungsfestlegungen auch Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Da sich die tatsächliche Bedarfsnachfrage aber auch auf Grundstücksgrößen erstreckt, die unter dem festgesetzten Wert liegt, wurden im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplans für einen Teilbereich des Baugebiets geringere Mindestgrundstücksgrößen zugelassen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 17.04.2009 zur Rechtskraft gebracht.

Die Gemeinde Vechelde besitzt einen Flächennutzungsplan, der den Planbereich des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche (S) "Wohndorf" darstellt. Aus dieser Darstellung heraus setzt der rechtskräftige Bebauungsplan "Am Edelhof", 1. Änderung gem. § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet (SO) "Wohndorf" fest. Die 2. Änderung des Bebauungsplans hält an der vorhandenen Gebietsfestsetzung fest; insofern entspricht die Planänderung weiterhin den Anforderungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet lediglich eine Klarstellung des Zulässigkeitskataloges für das SO "Wohndorf". So sollen die Hobbytierhaltung bzw. die Errichtung von historischer Bausubstanz, die derzeit jeweils für sich genommen eine zwingende Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet sind, als Möglichkeit eröffnet werden. Die Muss-Bestimmung wird somit in eine Kann-Bestimmung geändert. Die derzeit möglichen Nutzungen sind damit auch weiterhin zulässig.

Vor dem Hintergrund, dass bei dieser Änderung an der Gebietskategorie (Art der baulichen Nutzung), den Ausnutzungsziffern (Maß der baulichen Nutzung) sowie der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen festgehalten wird, werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung dabei offensichtlich nicht berührt.

Durch die Änderung werden auch keine Vorhaben begründet oder vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Insofern wird die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Auf eine Umweltprüfung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird notwendig, um den bisherigen zwingenden Nutzungskatalog in den sonstigen Sondergebieten (SO) "Wohndorf" für Vorhaben

von einer Muss- zugunsten einer Kann-Bestimmung zu öffnen. So sollen die Hobbytierhaltung bzw. die Errichtung von historischer Bausubstanz, die derzeit jeweils für sich genommen eine zwingende Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet sind, als Möglichkeit eröffnet werden. Die bisherige Hauptintention "Wohnen", die auch in der Begrifflichkeit des sonstigen Sondergebiets als "Wohndorf" ihren Ausdruck findet, wird dabei beibehalten.

Zugleich sollen auch die ursprünglich angedachten, das Wohnen nicht wesentlich störenden handwerklichen Nutzungen innerhalb des Sondergebiets zugelassen werden.

Die Korrektur dieser einschränkenden Festsetzung führt zu keinen zusätzlichen Bodenversiegelungen und damit auch zu keinen weitergehenden Eingriffsmöglichkeiten in den Naturschutz und die Landschaftspflege. Insofern bereitet die Planänderung keine weitergehenden Auswirkungen auf den Naturschutz und die Landschaftspflege vor.

Da die bisher und auch weiterhin zulässige Hobbytierhaltung in ihrem Umfang und damit in ihren Auswirkungen auf das Wohnen bisher nicht definiert war, erfolgt mit dieser Planänderung zusätzlich eine Klarstellung auf die Grenzen der Hobbytierhaltung in Bezug auf Belästigungen oder Störungen. Den Belangen der Wohnbevölkerung (Schutzgut Mensch) wird insofern deutlicher Rechnung getragen.

Dem Schutz der Wohnbevölkerung vor Verkehrslärm ist im Ursprungsbebauungsplan durch Festsetzungen Rechnung getragen worden. Die Festsetzungen werden durch die Planänderung nicht angetastet und gelten damit weiterhin, so dass sich auch aus diesem Aspekt keine veränderten umweltrelevanten Auswirkungen ergeben.

Beeinträchtigungen auf den Boden- oder Denkmalschutz werden durch die Planänderung nicht vorbereitet.

2.0 Planinhalt/ Begründung

- Sonstige Sondergebiete (SO) "Wohndorf", gem. § 11 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wurde in den rechtskräftigen Planständen des Bebauungsplans wegen seiner besonderen Nutzungskombination für das Wohnen mit möglicher Pferde und sonstiger Hobby- und Kleintierhaltung oder/ und als wiedererrichtete historische Wohnhäuser oder sonstige historische Wohnensembles bestimmt. Da die Wohneignung des Gebiets im Vordergrund stehen sollte und weiterhin steht, sollten stärkere Beeinträchtigungen durch Gerüche oder Lärm vermieden werden. Im Unterschied zu einem Dorfgebiet (MD) wurde daher ein Gebietstypus gem. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet (SO) "Wohndorf" definiert.

Unterstrichen wurde die besondere Ausrichtung des "Wohndorfs" durch die Erschließungsführung im Plangebiet, die sich den Armen eines Seesterns gleich um eine zentrale Grünfläche gruppiert, und durch eine Festlegung von Mindestgrundstückgrößen, die mit 1.000 m² bzw. 1.500 m² deutlich von typischen Einfamilienhausgrundstück im Raum Vechelde abhebt.

Im Unterschied zu dem alten Nutzungskatalog, der die Zulässigkeit von Wohnvorhaben und Wohnnutzungen über eine zwingende Tierhaltung und/ oder als historisches Wohngebäude definiert, wird das Gebiet nun für das allgemeine Wohnen ohne eine besondere Nutzungskoppelung oder eine einschränkende Art der Bausubstanz ge-

öffnet. Zusätzlich werden auch (das Wohnen) nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen, sofern sie in Verbindung mit Wohnnutzung stehen. Das Stören definiert sich dabei in Anlehnung an die nachbarschützenden Belange im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO, da weiterhin das Wohnen im Vordergrund steht.

Die ursprünglich als zwingend nachzuweisende Hobbytierhaltung (sofern keine historische Bausubstanz) wird nun als Kann-Bestimmung aufgenommen. Um, wie eingangs erläutert, einen klaren Rahmen und eine Abgrenzung gegenüber der in einem Dorfgebiet (MD) oder Kleinsiedlungsgebiet (WS) zulässigen Tierhaltung zu erhalten, erfolgt in der entsprechenden textlichen Festsetzung ein Verweis auf die nachbarschützenden Belange in Verbindung mit § 15 BauNVO. Die Hobbytierhaltung an sich definiert sich im Grundsatz in Unterscheidung zu einer gewerblichen Tierhaltung.

Das Ziel der Wiedererrichtung von historischer Wohnbausubstanz, auch in Verbindung mit zugehörigen Nebengebäuden besteht weiterhin. Da Wohngebäude auch mit größeren Nebengebäuden im Rahmen dieser besonderen Gebietskategorie und den entsprechenden Mindestgrundstücksgrößen im Sinne von § 15 BauNVO nun allgemein zulässig sind, ist allerdings ein besonderer Verweis in den textlichen Festsetzungen auf diese "Bau-" oder "Nutzungsart" (ehemalige Hofstellen) entbehrlich.

Im Sinne dieser Planänderungen wird die bisher geltende textliche Festsetzung Ziffer 1:

Innerhalb des Sondergebietes "Wohndorf" SO 1 und SO 2 gilt:

- a) *Zulässig sind sonstige Wohngebäude in Verbindung mit Hobbytierhaltung (Pferde-, Nutz- oder Kleintierhaltung) und/ oder als historische, wiedererrichtete bauliche Anlagen einschließlich zugehöriger Nebengebäude.*
- b) *Die Mindestgrundstücksgröße im Sondergebiet "Wohndorf" SO 1 beträgt 1.500 m² je Wohnung. Die Mindestgrundstücksgröße im Sondergebiet "Wohndorf" SO 2 beträgt 1.000 m² je Wohnung.*
- c) *Ausnahmsweise ist eine zweite Wohnung als Einliegerwohnung zulässig, wenn ihre Größe max. 30 % der jeweiligen Gesamtwohnfläche beträgt.*

ersetzt durch den Wortlaut:

Sonstige Sondergebiete SO 1, SO 2 "Wohndorf":

a) *Zulässig sind:*

1. *Wohngebäude*
2. *In Verbindung mit Wohnnutzung besteht im Rahmen der Hobbytierhaltung die Möglichkeit zur Pferde-, Nutz- und Kleintierhaltung sowie zur Errichtung notwendiger baulicher Anlagen für deren Unterbringung. Eine gewerbliche Tierhaltung ist unzulässig.
Die zulässige Art und Anzahl der Tiere bleibt durch die grundsätzlich zu berücksichtigenden nachbarschützenden Belange in Verbindung mit §15 BauNVO eingeschränkt und ist im Einzelfall im Rahmen der Genehmigung näher zu bestimmen.*
3. *In Verbindung mit einer Wohnnutzung sind nicht störende Handwerksbetriebe i.S.v. § 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO zulässig.
Für Art und Umfang der Tätigkeiten gelten die unter Pkt. 2 genannten Einschränkungen in Bezug auf nachbarschützende Belange in Verbindung mit § 15 BauNVO.*

b) Die Mindestgrundstücksgröße beträgt im SO 1 1.500 m² je Wohnung, im SO 2 1.000 m² je Wohnung.

Ausnahmsweise ist eine zweite Wohnung als Einliegerwohnung zulässig, wenn ihre Größe max. 30 % der jeweiligen Gesamtwohnfläche beträgt.

Bauplanungsrechtliche Grundlage für das Maß der baulichen Anlagen, die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Festsetzungen zugunsten von Natur und Landschaft sowie dem Lärmschutz und weiteren Belangen innerhalb der Baugebiete SO "Wohndorf" bilden weiterhin der Ursprungsplan bzw. die 1. Änderung des Bebauungsplans. Die Herleitungen und Ausführungen zu den entsprechenden Festsetzungen ist den zugehörigen Begründungen zu entnehmen.

3.0 Umweltbelange

- Schutzgut Mensch

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets (SO) "Wohndorf" steht das Wohnen im Vordergrund, so dass der Bebauungsplan bei den mit dieser Nutzung im Zusammenhang stehenden zulässigen Vorhaben wie eine handwerkliche Tätigkeit oder die Hobbytierhaltung auf die Störeffindlichkeit eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO mit Verweis auf § 15 BauNVO begrenzt.

4.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde der Plan im vereinfachten verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde dabei von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

- Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 01.12.2010 bis 03.01.2011 in der Gemeinde Vechelde stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.11.2010 beteiligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen. Änderungen an den Planfestsetzungen haben sich nicht ergeben.

4.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Die Privatgrundstücke sind privatrechtlich erschlossen.

7.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit der dazugehörigen Gebietsabgrenzung gem. § 3 (2) BauGB vom 01.12.2010 bis 03.01.2011 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 28.03.2011 durch den Rat der Gemeinde Vechelde unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Vechelde, den 07. APR. 2011

gez. Marotz

(Bürgermeister)

Siegel