

STB-16.1

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Heidwinkelstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Grasleben

1. Daten zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Heidwinkelstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften ist seit dem 19.03.2001 rechtsverbindlich und seitdem noch nicht geändert worden. Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebaubarkeit für Einzel- und Doppelhäuser fest.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben ist seit dem 02.10.1979 wirksam und liegt bis heute in der Fassung der 10. Änderung vor. Der Bebauungsplan „Heidwinkelstraße“ wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit Rechnung getragen. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Heidwinkelstraße“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

3. Gründe für die 1. Änderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Heidwinkelstraße“ sollen die örtlichen Bauvorschriften ersatzlos aufgehoben werden. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt verstärkt, dass sich die Vorstellungen in der Bevölkerung für die Gestaltung ihrer Eigenheime wesentlich verändert haben. Nach dem Trend der letzten Jahre erfreuen sich u.a. auch Mansard- und Pultdächer sowie Gebäude im mediterranen Baustil immer größerer Beliebtheit. Diese Baustile haben auch die Nachfrage nach neuen Bedachungsmaterialien und -farben mit sich gebracht. Die vorhandenen örtlichen Bauvorschriften lassen solche Gestaltungen leider nicht zu. Daher ist es nicht verwunderlich, dass in den letzten Jahren die Zahl der Anträge auf Ausnahme bzw. Befreiung von den Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift zugenommen haben. Der

Landkreis Helmstedt als Baugenehmigungsbehörde konnte aufgrund des engen Rahmens der örtlichen Bauvorschriften nur geringe Abweichungen aufgrund der §§ 56 Abs. 2 und 86 NBauO im Einvernehmen mit der Gemeinde Grasleben positiv bescheiden. Als Ergebnis kann zusammengefasst werden, dass sich die örtlichen Bauvorschriften zu einem Hemmschuh für die Veräußerung der Baugrundstücke entwickelt haben. Heutzutage messen die Bauwilligen der Hausgestaltung einen so hohen Stellenwert bei, dass sie im Zweifel lieber auf einen bestimmten Standort verzichten, als Abstriche bei der Gebäudegestaltung zu machen. Um das Baugebiet „Heidwinkelstraße“ auch aus gestalterischer Sicht für Bauwillige attraktiv zu halten, soll die vorhandene und nicht mehr zeitgemäße örtliche Bauvorschrift über Gestaltung außer Kraft gesetzt werden. Auch auf die örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne „Am Bahndamm, Am Walde, Am Walde II und In den Weiden“ soll künftig verzichtet werden. Damit gibt die Gemeinde Grasleben alle örtlichen Bauvorschriften nach § 56 NBauO in ihrem Gebiet auf. Bis heute rd. 50 % der 35 Baugrundstücke des Baugebiets „Heidwinkelstraße“ noch nicht bebaut. Diese Grundstücke können noch von der Abschaffung der örtlichen Bauvorschrift profitieren. Die Vermarktungschancen werden dadurch erhöht.

Die örtliche Bauvorschrift wurde auf Grundlage des § 56 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) erlassen. Es handelt sich um eine Satzung des übertragenen Wirkungskreises die als Bestandteil des Bebauungsplanes erlassen wurde. Nach § 97 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und die Vorschriften über die Folgen bei Verfahrensmängeln nach Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend.

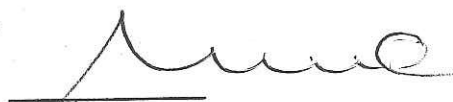
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben hat in seiner Sitzung am 18. September 2006 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Heidwinkelstraße“ gefasst.

4. Belange der Umwelt

Die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung hat keine Auswirkungen auf die Umwelt. Von daher kann auf weitere Ausführungen zu diesem Thema und damit auch auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Der Rat der Gemeinde Grasleben hat diese Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 26. Februar 2007 beschlossen.

Grasleben, den 05.03.2007


Bürgermeister




Gemeindedirektor

