



**Aufstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der vormaligen
Gemeinde Hermannsburg im Parallelverfahren mit der
Aufstellung des Bebauungsplanes Hermannsburg Nr. 30 „Wohngebiet
Olendorp“**

Unterlage zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und zur frühzeitigen
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Stand: 18.02.2021

Aufgestellt: Fachbereich III – Planen, Bauen und Entwicklung

1. Anlass der Planung

Seit geraumer Zeit stellt sich das Angebot an Wohnbauflächen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser im Bereich der ehemaligen Gemeinde Hermannsburg der Gemeinde Südheide, dem bestehenden Bedarf gegenüber, als unzureichend dar. Die Wohngebiete, die in den vergangenen 10- 15 Jahren, vornehmlich per Bebauungsplan ausgewiesen und erschlossen wurden, sind zum überwiegenden Teil zu 100 % bebaut.

Ein geringer Teil der Grundstücke in diesen Gebieten, auf denen das bestehende Baurecht noch nicht ausgeübt wurde, steht in absehbarer Zeit seitens der Grundstückseigentümer nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Zu erwähnen sind hier insbesondere die Wohngebiete „Greunet Eck“, „Bährenfeld“, „Flachskamp“, „Rietkamp/Am Moor“, „In den Baarwiesen“, „Osterfeld-Ost/Wilhelmstraße“, in denen keine nennenswerten Möglichkeiten für potentielle Bauwillige mehr gegeben sind. Sehr ähnlich verhält es sich mit „Baulücken“ und leerstehenden/nicht genutzten Bestandsimmobilien in den Ortsteilen Hermannsburg und Baven. Die wenigen vorhandenen, vornehmlich „Baulücken“, stehen seitens der Grundstückseigentümer nicht zur Veräußerung und damit dem Grundstücksmarkt in einem überschaubaren Zeitfenster nicht zur Verfügung.

Dieser Situation steht ein aktuell wachsender Bedarf an Baugrundstücken für den Bau von Einzel- oder Doppelhäusern, und in geringem Umfang auch Hausgruppen, gegenüber. Mit Stand heute hat die Gemeinde Kenntnis über mehr als 80 Bewerbungen zum Erwerb eines Wohnbaugrundstückes in der Gemeinde Südheide. Die Ortsteile Hermannsburg und Baven sind dabei die am häufigsten gewünschten Standorte.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Südheide beabsichtigt, im Bereich Olendorp, im Ortsteil Hermannsburg, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines neuen Wohngebietes zu schaffen.

Dazu plant die Gemeinde Südheide die Aufstellung des Bebauungsplanes Hermannsburg Nr. 31 „Wohngebiet Olendorp“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes der vormaligen Gemeinde Hermannsburg im Parallelverfahren.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, da ein vergleichsweise kleiner Bereich des vorgesehenen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan, im wirksamen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt ist. In dem betroffenen Bereich trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Auf diesen Flächen sah die ursprüngliche Planungskonzeption den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die durch die Inanspruchnahme der Fläche über Wohnbaulandentwicklung entstehen werden.

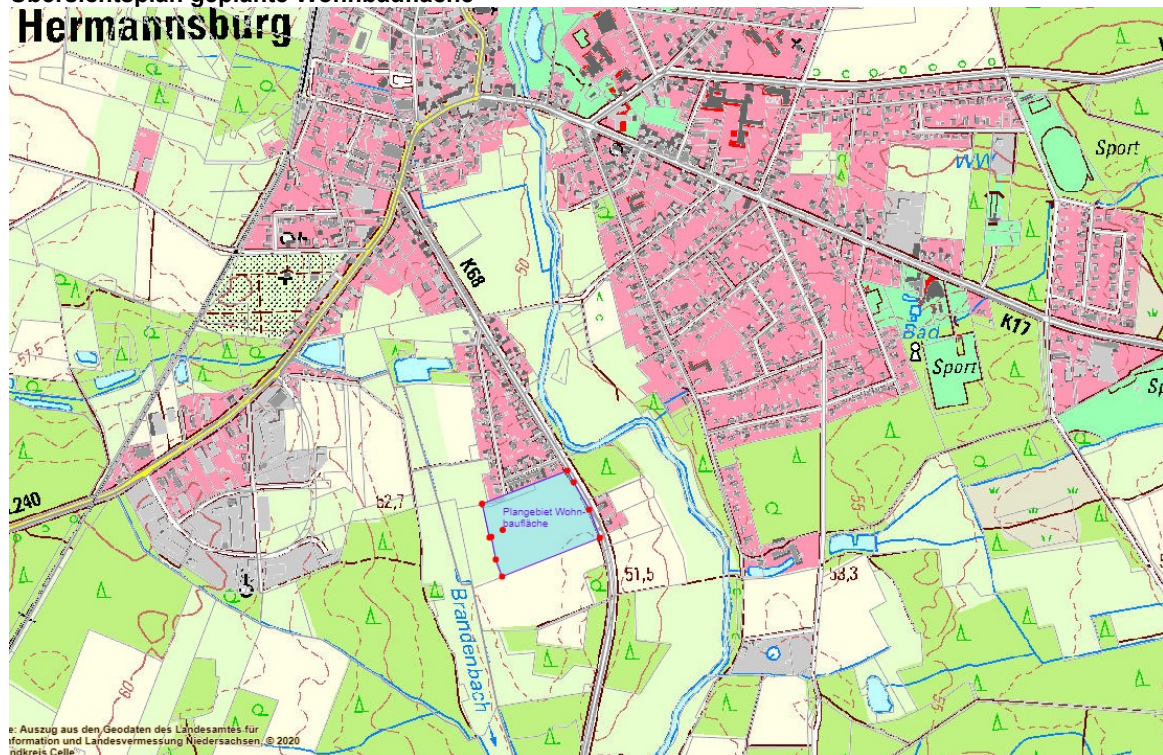
Die ersten Gedanken zur aktuellen Planungskonzeption sehen diesen Bereich zur Integration in Wohnbaufläche und den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer, wahrscheinlich externer, Stelle vor. Zur Weiterverfolgung dieser Konzeption ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und Erweiterung der Wohnbaufläche in westliche Richtung notwendig.

Planungsziel der Gemeinde ist es dabei, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern, und die Entwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur zu begünstigen.

4. Lage und Größe des Planbereiches

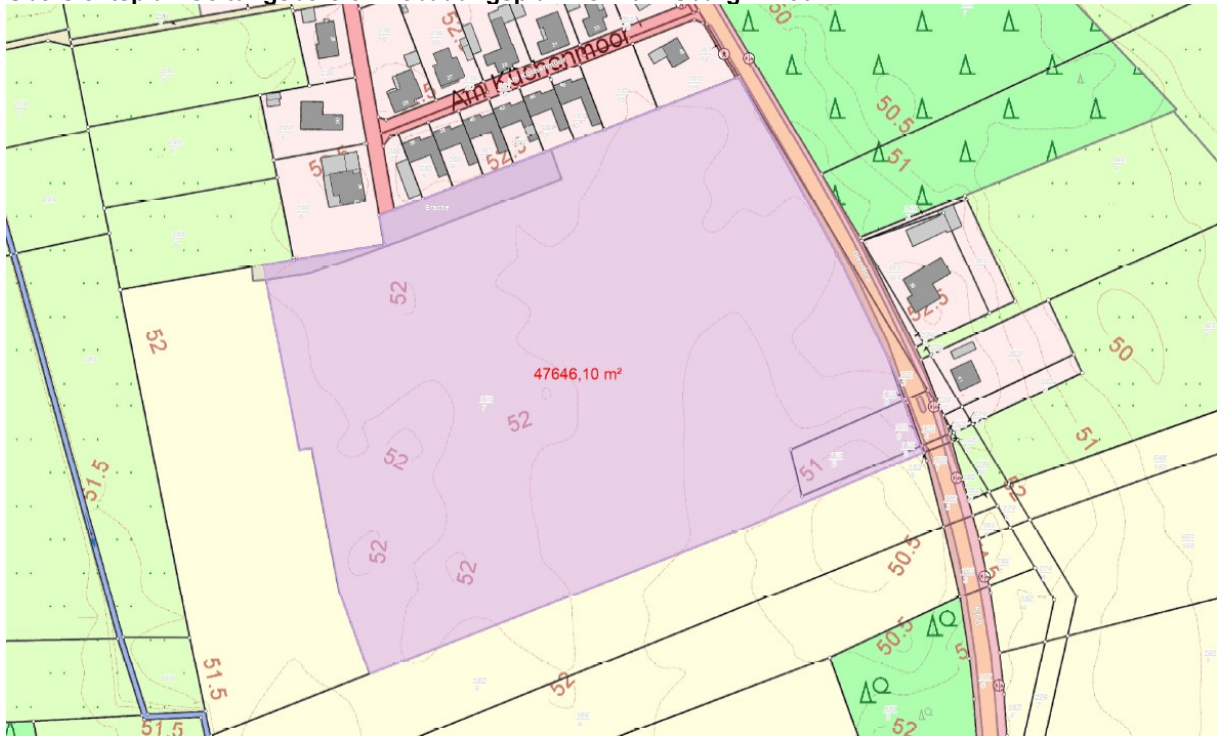
Das zur Beplanung vorgesehene Gebiet liegt im südlichen Bereich des Ortsteiles Hermannsburg, Richtung Oldendorf, und schließt sich südlich an die bebaute Ortslage „Am Küchenmoor“ an. Die geplante neue Wohnbaufläche erstreckt sich westlich entlang der Kreisstraße K68 bis etwa zum Ende der Ortsdurchfahrt Olendorp.

Übersichtsplan geplante Wohnbaufläche



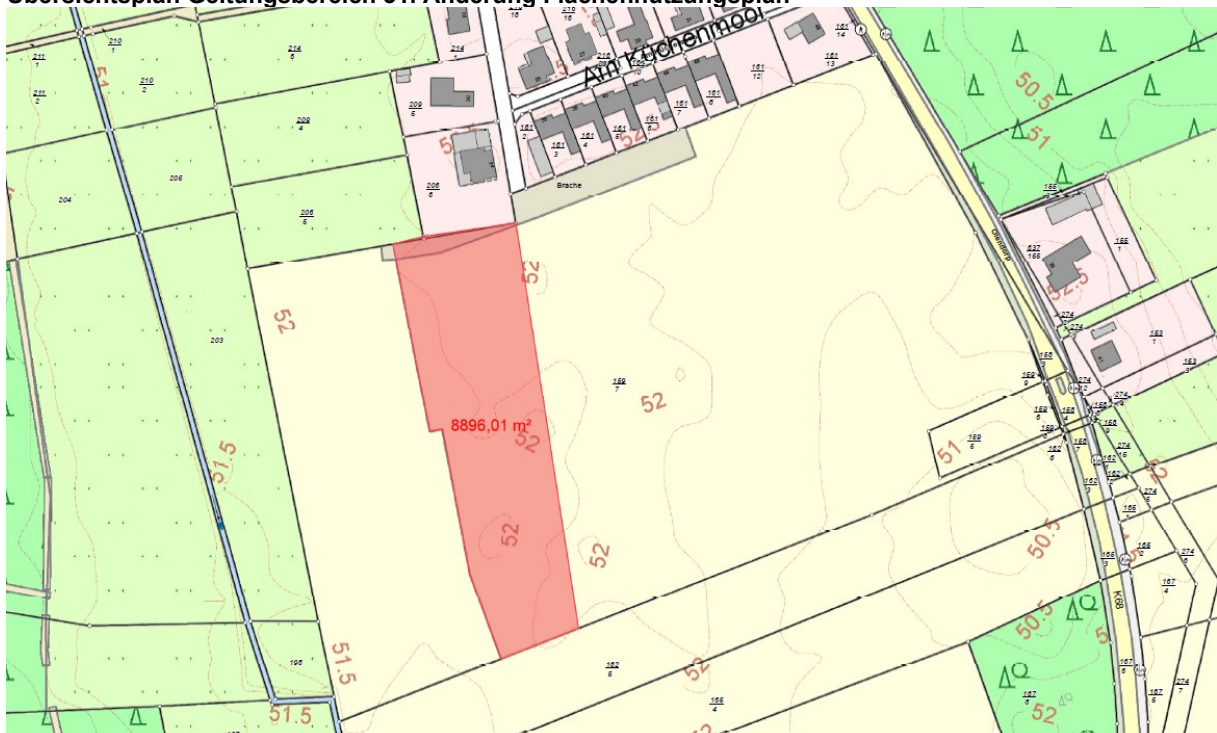
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hermannsburg Nr. 30 „Wohngebiet Olendorp“ ist rund 47.600 m² groß.

Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Hermannsburg Nr. 30



Das Plangebiet der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im westlichen Bereich des geplanten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Hermannsburg Nr. 30. Der Geltungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes ist rund 8.800 m² groß.

Übersichtsplan Geltungsbereich 31. Änderung Flächennutzungsplan



4. Planungsgrundlagen/Planungsvorgaben

Landesplanung und Regionalplan

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen enthält für den betroffenen Bereich keine Vorgaben.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Celle (RROP), aktuell gültig aus dem Jahr 2005, weist dem Kern/Siedungsbereich des Ortsteiles Hermannsburg die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums, einschließlich der Festsetzung als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr, zu. Der aktuell in Aufstellung befindliche neue Entwurf des RROP aus dem Jahr 2016 behält die Zuweisung der Grundzentrumsfunktion bei und erweitert diese zentralörtliche Funktion um den Siedlungsbereich des Ortsteiles Baven. Die besondere Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr soll, dem Entwurf des RROP 2016 folgend, künftig entfallen.

Im Umfeld zum Geltungsbereich der geplanten Wohnbaufläche befinden sich gemäß dem aktuell gültigen RROP Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft, die gemäß dem in Aufstellung befindlichem RROP-Entwurf 2016 in Vorranggebiete für Natur und Landschaft geändert werden sollen.

Die Festsetzung des bislang westlich des Geltungsbereiches der geplanten Wohnbaufläche angrenzenden Vorsorgegebietes für Landwirtschaft soll, dem Entwurf des RROP 2016 folgend, aufgegeben werden.

Die im RROP 2008 im Umfeld des Geltungsbereiches der geplanten Wohnbaufläche noch enthaltenen Vorrang- und Vorsorgegebiete für Erholung sind im Entwurf des RROP 2016 aufgegeben.

Flächennutzungsplan und der Gemeinde

Der Flächennutzungsplan, als vorbereitender Bauleitplan, befasste sich innerhalb seiner 8. Änderung im Jahr 1997 mit der Untersuchung verschiedener Bereiche im Gemeindegebiet, um die Wohnbaulandentwicklung innerhalb der Gemeinde Hermannsburg zukunftsgerecht vorzubereiten.

Innerhalb dieser Änderung wurde mit Änderungsbereich Nr. 4 für den weit überwiegenden Teil der heute zur Beplanung vorgesehenen Fläche die Darstellung als Wohnbaufläche (W) rechtswirksam vorgenommen.

Damit bereitet der rechtswirksame Flächennutzungsplan die verbindliche Bauleitplanung mit dem beabsichtigten Bebauungsplan Hermannsburg Nr. 31 „Wohngebiet Oldendorf“ entsprechend vor. Der Bereich, der im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist, soll im Wege der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls in Wohnbaufläche geändert werden. Die beiden Bauleitpläne werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch aufgestellt.

5. Beabsichtigte Planung

Im Geltungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der vormaligen Gemeinde Hermannsburg soll die Darstellung Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Absatz 1 Baunutzungsverordnung vorgenommen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hermannsburg Nr. 31 „Wohngebiet Oldendorf“ soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden.

Primäres Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für Wohnnutzungen durch Einzel- und Doppelhausbebauungen. Die Herstellung der Zulässigkeit von Hausgruppen (z.B. Reihenhausbauung) ist maximal in einem sehr untergeordneten Umfang denkbar.

Über den möglichen Ausschluss einzelner, allgemein zulässiger Nutzungen gemäß § 4 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (z.B. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), wie auch zum möglichen Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (z.B. Tankstellen und Gartenbaubetriebe), soll im weiteren Fortgang der Planungen entschieden werden.

Im Bebauungsplangebiet sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch mindestens Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise vorgesehen.

Zur Gewährleistung einer guten Einbindung des neuen Gebietes in die bestehenden Strukturen im Bereich Olendorp und Am Küchenmoor sowie einer Beibehaltung und behutsamen Fortentwicklung ortstypischer Gestaltungsmerkmale ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Erlass einer Örtlichen Bauvorschrift geplant. Insbesondere die Bewahrung der ortstypischen Dachlandschaften, durch Festsetzung zulässiger Dachformen, aber auch der aktuelle Beitrag zum Klimaschutz durch Vorgaben zur Gestaltung nicht überbauter Flächen (z.B. Ausschluss so genannter „Stein-Vorgärten“) oder von Dachflächen von Nebenanlagen (Gründach) ist vorgesehen. Über Einzelheiten dazu wird im weiteren Fortgang der Planungen entschieden. Alternative Energien, die einen Beitrag zum Klimaschutz bringen, und Co2 Emissionen ausgleichen, werden ebenfalls für das Gebiet geprüft.

6. Aufstellungsverfahren

Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Hermannsburg Nr. 30 werden im Regelverfahren aufgestellt.

Die Fassung eines Aufstellungsbeschlusses ist zur Einleitung des Planverfahrens vorgesehen.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wird im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses die Gelegenheit zur Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung eingeräumt werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch wird mit der vorliegenden Unterlage und der Aufforderung zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch, durchgeführt.

Die Verfahren gemäß §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 Baugesetzbuch schließen sich daran an.

7. Erschließung

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes für Kraftfahrzeuge soll ausschließlich über die Anbindung an die Straße Olendorp erfolgen. Es handelt sich hier um die

Kreisstraße K68, mit deren Straßenbaulastträger, dem Landkreis Celle, entsprechende Abstimmungen und ggf. notwendige Vereinbarungen zu treffen sind. Der Verkehr soll an der Straße Olendorp in das Wohngebiet hineingeführt, mittels Wohnstraßen innerhalb des Gebietes verteilt und an der Straße Oldendorp wieder aus dem Gebiet herausgeführt werden.

Eine ausschließlich rad- und fußläufige Verbindung des neuen Wohngebietes an die unmittelbar angrenzende Ortslage ist über die Anbindung an die nordwestlich gelegene Straße Am Küchenmoor geplant. Hierüber kann es ebenfalls auch eine zweite Anbindung des Gebietes für geregelten Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugverkehr geben.

Sämtliche benötigte Ver- und Entsorgungsmedien werden über die Straßen Oldendorp und Am Küchenmoor in das Gebiet zu führen sein.

Anfallendes Niederschlagswasser soll vollständig im Plangebiet zur Versickerung kommen. Entsprechende Untersuchungen im Rahmen der Planungen werden die ggf. bestehende Notwendigkeit von Sammeleinrichtungen für Niederschlagswasser im Gebiet ergeben.

8. Umwelt und Natur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hermannsburg Nr. 31 „Wohngebiet Olendorp“ wird aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

Diese Nutzung wird durch die geplante Schaffung von Baurecht für Wohnbauvorhaben gänzlich verdrängt. Die geplante Nutzung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die notwendigen Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 2a Baugesetzbuch innerhalb der erforderlichen Umweltprüfung ermittelt und bewertet und im Umweltbericht zusammengefasst und dargelegt.

9. Umsetzung der Planung

Die Grundstücke im Geltungsbereich der beiden aufzustellenden Bauleitpläne befinden sich in Privateigentum.

Die Vorbereitung und auch die Umsetzung der Planung ist durch den Abschluss städtebaulicher Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde beabsichtigt.

Mittels eines städtebaulichen Planungsvertrages sollen die Aufstellung der notwendigen Bauleitpläne vertraglich abgesichert werden.

Ein Erschließungsvertrag soll die Erschließung des Gebietes und Übertragung der öffentlichen Flächen in das Eigentum und die Baulast der Gemeinde regeln.

10. Alternativen zur beabsichtigten Planung

Der Grundstücksmarkt im Bereich Hermannsburg/Baven ist generell sehr angespannt, da Baugrundstücke, insbesondere für Wohnbauvorhaben, in hohem Maße nachgefragt werden.

Die Gemeinde Südheide verfügt im Bereich des Grundzentrums Hermannsburg/Baven nicht über eigene Grundstücke in erforderlichem Umfang, um die städtebaulich dringend notwendige Planung vorzunehmen und Bauland im benötigten Umfang zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde verfolgt mit dieser Planung das Ziel, in einem vertretbaren Zeitfenster

von 1-2 Jahren, das dringend benötigte Bauland zur Verfügung zu stellen. Vor diesem Hintergrund ist die zwingende Bereitstellung der Grundstücke durch den Eigentümer für diese Planungen unabdingbar. Diese Voraussetzungen sind für den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes gegeben und der Gemeinde in keinem anderen in Frage kommenden Bereich des Grundzentrums Hermannsburg/Baven derzeit bekannt.