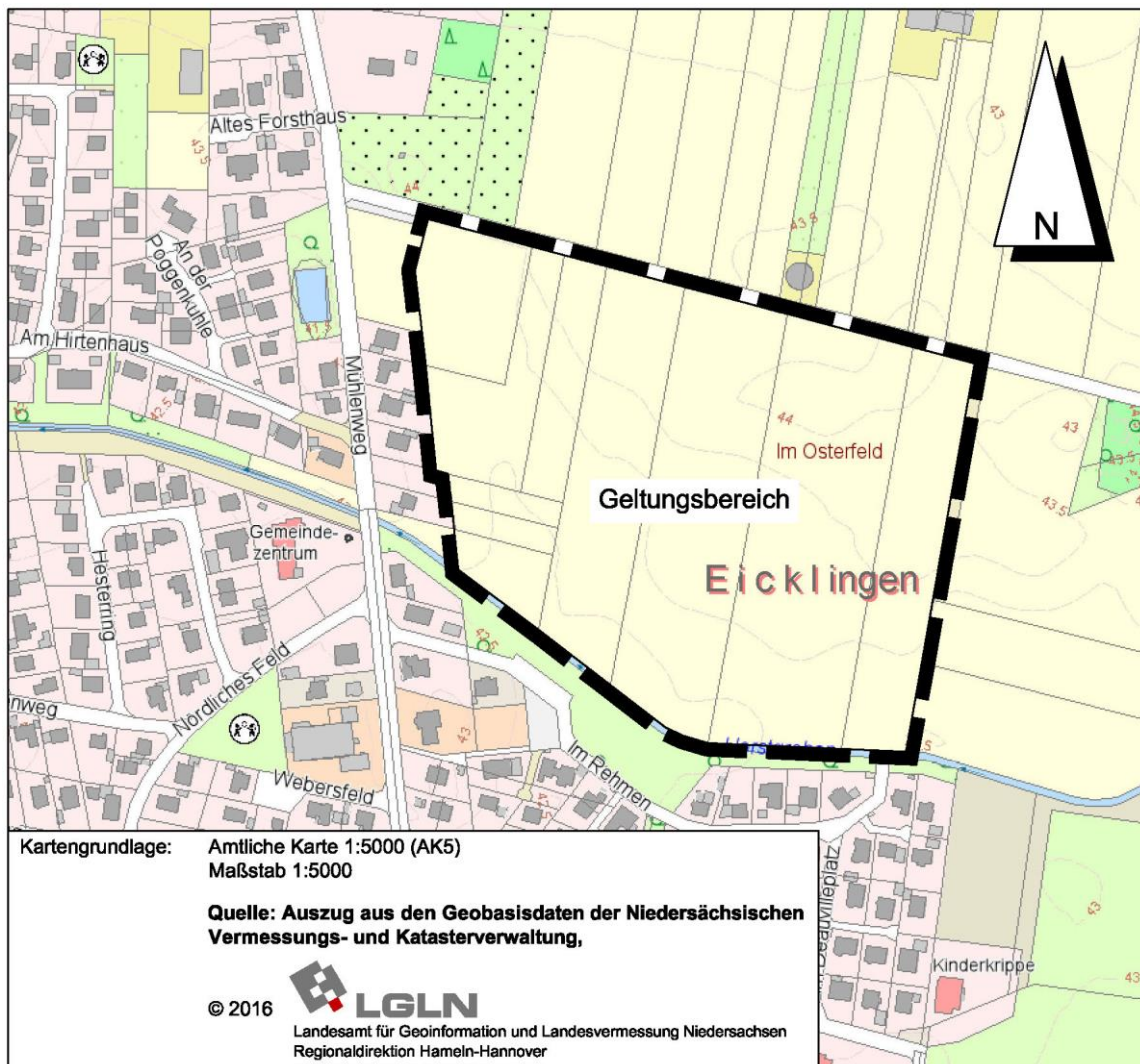


# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		
4.4..2018			

GEMEINDE EICKLINGEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 19 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT  
„OSTERFELD SÜD“



## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Eicklingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Osterfeld Süd“ beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Kernortes Eicklingen zwischen dem Friedhof im Norden, dem Mühlenweg im Westen und der Straße „Im Rehmen“ im Süden.

Der Planbereich wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Raumordnung und Landesplanung**

Nach der regionalen Raumordnungsplanung 2005 ist Eicklingen gemeinsam mit Wienhausen als Grundzentrum festgelegt, in dem zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen sind. Eicklingen soll dabei im Rahmen der Aufgabenteilung Schwerpunkt für die zukünftige Siedlungsentwicklung (Wohnflächen, gewerbliche Flächen, Bildung) sein sowie die grundzentralen Teilfunktionen in den Bereichen Gewerbe/Einzelhandel sowie für die Bevölkerungsentwicklung übernehmen. Der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird zeichnerisch als Teil der „in rechtskräftigen F.-Plänen ausgewiesene Bauflächen“ dargestellt.

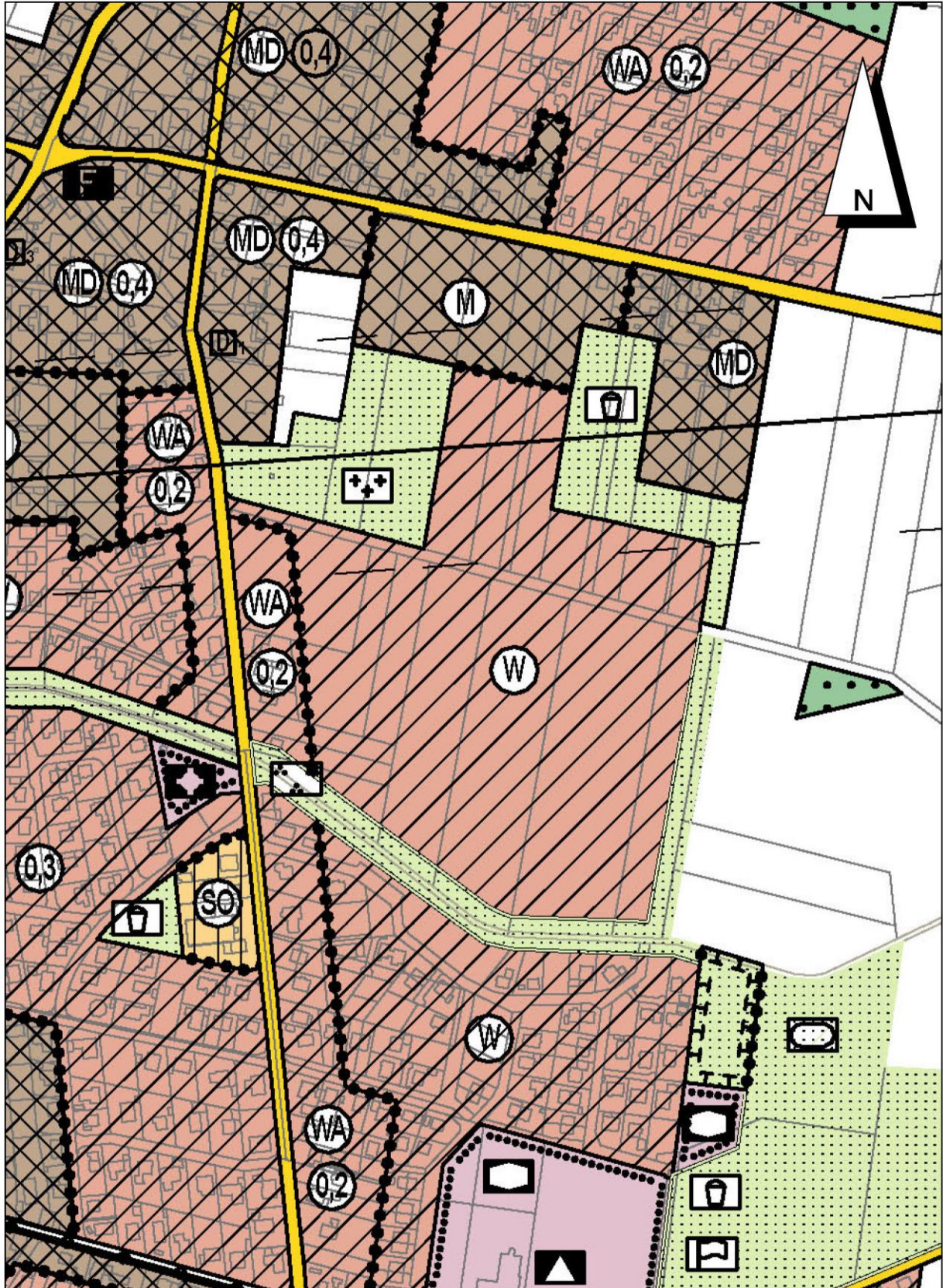
### **2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Flotwedel, zu der die Gemeinde Eicklingen gehört, weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche aus, die im Süden und Osten durch eine Grünfläche eingerahmt wird. Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)**

Hierzu wird auf den noch zu erarbeitenden Umweltbericht verwiesen, der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt wird. Er wird eine Beschreibung von Natur und Landschaft beinhalten.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

#### **3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der vorliegende Planbereich als Teil einer größeren östlichen Erweiterung der Ortslage Eicklingens zur Begradigung des Ortsrandes zwischen der Sandlinger Straße im Norden und dem Baugebiet „Im Rehmen“ im Süden dargestellt.

Aus dieser Abrundung soll hier der letzte Abschnitt verwirklicht werden, nachdem der vorangegangene, nördlich angrenzende Bebauungsplan „Osterfeld Nord“ bereits 2016 rechtskräftig wurde.

#### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, weil dies aufgrund der gegenüber reinen Wohngebieten erweiterten Nutzungsmöglichkeiten am ehesten der Lage in einem ländlich geprägten Ort wie Eicklingen angemessen ist und darüber hinaus der benachbart festgesetzten Nutzung entspricht.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine Bebauung, die an die Lage am Ortsrand angepasst ist. Dadurch soll ein angemessener Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Um zu hoch aufragende Gebäude zu vermeiden, wird eine maximale Firsthöhe bestimmt. Sie wird in einem zentralen Bereich noch einmal geringfügig höher angesetzt, um hier auch das Entstehen von Häusern mit Mietwohnungen zu unterstützen.

#### **3.3 Bauweise, Baugrenzen**

Es werden lediglich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen, um eine durchgrünbare optische Durchlässigkeit der Bebauung zu schaffen. Hausgruppen würden diesem Ziel entgegenstehen und sind daher im Allgemeinen unzulässig. Lediglich in dem bereits genannten zentralen Bereich soll eine größere Verdichtung auch durch Hausgruppen zugelassen werden, um auch einen solchen Bedarf decken zu können. Direkt an der Verkehrsfläche sollen keine Hochbauten wie Garagen und Carports errichtet werden, um eine optische Verengung des öffentlichen Straßenraumes zu vermeiden.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden. Ein städtebaulicher Anlass für ihre Einschränkung besteht nicht.

#### **3.4 Verkehr**

Die Anbindung erfolgt im Nordwesten vom Mühlenweg sowie zusätzlich zur Absicherung einer zweiten Zufahrtsmöglichkeit im Südwesten über die Straße „Im Rehmen“, die in dem dortigen Bebauungsplan bereits vorbereitend vorgesehen wurde. Sie kann für Notfälle als zweite Ausfahrt für den Fall genutzt werden kann, dass die nordwestliche Zufahrt nicht passierbar sein sollte.

Der landwirtschaftliche Weg nördlich des Plangebietes wird jenseits der Zufahrt nicht als Erschließungsstraße genutzt und dementsprechend auch nicht ausgebaut. Dies wird durch ein Zufahrtsverbot zu den Baugrundstücken dokumentiert.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Groß Eicklingen Mühlenweg“ befindet sich westlich des Planbereiches am Mühlenweg und bietet Busverbindungen nach Lachendorf sowie nach Hohnebstel über Wienhausen und Langlingen.

### 3.5 Grün

Die im Flächennutzungsplan dargestellten südlichen und östlichen Grünflächen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Die grünbezogenen Festsetzungen werden sich im Übrigen aus den Vorschlägen im Umweltbericht ergeben. Eine Beschränkung auf bestimmte Pflanzarten für Anpflanzungen wird jedoch nicht erfolgen, weil die grundsätzliche Zielrichtung, nach der nur Arten bestimmter Eigenschaften verwendet werden sollen, auch von solchen Arten erfüllt werden kann, die in einer abgeschlossenen Pflanzenliste im Umweltbericht nicht enthalten sind. Ein Ausschluss dieser Arten wäre aber nicht zu begründen, so dass lediglich die Bestimmung, Arten bestimmter Eigenschaften zu verwenden, festgesetzt wird.

Ein Spielplatz ist in dem nördlich angrenzenden Baugebiet „Osterfeld Nord“ vorgesehen und kann auf kurzem Weg erreicht werden.

## 4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Örtliche Bauvorschrift soll erreicht werden, dass die Dachlandschaft zumindest der Hauptgebäude in dem neuen Baugebiet der gebauten Umgebung angepasst wird, um ein „ruhiges“, homogen wirkendes Erscheinungsbild des Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Dabei soll allerdings eine geringere Mindestdachneigung bewusst allgemein zugelassen werden, um heutigen Gestaltungsansprüchen entgegenzukommen. Bestimmte kleinere Gebäude oder Gebäudeteile sind von den Bestimmungen ausgenommen, weil eine entsprechende Festsetzung für sie unangemessen wäre.

Entlang der Verkehrsflächen wird die Höhe von Einfriedungen begrenzt, um zu vermeiden, dass der öffentliche Raum gestalterisch „eingemauert“ wird. Stattdessen sollen Vorgärten zur Gestaltung des öffentlich erlebbaren Raumes auch über die eigentliche Verkehrsfläche hinaus beitragen können.

Einfriedungen zum Ortsrand hin sollen als Maschendraht- oder Knotengeflechtzäune transparent sein, weil das Ziel einer Ortsrandbegrünung durch ansonsten zulässige bis zu 2,00 m hohe massive Grenzmauern unterlaufen werden könnte.

Freileitungen werden ausgeschlossen, weil sie neben Gebäuden und Anpflanzungen ein drittes gestaltendes Element in der dritten Dimension wären, die das Ortsbild beeinträchtigen und damit den städtebaulichen Zielen einer ortsangepassten Bebauung und Nutzung entgegenwirken würden.

## 5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

### 5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

### 5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser wird so beseitigt, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann.

Die Löschwasserversorgung ist den einschlägigen Richtlinien entsprechend zu sichern. Hinweise darauf, dass dies grundsätzlich nicht möglich wäre, bestehen nicht.

### 5.4 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 9,0802 ha

davon sind

Allgemeine Wohngebiete	7,1890 ha
Verkehrsfläche	1,2896 ha
Grünfläche – Grünanlage	0,6016 ha

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 19 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Osterfeld Süd“

vom bis einschließlich

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Eicklingen beschlossen.

Eicklingen, den

Siegel

Bürgermeister