



Gemeinde Hademstorf Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 1 „Südosten der Ortslage“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

2. Änderung

Begründung

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: ENTWURF – 12.10.2020

Erneute öffentliche Auslegung, § 4a (3) BauGB i.V.m. 3 (2) BauGB

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange, § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB

Bearbeitung:

HP H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung / Zielsetzung / Anlass	3
1.1	Verfahren nach § 13a BauGB	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	5
2	Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung	5
2.1	Raumordnung / Flächennutzungsplanung	5
2.2	Änderung anderer Pläne	6
2.3	Belange benachbarter Gemeinden	6
2.4	Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen	7
3	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	7
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe / überbaubare Grundstücksflächen	7
3.2	Örtliche Bauvorschriften	8
3.3	Immissionen	8
3.4	Erschließung	8
3.5	Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung	8
3.6	Grünordnung	8
3.7	Ver- und Entsorgung	8
4	Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange / Eingriffsregelung ...	9
5	Abwägung und Beschluss der Begründung	10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1 (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)	3
Abbildung 2:	Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden für das Plangebiet (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)	6
Abbildung 3:	EU-Vogelschutzgebiet (DE3222-401) „Untere Allerniederung“ und FFH-Gebiet (3021-331) „Aller (mit Brambruch), untere Leine, untere Oker“ (unmaßstäblich)	9

1 Einleitung / Zielsetzung / Anlass

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Südosten der Ortslage“ wurde im Jahr 1968 rechtskräftig und setzt für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist im Jahr 1974 in Kraft getreten und im Rahmen der 1. Änderung wurde die Grundflächenzahl (GRZ) im gesamten Geltungsbereich auf 0,3 (GRZ) erhöht. Die Geschossflächenzahl wurde auf 0,4 erhöht. Im Jahr 1976 wurde für den Geltungsbereich Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung BauNVO 1962.

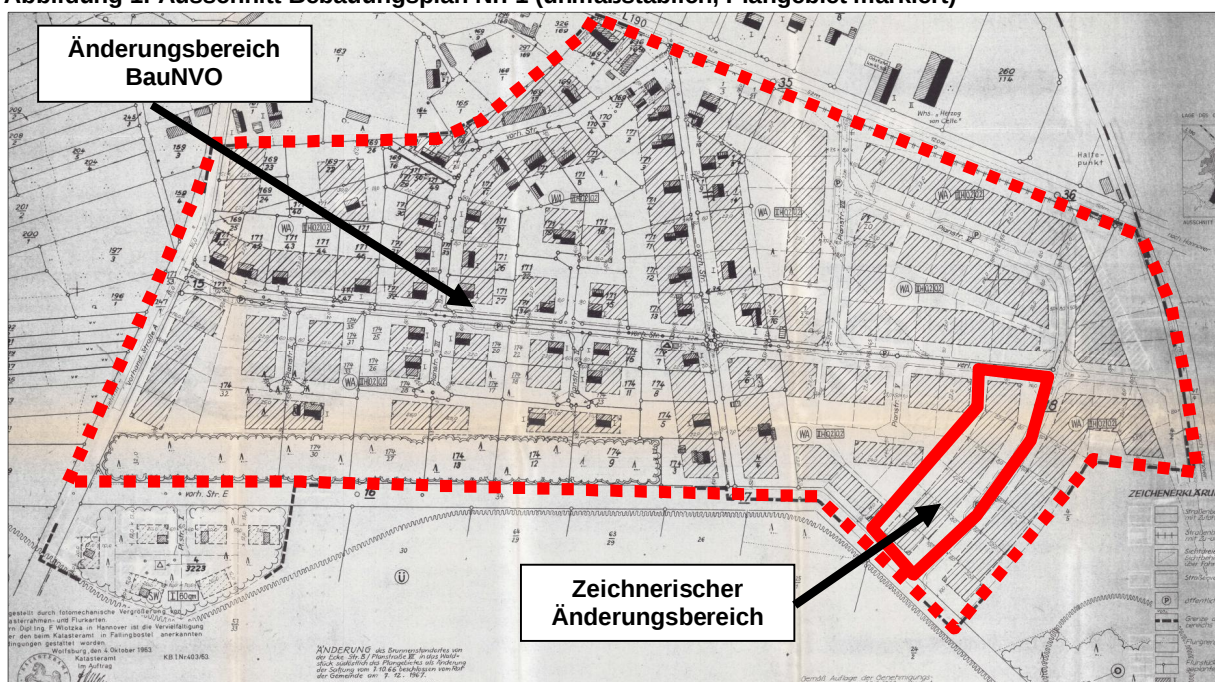
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich bis heute ein lockeres Wohnquartier entwickelt, welches sich zum Großteil als bebaut darstellt. Aufgrund der günstigen touristischen Lage des Plangebietes in der Heide, werden vermehrt Bauwünsche der Bewohner des Gebietes an die Gemeinde herangetragen, im Plangebiet auch vereinzelt Ferienwohnungen anbieten zu können. Mit der vorliegenden 2. Änderung möchte die Gemeinde Hademstorf diesen Bauwünschen nachkommen und im Änderungsbereich, durch die Anwendung der Baunutzungsverordnung Baunutzungsverordnung (*BauNVO 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017*), Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe oder als Betriebe des Beherbergungsgewerbes als ausnahmsweise zulässig einordnen. Diese Nutzung ist im Rahmen der geltenden BauNVO 1962 im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Ferner soll im zeichnerischen Änderungsbereich im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung, durch die Vergrößerung des Baufeldes, eine erweiterte Bebauungsmöglichkeit und bessere Ausnutzbarkeit der bestehenden Grundstücksflächen ermöglicht werden.

Die erneute Entwurfsfassung begründet sich darin, dass zur erneuten Entwurfsfassung das Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse im zeichnerischen Änderungsbereich, unverändert zur Ursprungsfassung, auf II-Vollgeschosse korrigiert wurde. Zur Entwurfsfassung wurde nur I Vollgeschoss zeichnerisch festgesetzt. Die erneute Auslegung dient der Verfahrenssicherheit.

Zu diesem Zweck beabsichtigt die Gemeinde Hademstorf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 durchzuführen.

Abbildung 1: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1 (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)



Somit können die Voraussetzungen für eine standortgerechte Nutzung und Nachverdichtung geschaffen werden.

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Dabei wurde auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

1.1 Verfahren nach § 13a BauGB

Der § 13a BauGB ermöglicht es Städten und Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen die Verfahrenserleichterungen und -beschleunigungen des § 13 BauGB in Anspruch zu nehmen. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB beschränkt sich auf sog. „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Diese können enthalten: Flächen zur Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen B-Plans liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Hademstorf. Für das Plangebiet Gebiet wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Südosten der Ortslage“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Gemeinde Hademstorf betrachtet die Planung als eine Maßnahme der Innenentwicklung, (Nachverdichtung) da ein stark vorgeprägter Bereich nunmehr dem Bedarf entsprechend genutzt werden kann und die Ausnutzung verbessert werden kann. Es werden keine neuen, bisher gänzlich unberührten Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Vorhandene Erschließungsstrukturen werden genutzt. Dies entspricht unmittelbar den Intentionen des Gesetzgebers bzgl. des § 13a BauGB.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Änderung hier nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Belange erlangen aufgrund der Ausprägung der Flächen (Hausgartenflächen) keine Bedeutung. Insoweit werden die maßgebenden Umweltbelange vollinhaltlich berücksichtigt.

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird für den gesamten Änderungsbereich überschritten. Da sich jedoch der Änderungsbereich bereits zum Großteil als bebaut darstellt und durch die hier vorliegende Änderung sich lediglich die anzuwendende Fassung der Baunutzungsverordnung ändert, wird von einer detaillierten Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB abgesehen. Neue Versiegelungen, über die derzeit bereits zulässige Versiegelungen hinaus, sind nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Der zeichnerische Änderungsbereich umfasst lediglich rd. 5.900 m². Hier ist kleinflächig eine Nachverdichtung, durch die Verschiebung der Baugrenze, möglich.

Die Gemeinde Hademstorf sieht die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Das bedeutet: Es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der günstigen touristischen Lage der Gemeinde Hademstorf in der Heide, werden vermehrt Bauwünsche an die Gemeinde herangetragen, im Plangebiet auch vereinzelt Ferienwohnungen anbieten zu können.

Mit der vorliegenden 2. Änderung möchte die Gemeinde Hademstorf diesen Bauwünschen nachkommen und im Änderungsbereich, durch die Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017), Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe oder als Betriebe des Beherbergungsgewerbes als ausnahmsweise zulässig einordnen. Dies ist im Rahmen der geltenden Fassung BauNVO 1962 im Allgemeinen Wohngebiet derzeit nicht zulässig.

Ferner soll im zeichnerischen Änderungsbereich im Sinne der Nachverdichtung, durch die Vergrößerung des Baufeldes, eine kleinflächige Nachverdichtung auf den bestehenden Grundstücksflächen ermöglicht werden.

Zu diesem Zweck beabsichtigt die Gemeinde Hademstorf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 durchzuführen.

1.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung der anzuwendenden Fassung der Baunutzungsverordnung und die daraufhin zulässige Nutzung sind keine Immissions-Unverträglichkeiten gegenüber der vorhandenen bzw. benachbarten Bebauung erwarten.

Durch die kleinflächige Nachverdichtung im zeichnerischen Änderungsbereich sind durch die vorhandenen Hausgartenstrukturen, ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen oder die Verletzung von Artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu erwarten.

Verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da sich die Gemeindestraßen als ausreichend dimensioniert darstellen.

2 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

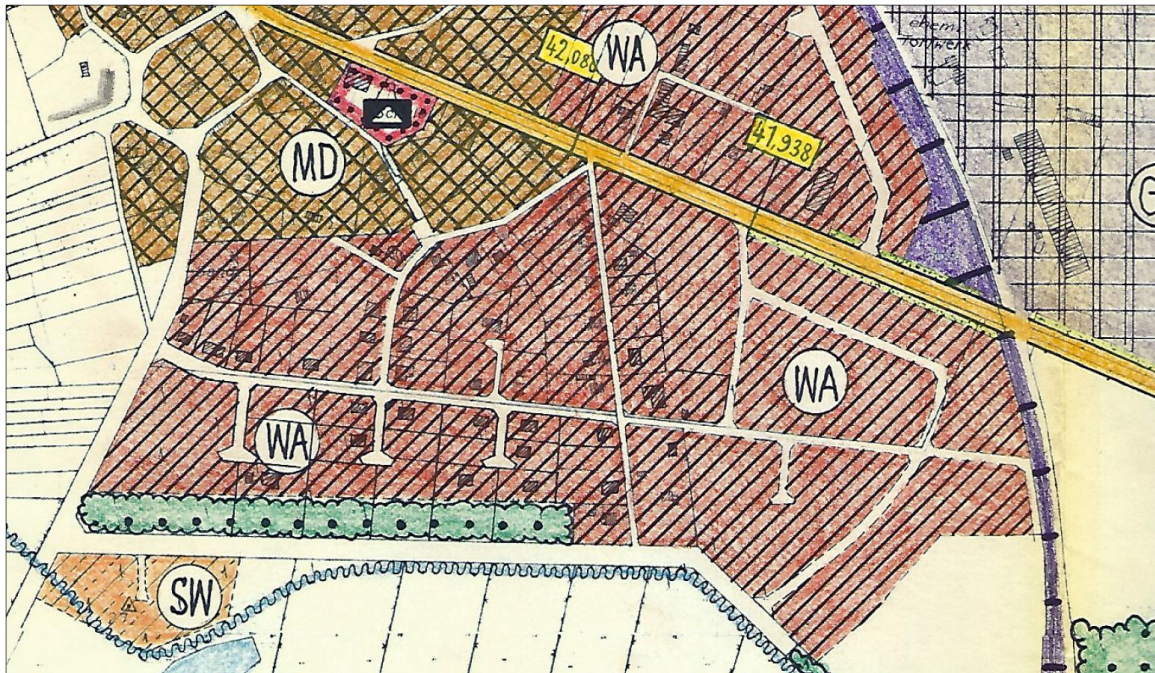
2.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für die Flächen des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Die Planung kann aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt angesehen werden.

Im südlichen Bereich werden „Flächen für Wald“ dargestellt.

Abbildung 2: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden für das Plangebiet (unmaßstäblich)



Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017):

Das LROP (2017) bildet für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen ab. Östlich des Plangebietes wird die Bahnlinie als „sonstige Eisenbahnstrecke“ abgebildet. Die Planung steht somit den Darstellungen des LROP (2017) nicht entgegen.

RROP 2015 (Entwurf):

Im Rahmen des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogramms (2015) wird der Änderungsbereich als Siedlungsbereich dargestellt.

Die hier vorgenommene Planung steht somit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

2.2 Änderung anderer Pläne

Eine Änderung anderer Pläne ist nicht erforderlich.

2.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren erkennbar nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB.

2.4 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen

Altlasten / Bodenschutz

Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung sind keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen können. Der Kartenserver des LBEG stellt für das Plangebiet keine Verdachtsflächen dar.¹

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Hinweis Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

Von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG wird darauf hingewiesen, dass durch das Plangebiet zwei Richtfunktrassen verlaufen. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

3 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe / überbaubare Grundstücksflächen

Für den Änderungsbereich (BauNVO) wird die anzuwendende Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angepasst. Für den Änderungsbereich anzuwenden ist nun die zur Zeit geltende BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). Somit werden mitunter Ferienwohnungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

Die bereits bestehende Bebauung genießt weiterhin Bestandsschutz.

Alle weiteren, von dieser Planänderung nicht berührten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sowie die ÖBVs des Bebauungsplanes Nr. 1 „Südöstlich der Ortslage“, 1. Änderung, gelten im gesamten Änderungsbereich unverändert weiter.

Innerhalb des zeichnerischen Änderungsbereichs werden die zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südosten der Ortslage“ mit ÖBV vollständig aufgehoben und durch die zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung ersetzt. Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 1 i.d.F. der 1. Änderung gelten für Änderungsbereich unverändert weiter. Es gilt Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

¹ http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=600&article_id=72321&psmand=4

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes gelten unverändert weiter.

3.3 Immissionen

Regelungen zum Immissionsschutz bedarf es nicht.

Durch die Änderung der anzuwendenden Fassung der Baunutzungsverordnung und die daraufhin zulässigen Nutzungen sind keine Immissions-Unverträglichkeiten gegenüber der vorhandenen bzw. benachbarten Bebauung zu erwarten.

Grundsätzlich lassen die vorgenommenen Festsetzungen bzw. lässt die daraufhin zulässige Nutzung keine Immissions-Unverträglichkeiten gegenüber der vorhandenen bzw. benachbarten Bebauung erwarten.

3.4 Erschließung

Die bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen bleiben durch die Planung unberührt und unverändert bestehen.

3.5 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Anfallendes Regenwasser der Dachflächen sowie künftiger befestigter Flächen soll örtlich versickert werden. Dies vollzieht sich derzeit bereits. Nähere Nachweise hierzu müssen Gegenstand des Bauantragsverfahrens sein.

3.6 Grünordnung

Die grünordnerischen Regelungen werden unverändert in die 2. Änderung übernommen. Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

3.7 Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser / Schmutzwasser und Telekommunikation ist der Änderungsbereich bereits an bestehende Leitungen angeschlossen.

Die Abfallentsorgung ist durch den Entsorgungsträger gewährleistet.

Brandschutz:

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Es sind angesichts der geplanten Nutzungen von einer Menge von mind. 800 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung vorzuhalten.

Hinweis Landkreis Heidekreis:

Von Seiten des Brandschutzes wird empfohlen, für das Plangebiet einen Grundschutz für Löschwasser von 96 m³ /Std. über 2 Stunden vorzusehen. Dies ist im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen zu berücksichtigen.

4 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange / Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gilt für diesen Bebauungsplan, der unter den Anwendungsbereich des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 des § 13 a BauGB fällt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Daher rückt, losgelöst von der verfahrensbedingt nachrangigen Eingriffssystematik, die Frage der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in den Vordergrund.

Durch die Anpassung der anzuwendenden Fassung der Baunutzungsverordnung sind etwaige Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erkennbar.

Durch die geringfügige Erweiterung des Baufeldes werden kleinflächig im Bereich von Hausgartenbereichen anthropogen geprägte Biotoptypen (TF, Raseneinsaat) in Anspruch genommen, bei denen nicht erkennbar ist, dass etwaige Belange des Artenschutzes im Sinne § 44 BNatSchG potentiell betroffen sein könnten.

Aus Sicht der Gemeinde Hademstorf werden Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG von der Planung somit nicht berührt.

Südlich, außerhalb des Plangebietes, verläuft das EU-Vogelschutzgebiet (DE3222-401) „Untere Allerniederung“ und FFH-Gebiet (3021-331) „Aller (mit Brambruch), untere Leine, untere Oker“. Durch die Planung bleiben die Schutzziele unberührt, Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

Ferner verläuft südlich, außerhalb des Plangebietes ein Überschwemmungsgebiet und ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Diese bleiben von der Planung ebenfalls unberührt.

Abbildung 3: EU-Vogelschutzgebiet (DE3222-401) „Untere Allerniederung“ und FFH-Gebiet (3021-331) „Aller (mit Brambruch), untere Leine, untere Oker“ (unmaßstäblich)



5 Abwägung und Beschluss der Begründung

Abwägung:

Aus der Öffentlichkeit liegen keine Stellungnahmen vor.

Der Landkreis Heidekreis gibt von Seiten des Planungsrechtes redaktionelle Hinweise ab. Die Begründung und die redaktionellen Hinweise werden entsprechend klarstellend ergänzt. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich nicht. Von Seiten des Brandschutzes werden Hinweise zur Löschwasserenge abgegeben. Die Begründung wird dazu klarstellend ergänzt. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich nicht. Von Seiten der Denkmalpflege werden Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden abgegeben. Es befindet sich bereits ein Hinweis in den Allgemeinen Hinweisen und in der Begründung. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

Von Seiten der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG wird ein Hinweis zu zwei bestehenden Richtfunktrassen im Plangebiet abgegeben. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es wird ein redaktioneller Hinweis in die Begründung aufgenommen. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

Abwägung erneuter Entwurf:

NN

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Südosten der Ortslage“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Gemeinde Hademstorf beschlossen.

Hademstorf,

L. S.

Die Bürgermeisterin