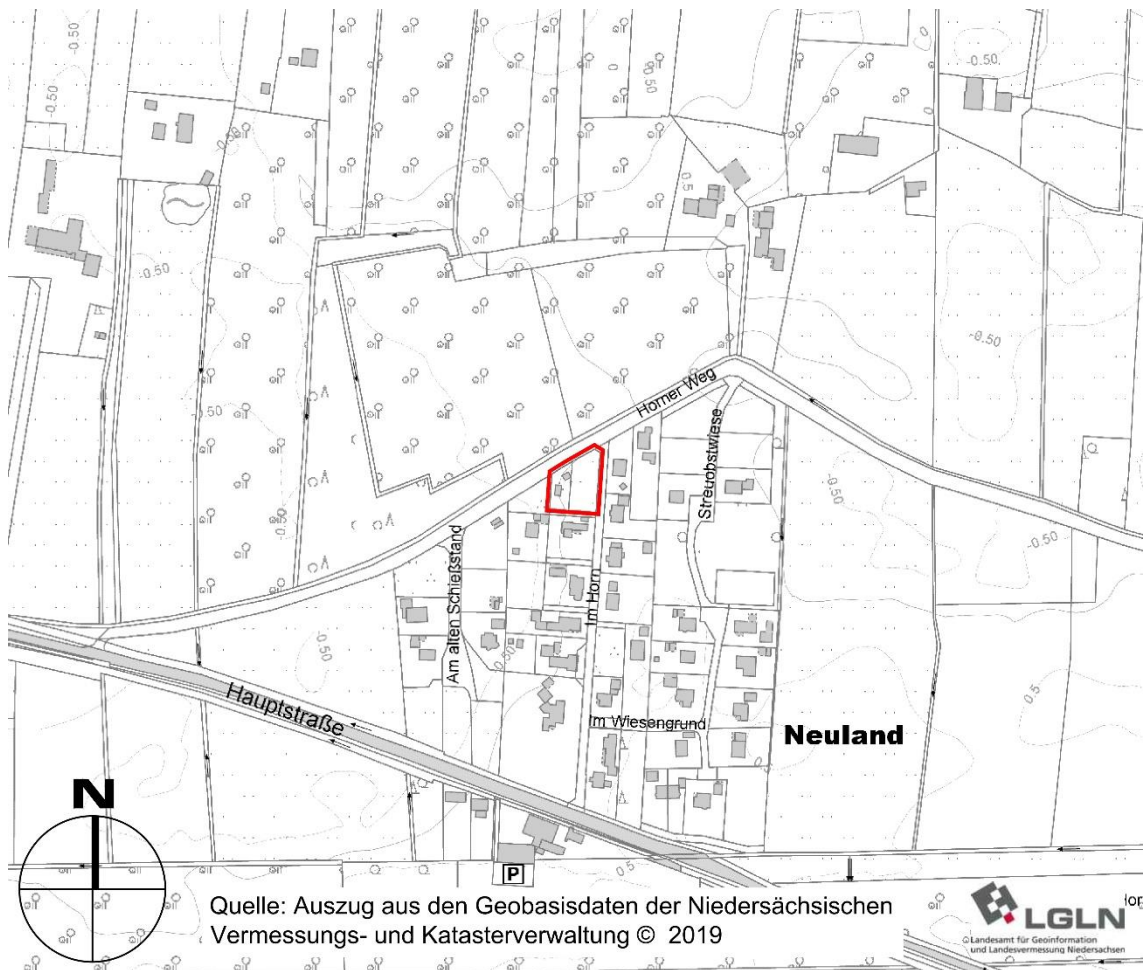


3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Im Horn II“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung



Entwurf

Stand: 19.02.2020

Gemeinde Engelschoff
Mittelweg 2
21709 Himmelpforten
Tel. 04144-2099-0, Fax -298

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 67-0
Fax 040 380 375 67-1
Bearbeitung: Kranzhoff / Richter

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung	1
1.1.	Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.1.	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich	1
1.2.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	2
1.3.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.....	2
2.	Bestandssituation	2
2.1.	Nutzungen und Bebauung.....	2
2.2.	Erschließung, Anbindung	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	3
3.1.	Übergeordnete Planungen	3
3.2.	Festsetzungen bestehender Bebauungspläne.....	3
3.3.	Denkmalschutz.....	4
3.4.	Kampfmittel	4
4.	Inhalte der Planung	4
4.1.	Art der baulichen Nutzung	4
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	4
4.3.	Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
4.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	5
4.5.	Grundstückszufahrten	5
4.6.	Grünordnung	5
4.7.	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
4.8.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	6
5.	Umweltauswirkungen der Planung	6
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	7
6.1.	Bodenordnung.....	7
6.2.	Kosten und Finanzierung	7
7.	Flächenangaben	7

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70).

1.1. Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Engelschoff hat die Aufstellung dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Im Horn II“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Der im Wesentlichen durch Nebenanlagen überbaute Bereich liegt westlich der Straße „Im Horn“, unmittelbar südlich des „Horner Wegs im Ortsteil Neuland.

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst das Flurstück 80/28 Flur 2, Gemarkung Neuland mit einer Fläche von ca. 1.200 m². Das Plangebiet ist in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichnet.

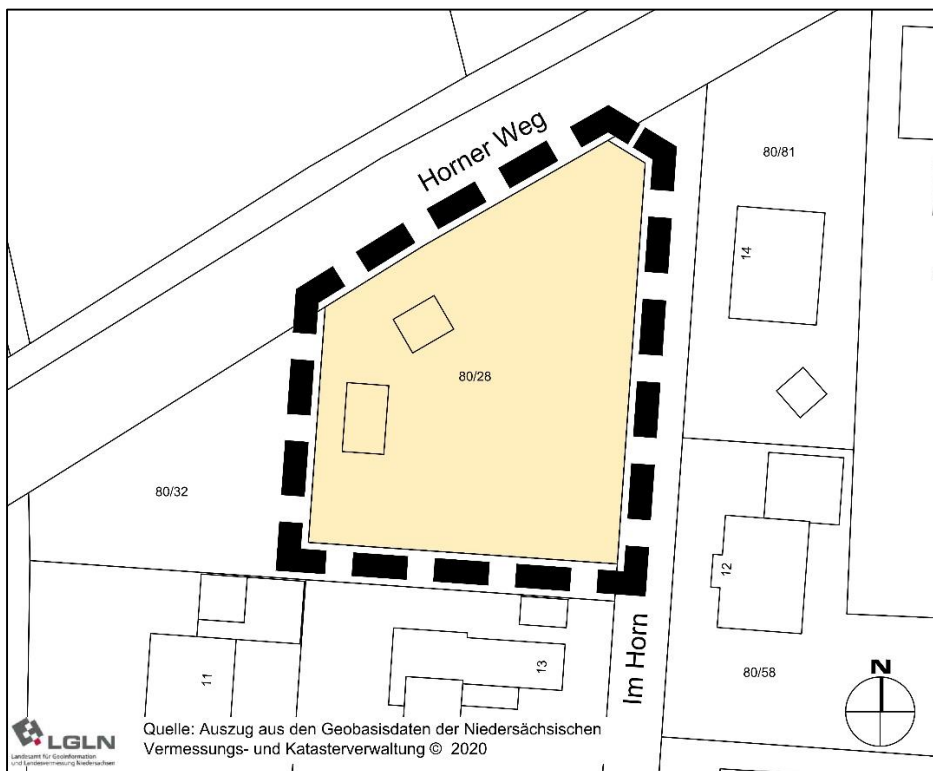


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Im Horn II“, 3. Änderung

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans möchte die Gemeinde Engelschoff die Chance nutzen, die Innenentwicklung durch die Schaffung eines Bauplatzes auf dem Grundstück / Flurstück 80/28 voranzubringen, auf dem eine bauliche Nachverdichtung im bestehenden Wohngebiet städtebaulich sinnvoll und kurzfristig realisierbar erscheint. Daher soll hier eine Einzelhausbebauung ermöglicht werden.

Auf dem überplanten Grundstück ist die Errichtung eines Wohngebäudes durch einen privaten Bauherrn vorgesehen. Bisher stehen an dieser Stelle die Festsetzungen (hier: überbaubare Grundstücksflächen) des rechtskräftigen Bebauungsplans jedoch einer Bebauung entgegen. Um das Vorhaben zu ermöglichen, ist es daher erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern.

Ziel dieser 3. Bebauungsplanänderung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wohnhauses in diesem Bereich.

1.3. Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Mit der Planung soll eine Nachverdichtung durch die Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Baugrenzen im bereits bebauten Siedlungsbereich ermöglicht werden. Die Planung stellt somit eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine zusätzliche Versiegelung von Grundflächen (0,25 GRZ) ermöglicht, als durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 bereits zulässig ist (0,2 GRZ). Der Bebauungsplan setzt, bei einer Plangebietsgröße von 1.200 m², insgesamt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m² fest. Ein enger funktionaler, zeitlicher Zusammenhang zu anderen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen besteht nicht, daher es kommt hier also die Verfahrensvariante nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zum Tragen.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten.

2. Bestandssituation

2.1. Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet ist vorwiegend von Wohnnutzungen mit ihren Gartenflächen umgeben. Die vorhandene Bebauung ist im dörflichen Maßstab gehalten und hauptsächlich durch eingeschossige Einzelhäuser bebaut. Die Umgebung nördlich des Plangebietes ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Das Plangebiet selbst ist durch Nebengebäude bebaut, mit vorhandenen, teilweise prägenden Baumbestand entlang des Horner Wegs.

2.2. Erschließung, Anbindung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen örtlichen Straßen angebunden und erschlossen. Die überörtliche Anbindung erfolgt über die südlich verlaufende Hauptstraße (L 113). Eine Anbindung an den ÖPNV existiert durch Bushaltestellen an der Hauptstraße.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Übergeordnete Planungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden Ziele der Raumordnung nicht berührt; es ergeben sich somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung.

Der derzeit in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten (Stand: Feststellungsbeschluss, Januar 2020) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen (W) dar. Die Planung kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Der Geltungsbereich ist bereits überplant und als bestehende Siedlungsfläche zu werten. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben.

3.2. Festsetzungen bestehender Bebauungspläne

Im Plangebiet gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 2.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt als Baugebiet Kleinsiedlungsgebiet (WS) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 fest; die Geschossflächenzahl (GFZ) ist ebenfalls mit 0,2 festgesetzt. Die zulässige Geschossigkeit wird durch die Zahl der Vollgeschosse (max. ein Vollgeschoss) bestimmt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Bau- und Abgrenzungen.

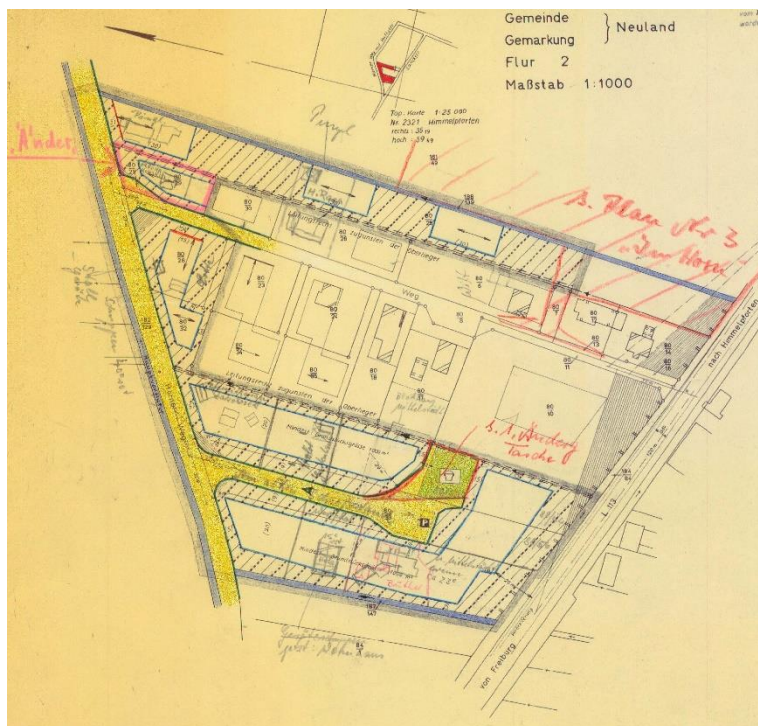


Abbildung 2: Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1968, Quelle: Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

3.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine geschützten **Baudenkmale** nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden. Ein Verdacht auf **Bodenfunde** ist nicht bekannt. Sollten wider Erwarten im Zuge von Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese dem Planungsamt des Landkreises Stade - Abteilung für Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.4. Kampfmittel

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen.

Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehroleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen

4. Inhalte der Planung

Dem Anlass und den Zielen der Planung entsprechend wird mit der Änderung des Bebauungsplanes, eine dem dörflichen Maßstab angepasste Bebaubarkeit der Fläche ermöglicht. Darüber hinaus werden örtlichen Bauvorschriften formuliert, um den dörflichen Charakter des Umfeldes angemessen zu berücksichtigen.

Die im Rahmen dieser 3. Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Im Horn II“.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für den zur Wohnbebauung vorgesehenen Bereich des Plangebietes erfolgt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass das Grundstück in Übereinstimmung mit § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient und sich zugleich in die nähere städtebauliche Umgebung einfügt. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden. In dem allgemeinen Wohngebiet sollen die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten **Ausnahmen nicht zulässig** sein. Sie wären insbesondere aufgrund der geringen Größe des Siedlungsbereiches sowie dem angestrebten Charakter und der Lage des Wohngebietes nicht vereinbar.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (l). In dem allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 16 BauNVO eine **GRZ von 0,25** festgesetzt. Die Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit unterschritten. Insgesamt soll durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Plangebietes angepasste, ortstypische Bebauungsdichte erreicht werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung ein angemessener und ausreichender Rahmen für eine wohnbauliche Nutzung auf dem Grundstück geschaffen.

Die Zahl der **Vollgeschosse** wird mit einem Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht der dörflichen Lage und Umgebung des Gebietes sowie der tatsächlichen Höhenentwicklung und den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne.

4.3. Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die angestrebte Nutzungsdichte wird darüber hinaus durch die Festsetzung der **offenen Bauweise (o)**, in der nur **Einzelhäuser** zulässig sind, sichergestellt. Dies wird durch die Randlage gerechtfertigt und entspricht auch der Bauweise in der Umgebung.

Die Anzahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet wird auf maximal **2 Wohnungen je Einzelhaus** festgesetzt. Damit wird ebenfalls der Maßstab der umliegenden Bebauung aufgegriffen und gewahrt.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ist so weiträumig, dass dem Bauherrn und dem/der ArchitektIn Gestaltungsspielraum bei der Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück ermöglicht wird. Die straßenseitigen Baugrenzen werden mit einem Abstand von 5 m festgesetzt, damit der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt wird und offener wirkt und gleichzeitig der Erhalt und Schutz der Gehölze im nördlichen Bereich gewährleistet ist.

Dazu trägt auch die Festsetzung bei, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten dürfen.

4.5. Grundstückszufahrten

Um einen möglichst durchgrünerten Charakter des Straßenraumes zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Breite der Grundstückszufahrten auf 4 m zu begrenzen. Ausnahmsweise können auch zwei Zufahrten zugelassen werden, wenn über diese in einem Einzelhaus zwei Wohneinheiten mit getrennten Hauseingängen erschlossen werden.

4.6. Grünordnung

Zur Erhaltung vorhandener Bäume im Plangebiet wird festgesetzt, dass heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm gemessen in 1 m Höhe dauerhaft zu erhalten sind. Bei Verlust ist Ersatz durch Pflanzung von zwei Laubbäumen der gleichen Art zu schaffen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Mit der getroffenen grünordnerischen Festsetzung soll der Charakter des vorhandenen, durchgrünerten und dörflichen Wohngebietes fortgeführt und somit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden.

4.7. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen erschlossen. Durch diese Änderung des Bebauungsplans entstehen keine Erfordernisse der zusätzlichen Erschließung von Grundstücken. Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation auch weiterhin funktionsfähig ist.

Versorgungsleitungen sind in den erschließenden Straßen bereits vorhanden. Mit den Leitungsträgern sind rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen, ggf. erforderliche Genehmigungen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu beantragen.

Da keine Möglichkeit zur zentralen Abwasserbeseitigung gegeben ist, erfolgt die Schmutzwasserentsorgung über Kleinkläranlagen dezentral auf dem Grundstück. Die Ableitung der gereinigten Abwässer in die vorhandenen Gräben ist sicherzustellen. Das Oberflächenwasser kann in die bestehenden Gräben abgeführt werden. Aufgrund der Rückhaltefunktion offener Gräben, der geringen Größe des Plangebietes und entsprechend geringer Mengen wird davon ausgegangen, dass über den natürlichen Abfluss hinausgehend kein Oberflächenwasser in einen Vorfluter abgeleitet wird. Daneben kann das Regenwasser auch auf den Grundstücken gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt und genutzt werden.

4.8. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das Plangebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Neubauten erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Insgesamt folgen die örtlichen Bauvorschriften dem Tenor der angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

Dächer

Für die Hauptdachflächen der Gebäude werden nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** zwischen **30 bis 50 Grad** zugelassen. Somit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typische, geneigte Dächer geprägt werden.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO, wenn eine Nutzfläche von maximal 55 m² eingehalten wird. Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachneigung bei kleineren Nebenanlagen ist unüblich. Von ihnen geht nicht die gleiche Wirkung wie von einem Hauptgebäude aus, so dass keine negative Auswirkung auf den Zusammenhang der Dachlandschaft besteht.

Für die **Dacheindeckung** sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit zulässig. Für die Dacheindeckung sind zudem Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen nicht zulässig. Dadurch wird eine mögliche Blendwirkung für benachbarte Grundstücke vermieden und gleichsam eine sich der näheren Umgebung anpassenden Materialität der Dacheindeckungen geregelt.

Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind Anlagen zur Nutzung von **Solarenergie** (Photovoltaik und Solarthermie) auf oder in den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie jedoch mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden.

Zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Qualität im Plangebiet sind **Gründächer** zulässig, sodass insgesamt durch die gewählten Festsetzungen den Erfordernissen des Klimaschutzes im Rahmen der Möglichkeiten der Planung hinreichend Rechnung getragen wird.

5. Umweltauswirkungen der Planung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren. Andere oder neu betroffene Umweltbelange sind dennoch zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in

Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichs-
verpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit.
Sofern also Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen wer-
den, sind diese zwingend zu kompensieren. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44
BNatSchG zu beachten.

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, welche nicht bereits im Rahmen der Aufstellung des
Bebauungsplans Nr. 2 und seiner bisherigen Änderungen ausgeglichen wurden, oder Eingriffe
in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter sind durch die Planung nicht zu erwar-
ten. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation)
ebenfalls nicht erkennbar. Insgesamt ist daher nicht zu erkennen, dass sich durch diese Be-
bauungsplanänderung beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestands-
situation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

6.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Engelschoff entstehen durch die Planung Kosten zur Änderung des Bebau-
ungsplans.

7. Flächenangaben

Fläche	in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.200
Geltungsbereich	1.200

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung
GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Gemeinde Engelschoff.