Entwurf m. Änderungen

Gemeinde Groß Meckelsen

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Im Meestfeld II“

Stand: Entwurf, 26.03.2018

Auftragnehmer und Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
M. Sc. Lisa Walther

ELBBERG STADTPLANUNG

Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, mail@elbberg.de, www.elbberg.de

Inhalt:

1. Planungsanlass und Verfahren 3

2. Lage des Plangebietes / Bestand 3

3. Planungsvorgaben 4

3.1. Ziele der Raumordnung 4

3.2. Wirksamer Flächennutzungsplan 6

3.3. Vorhandene Bebauungspläne 7

4. Planinhalt 8

4.1. Art der baulichen Nutzung 9

4.2. Maß der baulichen Nutzung 9

4.3. Bauweise, Baugrenzen 9

4.4. Gestaltung 9

5. Erschließung 9

6. Ver- und Entsorgung 9

7. Natur und Landschaft 10

8. Flächen und Kosten 11

1. Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 4 „Im Meestfeld II" ist, dass die ursprünglich als Kinderspielplatz vorgesehene Fläche aufgrund von zwei vorhandenen Kinderspielplätzen in der näheren Umgebung obsolet ist, sodass die Fläche einer Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden soll.

Die bisher als öffentlicher Spielplatz festgesetzte Fläche soll aus diesem Grund zukünftig als Kleinsiedlungsgebiet, angepasst an das restliche Plangebiet, festgesetzt werden.

Die Änderung dieses B-Plans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert werden, wenn es sich um eine Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und durch den B-Plan keine Vorhaben vorbereitet, für die die Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nicht. Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplans angepasst. ? → nein

Es handelt sich bei dieser B-Plan-Änderung um eine Innenentwicklung, da durch die Planung das Ziel verfolgt wird, mehr Flächen für eine Kleinsiedlungsnutzung bereit zu stellen und dafür nicht auf neue Flächen im Außenbereich zurückzugreifen.

Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten erfolgt nicht.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind somit erfüllt.

2. Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Groß Meckelsen, nördlich der Straße Hohe Buchen und hat eine Größe von etwa 480 m². Umgrenzt wird das Gebiet von Wohngrundstücken.

Bisher wurde die Fläche nicht genutzt, der im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzte Kinderspielplatz sowie die Heckenpflanzung wurde noch nicht realisiert.

Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rote Umrandung), Maßstab 1:1.250, Quelle: Google Earth; Stand 2018

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2005 wird das Plangebiet als vorhandener Siedlungsraum dargestellt. Die Umgebung von Groß Meckelsen wird zu einem Großteil als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

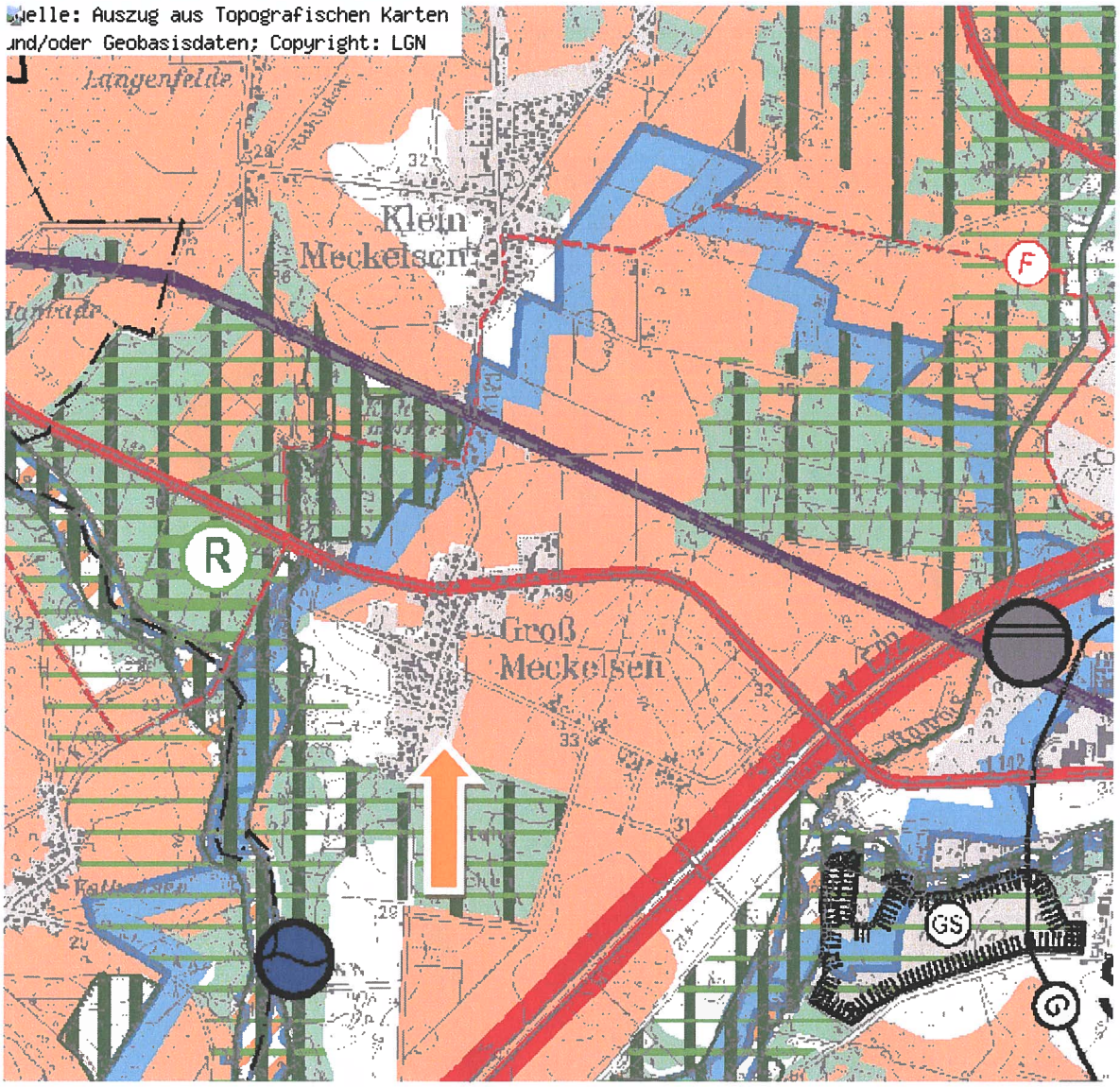


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 mit Kennzeichnung des Plangebietes (gelber Pfeil), Maßstab 1:25.000

3.2. Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Umgrenzt wird das Plangebiet von weiteren Wohnbauflächen.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote Umrandung), Maßstab 1:2.500

Dieser B-Plan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3. Vorhandene Bebauungspläne

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Im Meestfeld II" vom 15.02.1996 sowie im angrenzenden B-Plan Nr. 7 „Im Meestfeld III" vom 15.09.2015. Der Bebauungsplan Nr. 4 setzt für das Plangebiet einen öffentlichen Kinderspielplatz fest, der von einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzt ist.

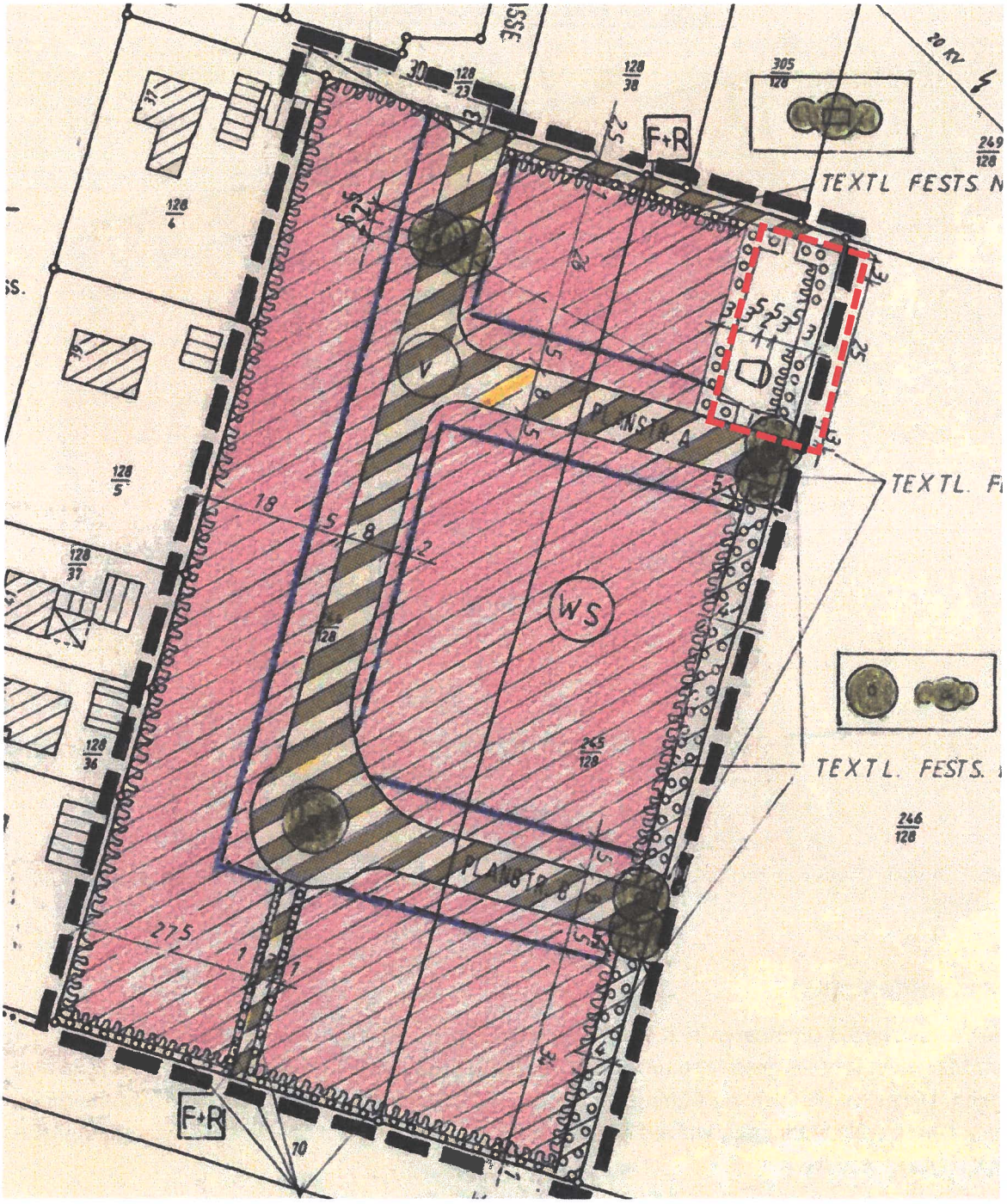


Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote Umgrenzung), ohne Maßstab

Im B-Plan Nr. 7 ist der Bereich der Änderung bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um ein zusammenhängendes Baufenster zu schaffen, schließt der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung direkt an die Baugrenze dieses B-Plans an.

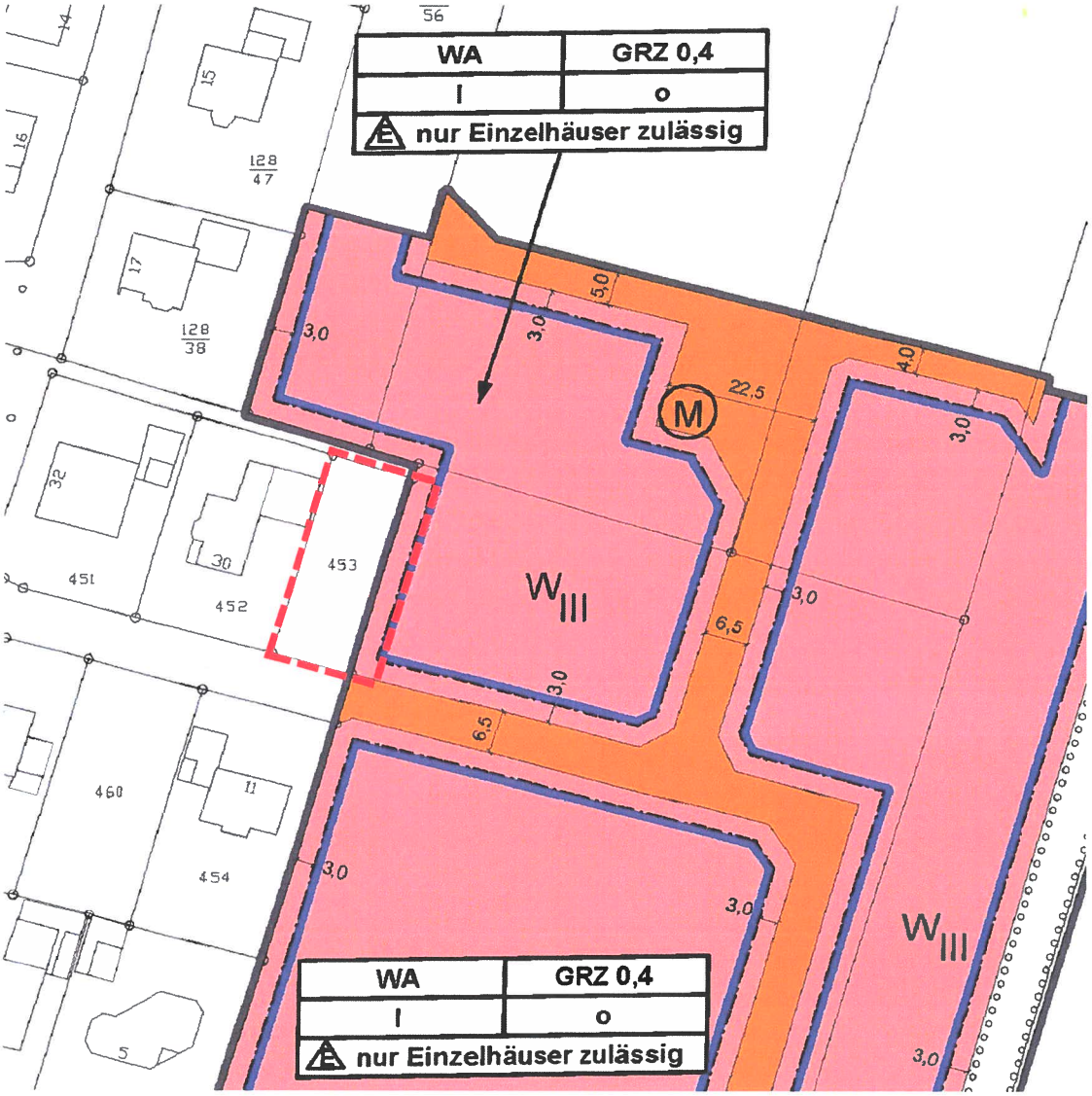


Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote Umgrenzung)

4. Planinhalt

Die Festsetzungen orientieren sich weitestgehend an den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 4 „Im Meestfeld II". Dies geschieht, um innerhalb des Gebiets möglichst einheitliche Festsetzungen zu haben. Daher wurde auch die Nummerierung der Festsetzungen aus dem Vorgängerplan übernommen. Für eine Begründung der unveränderten Festsetzungen wird auf die Begründungen des Bebauungsplans Nr. 4 verwiesen.

Die nördlich angrenzende Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg" wird nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da der Weg erhalten bleiben soll. Eine Weiterführung

nach Osten ist allerdings wegen der dortigen privaten Wohnbauflächen im B-Plan Nr. 7 nicht mehr möglich.

Ebenso beschränkt sich dieses B-Plan nach Westen auf das Flurstück 453. Die bestehende Festsetzung „Spielplatz" ragt etwas in dieses Flurstück hinein. Die Fläche ist dort Teil einer Doppelgarage und deren Zufahrt. Wegen Geringfügigkeit wird auf eine Überplanung dieses Bereichs verzichtet.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt, somit wird auch die Errichtung von Wohngebäuden auf der Fläche zukünftig zulässig.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Kleinsiedlungsgebiet wird die Überbaubarkeit der Flächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Damit wird die Versiegelung des Grundstücks stark begrenzt, was den dörflichen Charakter der Gemeinde Groß Meckelsen unterstützt und sich am Rest des Baugebiets orientiert.

Die Zahl der Vollgeschosse wird, wie im Vorgängerplan, auf ein Vollgeschoss begrenzt.

4.3. Bauweise, Baugrenzen

Im Kleinsiedlungsgebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, damit sich die Bauweise ebenfalls an die Umgebung anpasst.

In einem Abstand von 5 m verläuft eine Baugrenze parallel zur Straßenverkehrsfläche, um ein zu starkes Heranrücken der Bebauung an die Straße zu verhindern, ansonsten wird das bisher durch die Spielplatzfläche unterbrochene Baufenster zu einem großen Baufenster zusammengefügt.

4.4. Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind gegenüber dem bisher geltenden Plan unverändert.

5. Erschließung

Am Wald & Hohe Buchen

Das Plangebiet wird von Süden über die Straße Hohe Buchen erschlossen.

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr nur eingeschränkt zu erreichen. Buslinien verkehren nur von der Dorfmitte, die ca. 800 m in nördlichen Richtung vom Plangebiet entfernt liegt.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die vorhandenen **Ver- und Entsorgungsleitungen** an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

Trinkwasser und Löschwasser
Die Gemeinde ist dem Wasserverband Bremervörde angeschlossen.

Abwasser

Am Wald & Hohe Buchen

Der Schmutzwasserkanal für die zentrale Abwasserbeseitigung liegt in der Straße Hohe Buchen. Der Träger ist die Samtgemeinde Sittensen.

Oberflächenwasser

Das Regenwasser ist wie im übrigen Teil des Wohngebiets auf dem Grundstück zu versickern. ? Kanal vorhanden

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme) anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

7. Natur und Landschaft

Für die B-Plan-Änderung im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung und damit auch kein Umweltbericht erforderlich, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor. Es kann daher auf eine Umweltprüfung und auf eine Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet werden. Auch kann gem. § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, die unabhängig vom Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen sind, sind vorliegend nicht betroffen, da die Änderung der Art der baulichen Nutzung keine Vorhaben ermöglicht, die die geschützten Arten verbotsrelevant betreffen könnten. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung ist daher nicht erforderlich.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nicht in die damalige Ausgleichsbilanzierung

Laut der Auflistung der Kompensationsmaßnahmen in der Begründung des Bebauungsplans Nr. 4 sind die Flächen zur Eingrünung des Spielplatzes nicht als Kompensationsmaßnahmen in die Ausgleichsbilanzierung eingeflossen. Dazu dienten allein der 4 m breite Pflanzstreifen an der östlichen Grenze des Plangebiets sowie die 1 m breite Hecke entlang der Fußwegeverbindung und an der südlichen Grenze des Plangebiets (vgl. S. 11-12 der Begründung zum B-Plan Nr. 4 „Im Meestfeld II").Ein Ersatz von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

8. Flächen und Kosten

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 480 m², die vollständig als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt werden.

Kosten
Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Groß Meckelsen keine Kosten. Es entstehen Einnahmen durch den Verkauf des Grundstücks.

kann das raus ?

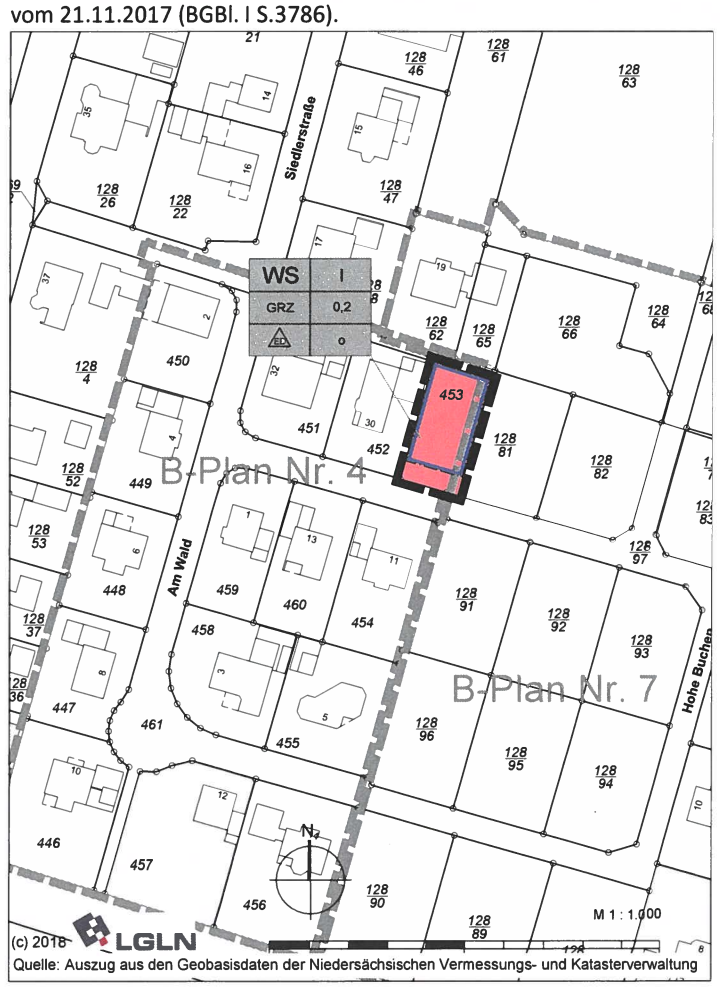
Groß Meckelsen, den .....

.....

Bürgermeister

Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017

Art der baulichen Nutzung

WS — Kleinsiedlungsgebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,2 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

o — Offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

z.B.10 — Bemaßung in m

Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude

49/7 — Flurstücksnummer

Geltungsbereiche anderer Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

Die Nummerierung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit aus B-Plan Nr. 4 "Im Meestfeld II" übernommen.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 2 Abs. 3 BauNVO) bleiben Tankstellen ausgeschlossen.

2. -entfällt-

3. Die nicht überbaubare Fläche zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche darf für Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 sowie für Stellplätze und Geragen i.S. von § 12 BauNVO nicht in Anspruch genommen werden. Sie muss frei von baulichen Anlagen jeder Art bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

4. -entfällt-
5. -entfällt-
6. -entfällt-

7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die privaten Verkehrsflächen, sowie die Zufahrten von Stellplätzen und Garagen nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit höheren Porosität und Fugenanteil im Sandbett, Rasensteine, Schotterasen o.ä.

8. -entfällt-

9. Je Grundstück muss mindestens ein Laubbaum (Hochstamm) gepflanzt werden. Zu verwenden ist entweder ein Obstbaum-Hochstamm, eine Stieleiche (Quercus robus), eine Buche (Fagus sylvatica) oder eine Linde (Tilia platyphyllos).

10. -entfällt-

Pflanzliste (-entfällt-)

HINWEIS

Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 4 "Im Meestfeld II" überplant und dessen Festsetzungen für den Bereich dieser Bebauungsplanänderung aufgehoben.

Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

Satzung der Gemeinde Groß Meckelsen über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Im Meestfeld II"

mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand: Entwurf, 26.03.2018

ELBBERG STADTPLANUNG

Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, mail@elbberg.de, www.elbberg.de