



Gemeinde Kalbe SG Sittensen

Bebauungsplan Nr. 5 „Im Lohfeld“ 3. vereinfachte Änderung

Begründung

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 BauGB



Inhalt

Teil 1

1	Geltungsbereich	3
2	Aktuelle Nutzungen im Plangebiet.....	3
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	4
4	Verfahren nach § 13 BauGB	5
5	Planungsvorgaben / Bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
6	Inhalt des Bebauungsplans	7
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	7
6.2	Bauweise	7
6.3	Baugrenzen/Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
6.4	Örtliche Bauvorschriften	8
6.5	Verkehr	8
7	Ver- und Entsorgung	8
8	Natur- und Landschaftsschutz.....	8
9	Immissionsschutz.....	9
10	Baugrund	9
11	Überschläglich ermittelte Kosten / Finanzierung.....	9
12	Rechtsquellen	9

Teil 2

Umweltbericht.....	10
--------------------	----

Teil 3

Verfahrensvermerke.....	11
-------------------------	----



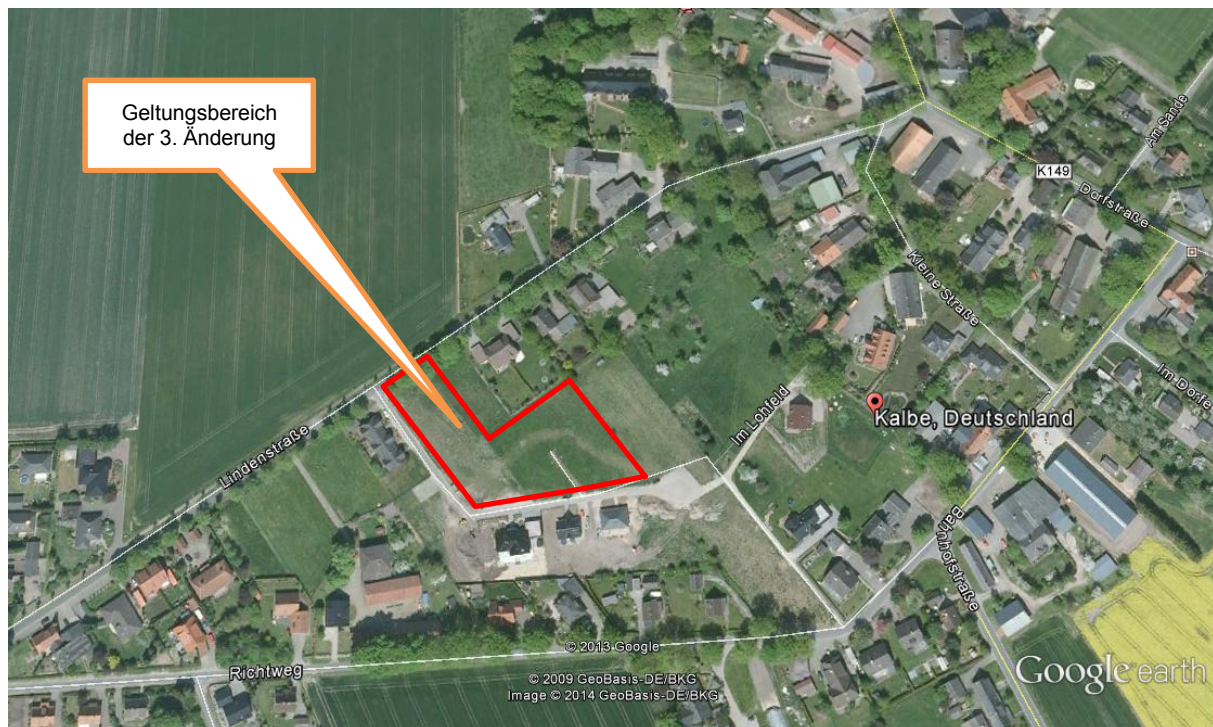
Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Kalbe in der Ortslage Kalbe an der südöstlich der „Lindenstraße“. Bei dem Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung handelt es sich um einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 5 „Im Lohfeld“. Der Teilbereich umfasst eine Gesamtfläche von rd. 5.755 m².

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans wird wie folgt räumlich begrenzt:

- nördlich: durch die „Lindenstraße“
- östlich: durch landwirtschaftliche Flächen und angrenzende Bebauung,
- südlich: durch die Planstraße „Im Lohfeld“
- westlich: durch die Planstraße „Im Lohfeld“



2 Aktuelle Nutzungen im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den nordöstlichen Teilbereich eines in den vergangenen Jahren erschlossenen und teilweise mit Einfamilienhäusern bebauten Wohngebiets. Die östlich der Straße „Im Lohfeld“ liegenden Flächen wurden bisher noch nicht bebaut.



3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Anlass der Gemeinde, die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten, ist die geplante Bebauung des Flurstücks 154. Im Rahmen der Ausweisung des gem. dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Baufenster in der Örtlichkeit wurden Differenzen zwischen der Darstellung des Ursprungsbebauungsplans und der Lage des an das Flurstück 154 angrenzenden Stichweges deutlich. Die Lage des Stichweges entspricht nicht der im Ursprungsbebauungsplan dargestellten Lage, aus diesem Grund soll die Darstellung des Bebauungsplans der realen Situation vor Ort angepasst werden.

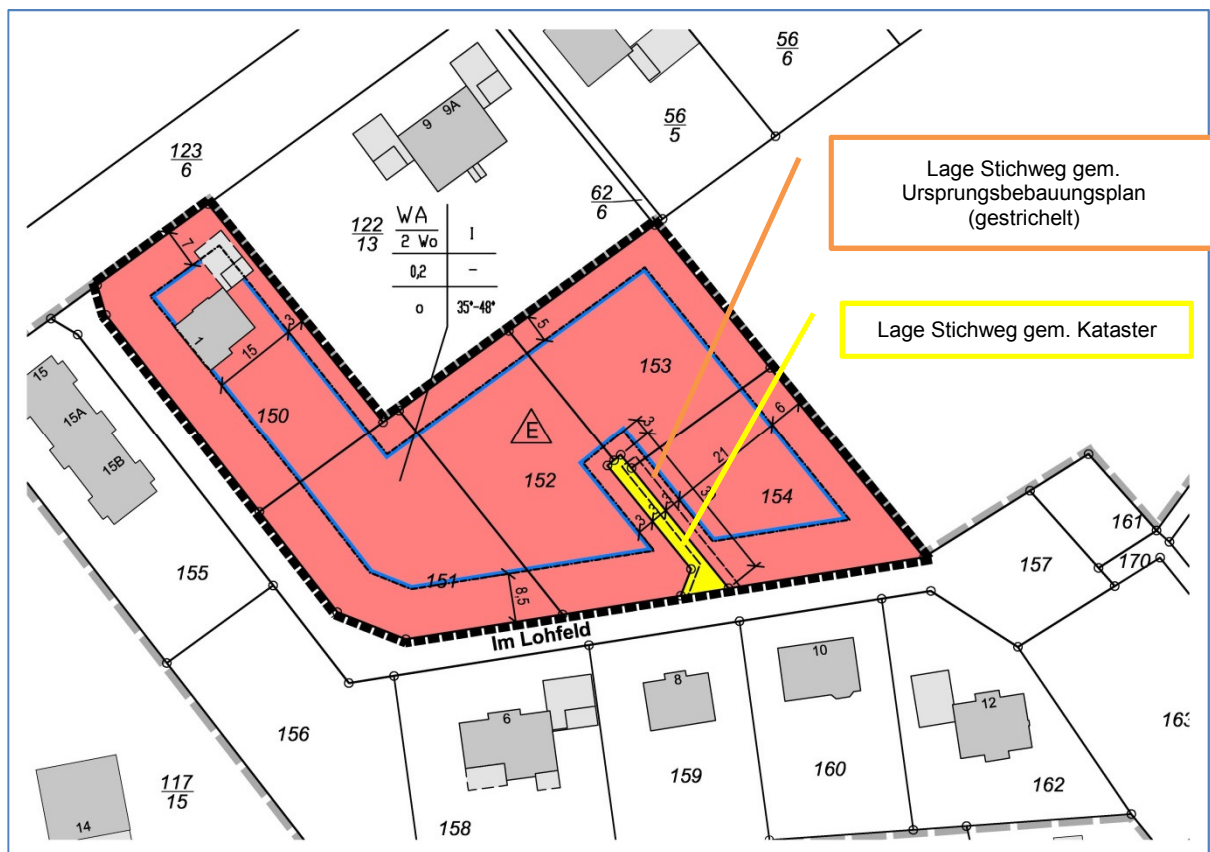


Abbildung 1 Lage des Stichweges gem. Ursprungsbebauungsplan bzw. gem. Kataster

Gleichzeitig soll im Rahmen der 3. Vereinfachten Änderung die im Ursprungsbebauungsplan dargestellte Baugrenze entlang der Straße „Im Lohfeld“ in einem einheitlichen Abstand zur Straße dargestellt werden. Die bisher unterschiedlich festgesetzten Abstände schränken die Bebaubarkeit der Grundstücke in erheblichem Maß ein, wobei die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan hierfür keine Erläuterung darlegt.

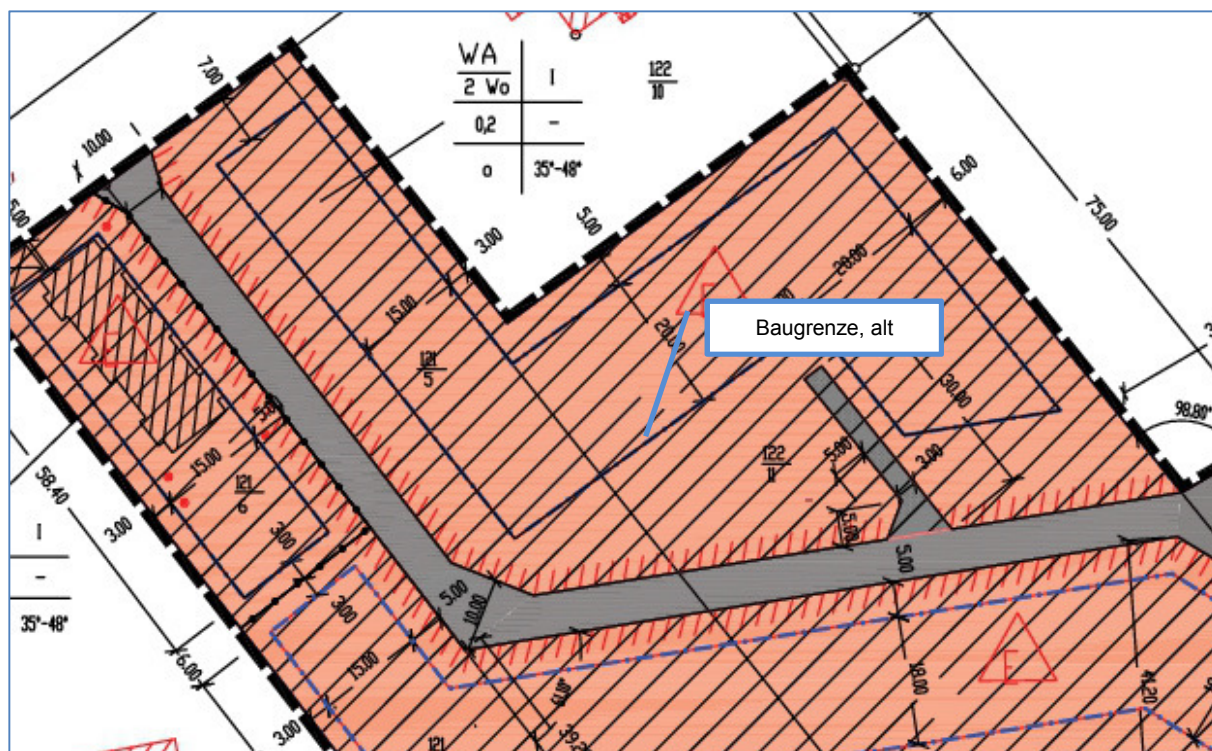


Abbildung 2: Darstellung der Baugrenzen im Ursprungsbebauungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 30 (1) BauGB ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, um entsprechend den gemeindlichen Zielsetzungen die Entwicklung des Baugebietes zu steuern und zu ordnen.

4 Verfahren nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Im Lohfeld“, 3. Änderung, wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. §13 BauGB ermöglicht für die Änderung von Bauleitplänen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, ein vereinfachtes Verfahren. *„Die Änderung bzw. Ergänzung ist in diesem Fall üblicherweise vom Umfang her geringfügig oder weist keine wesentliche Bedeutung für die planerische Gesamtkonzeption auf, ihr darf also nicht eine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.“*¹

Mit der vorgesehenen 3. Änderung wird die planerische Gesamtkonzeption des Wohngebietes nicht wesentlich verändert, da lediglich die Lage des o.g. Stichweges entsprechend der Lage in der Örtlichkeit angepasst und die Baugrenze abschnittsweise verlagert wird. Die der ursprünglichen Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption

¹ Finkelburg/Orloff/Kment: Bauplanungsrecht (6. Auflage, S. 97, Rdn. 94)



und Austarierung der unterschiedlichen Interessen wird nicht geändert, der Gebietscharakter bleibt erhalten.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) abgesehen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2; die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Gelegenheit zur Stellungnahme.

5 Planungsvorgaben / Bestehende Rechtsverhältnisse

Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Das LROP ist in seiner Gesamtkonzeption die Basis für die Landesentwicklung und die Grundlage für die Aufstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme. Das LROP weist u. a. die allgemeinen Grundsätze und Ziele zur Entwicklung der Siedlungsstruktur aus.

Das LROP hat u.a. der Leitvorstellung zu entsprechen, eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum dauerhaft mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgerichteten Ordnung führt, zu verfolgen. Eine nachhaltige Raumentwicklung hat dabei gleichzeitig die Leitvorstellung zu verfolgen, gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen zu schaffen und die Belange der Teilräume bei der Entwicklung des Gesamttraumes zu beachten.

Abweichend von der Darstellung des LROP 1994 stellt das LROP² keine ländlichen Räume, denen die Gemeinde Kalbe zugeordnet war, mehr dar.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg/Wümme³ werden die Ziele des LROP auf der Ebene des Landkreises konkretisiert. Das RROP 2005 des

² LROP Niedersachsen, 2012

³ RROP, 2006, Einleitung Neuaufstellung 2013



Landkreises Rotenburg/Wümme trat am 16.04.2006 in Kraft. Das RROP ist 10 Jahre gültig. Am 01.10.2007 trat die 1. Änderung für den Teilbereich „Windpark Wohnste“ in Kraft. Die 2. Änderung wurde am 30.11.2011 von der Regierungsvertretung Lüneburg genehmigt. Mit Datum vom 31.03.2013 wurde die beabsichtigte Neuaufstellung des RROP öffentlich bekannt gemacht. Damit behält das RROP 2005 auch über den 16.04.2016 hinaus Gültigkeit bis zum Inkrafttreten der Neuaufstellung.

Bei der gemeindlichen Entwicklung ist gem. 2.1 03 ist der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme bisher unberührter Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben.

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Im Lohfeld“ wird keine, den Zielen der Regionalplanung widersprechende Siedlungsentwicklung vorangetrieben, sondern es erfolgen lediglich zeichnerische Änderungen zweier Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalbe ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im Lohfeld“ als Wohnbaufläche dargestellt.

6 Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert. Hierzu bedarf es keiner Begründung.

6.2 Bauweise

Die Bauweise bleibt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert. Hierzu bedarf es keiner Begründung.

6.3 Baugrenzen/Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden nördlich der Straße „Im Lohfeld“ entsprechend der östlich der Straße „Im Lohfeld“ verlaufenden Baugrenze angepasst und verlaufen somit künftig in einem Abstand von 8,50m zur Straße „Im Lohfeld“. Da das Maß der zulässigen baulichen Nutzung der Grundstücke jedoch unverändert bleibt, ergibt sich keine höhere bauliche Verdichtung. Lediglich die Lage der künftigen Gebäude kann innerhalb der Fläche freier angeordnet werden. Auch die bisher festgesetzte Mindestgröße der Grundstücke von 1.000 m² bleibt unverändert.



6.4 Örtliche Bauvorschriften

Der Ursprungsbebauungsplan weist für die Dächer zulässige Dachneigungen von 35 – 48° auf. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wurden Dachneigungen von 35 – 60° zulässig. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wurde die Dachneigung für die Hauptgebäude auf ein Mindestmaß von 20° festgesetzt. Die Festsetzung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Diese Festsetzung der 2. Änderung bleibt, ebenso wie die weiterhin gültigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans

- a) zur Dacheindeckung,
- b) zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen,
- c) zu Grundstückseinfriedungen
- d) zu Zuwegungen und Grundstücksauffahrten sowie
- e) zu Nebenanlagen und Garagen

unverändert. Hierzu bedarf es keiner weiteren Begründung.

6.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird hinsichtlich der Lage des Stichweges entsprechend der Ausweisung des Katasters angepasst.

7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt weiterhin wie bisher.

8 Natur- und Landschaftsschutz

Sofern aufgrund der Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gem. § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Im Lohfeld“ sieht keine Änderungen vor, die zu einem Eingriff in den Naturhaushalt und/oder das Landschaftsbild führen bzw. die gem. § 1 Abs. 7 Buchstabe a – i BauGB genannten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen erheblich beeinträchtigen, da keine Nutzungsänderungen oder Erweiterungen des Plangebiets vorgesehen sind.

Die Regelungen zur Grünplanung und zum Ausgleich gem. Textlicher Festsetzung 1.4 des Ursprungsbebauungsplans bleiben unverändert bestehen.



9 Immissionsschutz

In der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan wurde bereits auf einen südöstlich an der Bahnhofstraße liegenden Land- und Stalltechnikbetrieb hingewiesen, dessen Lärmemissionen sich jedoch bereits nach Darstellung der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan nicht wesentlich auf das Plangebiet auswirken.

10 Baugrund

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Im Lohfeld“ wurde ein Bodengutachten angefertigt. Da mit der 3. vereinfachten Änderung keine räumliche Ausdehnung oder Verlagerung des Baugebiets verbunden ist, ist keine weitere Betrachtung des Baugrundes erforderlich.

11 Überschläglich ermittelte Kosten / Finanzierung

Der Gemeinde Kalbe entstehen keine neuerlichen Kosten für die Realisierung des Plangebiets. Die Kosten für die 3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans belaufen sich auf rd. 1.500 € netto.

12 Rechtsquellen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I. S. 2414, zuletzt geändert am 31.07.2009, BGBl. I.S. 2585 (Inkrafttreten am 01.03.2010)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998, BGBl. I. S. 502, zuletzt geändert am 24.02.2012, BGBl. I.S. 2012

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. S. 132, zuletzt geändert am 22.04.1993, BGBl. I.S. 466

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012, Nds. GVBl. S. 46 (Inkrafttreten am 01.11.2012)

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.05.1978, Nds. GVBl. S. 517, zuletzt geändert am 26.05.2011, Nds. GVBl. S. 135



Teil 2: Umweltbericht

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.



Teil 3: Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kalbe hat in seiner Sitzung am ***** die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Im Lohfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ***** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kalbe, den _____

Gemeindedirektor

Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kalbe hat in seiner Sitzung am ***** dem Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Im Lohfeld“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ***** ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ***** bis ***** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Kalbe, den _____

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kalbe hat nach Prüfung aller Stellungnahmen die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Im Lohfeld“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am ***** als Satzung beschlossen. Die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) hat an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Kalbe, den _____

Gemeindedirektor

Ausfertigung

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Im Lohfeld“ wird hiermit ausgefertigt. Der Inhalt des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der



Begründung stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Kalbe vom ***** überein.

Kalbe, den _____

Gemeindedirektor

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch ortsübliche Verkündung der Satzung am ***** erfolgt. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Im Lohfeld“ ist damit am ***** rechtsverbindlich geworden.

Kalbe, den _____

Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Kalbe, den _____

Gemeindedirektor