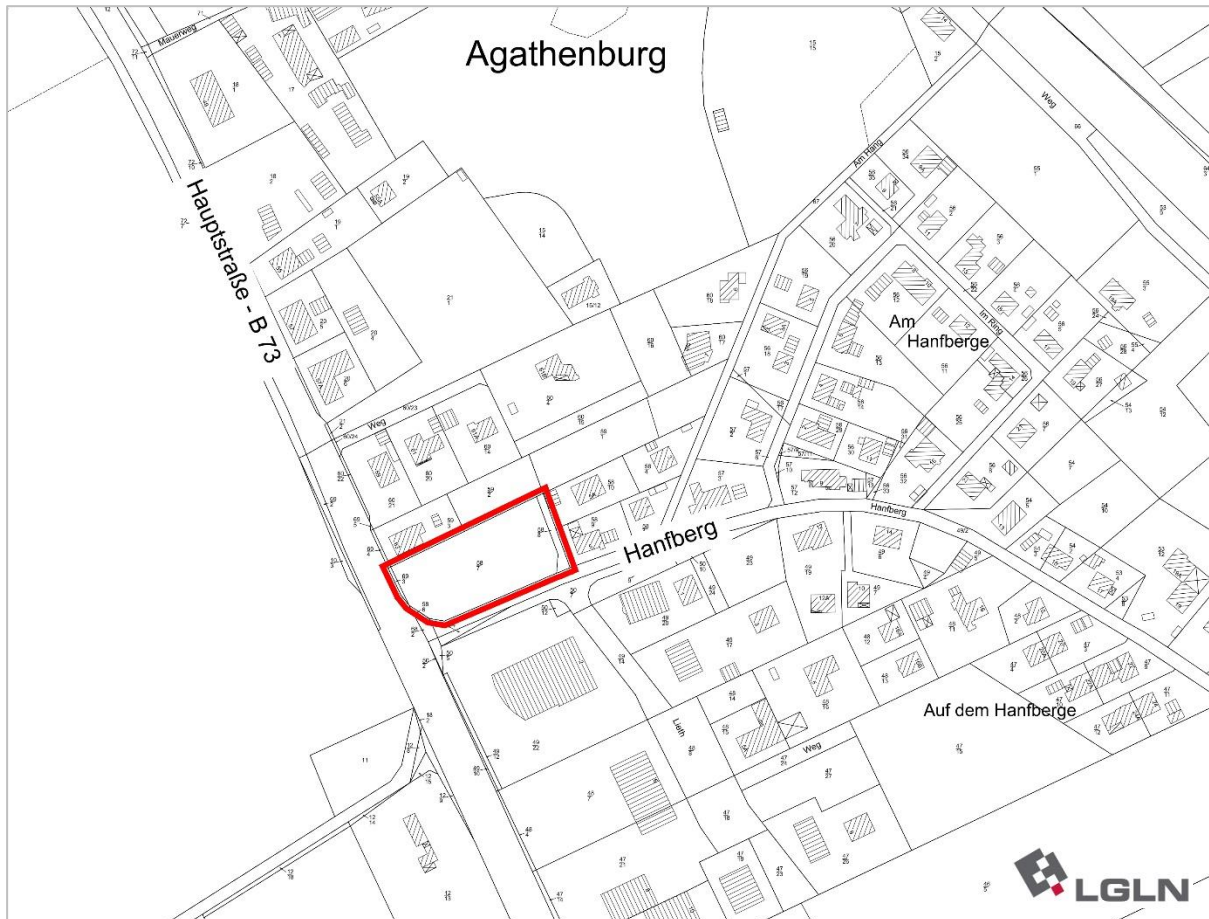


Gemeinde Agathenburg – Samtgemeinde Horneburg - Landkreis Stade
Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6
„Gewerbegebiet Hanfberg“



Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB

Stand: Entwurf 04.05.2018



Gemeinde Agathenburg
Lange Straße 47/49, 21640 Horneburg
Tel.: 04163 / 8079-0, Fax -46

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel 040-380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung	2
1.1. Grundlagen der Planung	2
1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	2
1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets	3
1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren	4
2. Bestandssituation	5
2.1. Nutzungen und Bebauung, Erschließung	5
2.2. Kampfmittel	5
2.3. Kultur- und Sachgüter	5
2.4. Altlasten	6
2.5. Immissionen	6
2.6. Benachbarte Bebauungspläne	6
3. Belange der übergeordneten Planung und des Umweltschutzes	6
4. Planerische Rahmenbedingungen	7
5. Planinhalt und Abwägung	7
5.1. Art der baulichen Nutzung	8
5.2. Maß der baulichen Nutzung	9
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
5.5. Ein- und Ausfahrten	10
5.6. Grünordnung	10
5.7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO	10
5.7.1. Bebauungsstruktur	10
5.7.2. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung	10
5.7.3. Dachaufbauten und Dachüberstand	11
5.7.4. Fassade	11
5.7.5. Fenster und Türen	11
5.7.6. Einstellplätze	11
5.7.7. Einfriedungen	12
5.7.8. Werbeanlagen	12
5.7.9. Antennen	12
5.7.10. Versickerung von Niederschlagswasser	12
5.8. Erschließung/ Ver- und Entsorgung	12
5.9. Aussagen zur Eingriffsregelung, Belange von Natur und Landschaft	13
5.10. Immissionsschutz	13
5.11. Forstwirtschaft	14
6. Flächenangaben	15

1. Grundlagen der Planung

1.1. Grundlagen 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), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), neugefasst durch 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 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Planungsanlass und Erfordernis der Planung

Der Rat der Gemeinde Agathenburg hat am 31.05.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 zu ändern. Entlang der Hauptstraße (Bundesstraße B 73) hat sich im südlichen Bereich von Agathenburg in den vergangenen Jahren ein Wandel der Grundstücksnutzungen vollzogen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Hauptstraße/Mauerweg“ hat die Gemeinde seinerzeit bereits mögliche Fehlentwicklungen in diesem Bereich der Ortslage im Hinblick auf die Nutzungsarten und die bauliche Verdichtung gesteuert.

Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 verfolgt die Gemeinde nunmehr grundsätzlich die gleichen Ziele. Die Grundstücke im Plangebiet, die sich ebenfalls am südlichen Ortseingang der Gemeinde an der B 73 befinden, sind mit mehreren Einzelhäusern bebaut. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 setzt für die Fläche des Plangebiets ein Mischgebiet sowie ein eng gefasstes, 20 m von der B 73 zurückspringendes, Baufenster fest. Ein weiteres Baugrundstück an der Ecke B 73 / Hanfberg kann aufgrund dieser Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht realisiert werden. Die Gemeinde möchte hier die Chance nutzen, die Innenentwicklung durch die Schaffung eines weiteren Bauplatzes voranzubringen. Um eine Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen, ist es daher erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen darüber hinaus die örtlichen Bauvorschriften formuliert werden. Aufgrund seiner exponierten Lage am südlichen Ortseingang möchte die Gemeinde, die sich seit mehreren Jahren intensiv im Prozess der Dorferneuerung engagiert, für das Änderungsgebiet die Einhaltung von Gestaltungsrichtlinien festlegen, die sich im Wesentlichen an den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 „Hanfberg“ orientieren. Auch in dem Änderungsbereich soll aus Sicht der Gemeinde eine städtebaulich angemessene Gestaltung der zukünftigen Bebauung gesichert werden. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans soll auf diesem Wege daher über die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 an die Ziele der Ortsbildpflege und -entwicklung angepasst werden.

Ziel dieser 2. Bebauungsplanänderung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wohnhauses an der Ecke B 73 / Hanfberg und die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Wohnbebauung. Weiteres Ziel dieser 2. Bebauungsplanänderung ist es, wie schon im Bebauungsplan Nr. 15 und Bebauungsplan Nr. 9, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verhinderung von gestalterischen Fehlentwicklungen durch ergänzende Festsetzungen mit Hilfe von örtlichen Bauvorschriften in Abstimmung mit den Zielen der Dorferneuerung zu schaffen und dadurch die Ortsbildpflege zu sichern. Damit soll für die Zukunft eine mit dem Ortsbild verträgliche Entwicklung erreicht werden.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Agathenburger Siedlungsgefüges, östlich der Hauptstraße – Bundesstraße B 73.

- im Norden und Osten durch vorhandene Wohnbebauung
- im Westen durch die Hauptstraße – Bundesstraße B 73
- im Süden durch die Straße Hanfberg.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

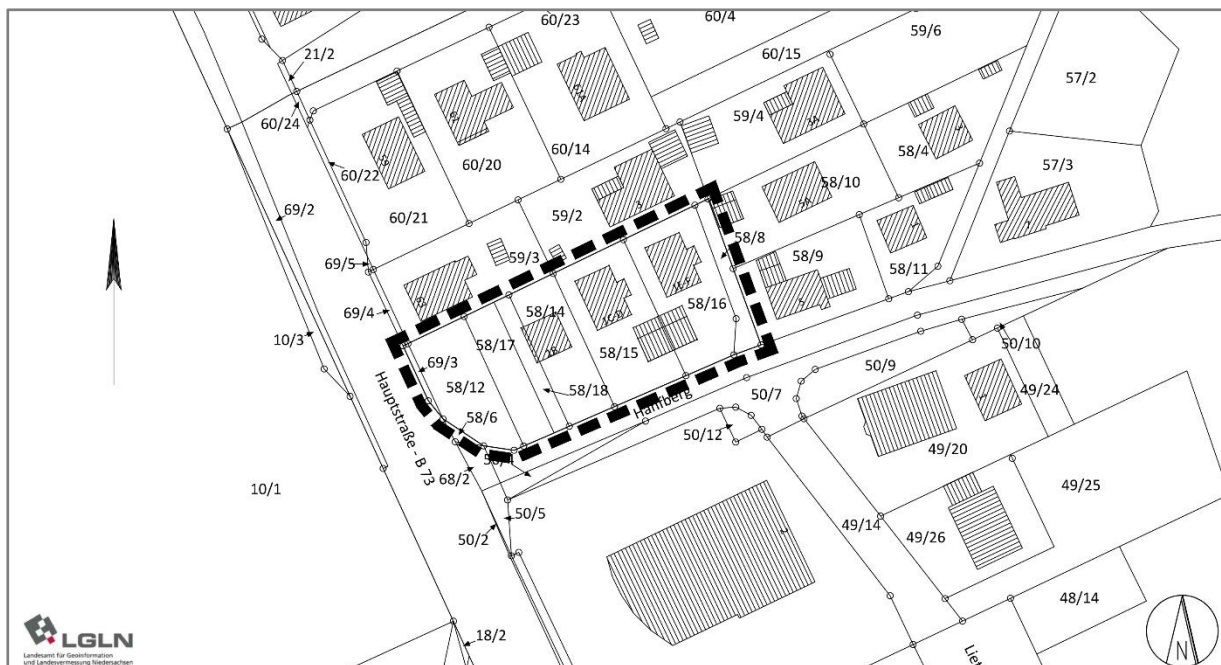


Abbildung 1: *Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (o. M.)*

1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Mit der Planung soll ein neuer Wohnbauplatz (Baugrundstück) im bereits bebauten Siedlungsbereich ermöglicht werden. Die mit der Planänderung beabsichtigte Nutzbarmachung eines Grundstücks stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan soll somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind:

- a.) Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m² oder zwischen 20.000 m² und 70.000 m² und aufgrund einer überschlägigen Prüfung wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).
- b.) Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Fazit:

Die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich beträgt deutlich weniger als 20.000 m², es kommt hier also die Verfahrensvariante nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zum Tragen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Von einer Umweltprüfung wird 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, Erschließung

Das Plangebiet ist nahezu vollständig durch Wohngebäude bebaut. Lediglich das an der B 73 liegende Grundstück ist unbebaut. Das gesamte Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Agathenburger Siedlungsgefüges, etwa 800 m Luftlinie vom S-Bahn-Haltepunkt entfernt. Durch die Nähe zur B 73 ist das gesamte Plangebiet gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nutzung durch die örtliche Straße „Hanfberg“ bereits angebunden und erschlossen.

Die bauliche Umgebung des Plangebietes im Norden und Osten ist homogen und entspricht vom Charakter her der Bebauung im Plangebiet. Hier grenzen Wohnnutzungen in Form von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäuser an. Westlich des Plangebiets erstreckt sich getrennt durch die B 73 das Landschaftsschutzgebiet „Heidbeck“. Südlich des Plangebietes wird die Fläche durch ein Autohaus genutzt.



Abbildung 2: *Luftbild mit Plangebietsabgrenzung (o. M.) © LGLN, Bearbeitung (Rot) eigene Darstellung*

2.2. Kampfmittel

Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel ist nicht bekannt, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.3. Kultur- und Sachgüter

Als örtliche Kulturgüter sind das Schloss Agathenburg und die vorhandenen örtlichen Baudenkmale zu bewerten, die allerdings durch die geplante Bebauung in keiner Weise erkennbar beeinträchtigt werden. 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.

2.4. Altlasten

Angaben über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Im Planbereich sind keine Altablagerungen, die im Altlastenkataster eingetragen sind, bekannt (Quelle: LBEG-Kartenserver). Auch liegen der Gemeinde keine Hinweise auf erhebliche Bodenkontaminationen vor. Aufgrund der Nutzungen im Plangebiet sind diese auch nicht zu erwarten.

2.5. Immissionen

Das Plangebiet ist durch den Verkehr auf der B 73 lärmtechnisch vorbelastet, d.h. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete werden zum Teil überschritten. Immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen wohnbaulicher und benachbarter gewerblicher Nutzung sind aus der Vergangenheit nicht bekannt.

Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umfeld sind unverändert zu beachten. Es kann grundsätzlich von einer Verträglichkeit der ermöglichten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand ausgegangen werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt südlich des Änderungsbereiches entlang der Straße Hanfberg in einer Tiefe von 30 m einen Streifen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest, in dem ausschließlich Betriebsverwaltungs- und Betriebswohngebäude zulässig sind; südlich davon wird ein Gewerbegebiet ohne Einschränkungen festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der vorgesehenen Nutzung im Änderungsbereich durch Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO ist nicht zu erwarten.

2.6. Benachbarte Bebauungspläne

Im Norden und im Osten, schließt der Bebauungsplan Nr. 9 „Hanfberg“ an. Dieser wird durch die Änderungen dieses Bebauungsplans nicht berührt. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist in der Planzeichnung gekennzeichnet

3. Belange der übergeordneten Planung und des Umweltschutzes

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

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Horneburg gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als gemischte Baufläche dargestellt. In der Darstellung des FNP wurden zudem zur B 73 Grünflächen eingezeichnet. Diese Flächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und bereits als straßenbegleitendes Grün gestaltet. Im Plangebiet sind darüber hinaus zu erhaltende Gehölze dargestellt. Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplan mit seinen Zielsetzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Die Flächen sind bereits überplant und als bestehende Siedlungsfläche zu werten. Die Realnutzungskartierung 2011 des Landkreises Stade stellt das Plangebiet als Siedlung dar. Das Plangebiet weist somit keine Biotope mit einer besonderen Bedeutung auf.

Das Gebiet gehört gemäß Landschaftsrahmenplan zur Zielkategorie 5: Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation. Es hat keine Bedeutung für das Land-

schaftsbild und das Landschaftserleben. Das Plangebiet befindet sich in der Beeinträchtigungszone von Gewerbe- und Industrieflächen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht zu erwarten.

4. Planerische Rahmenbedingungen

Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Hanfberg“ setzt für den Änderungsteil des Plangebiets ein Mischgebiet fest. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,4 festgesetzt; die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8. Die Höhe der Gebäude (zwei Vollgeschosse) wurde durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse (II) beschränkt. Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch entsprechende Baugrenzen. Diese sind u. a. durch die 20 kV Leitungen mit ihren Schutzbereichen eingeschränkt gewesen.

Im dem südlichen Teil außerhalb des Plangebiets ist die Straße Hanfberg als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entlang der Straße gilt für einen Streifen vom 30 m Tiefe, die Einschränkung, dass nur Betriebsverwaltungs- und Betriebswohngebäude zulässig sind. Diese Festsetzung wurde im Hinblick auf die im Plangebiet gelegenen Wohnhäuser getroffen. Zur B 73 wurde ein Zugangs- und Zufahrtsverbot mit Einfriedungspflicht von 20 m Tiefe festgesetzt. Zudem sind Sichtdreiecke mit Nutzungseinschränkungen gekennzeichnet. Hier ist jede Nutzung untersagt, die die Sicht in mehr als 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante beeinträchtigt.

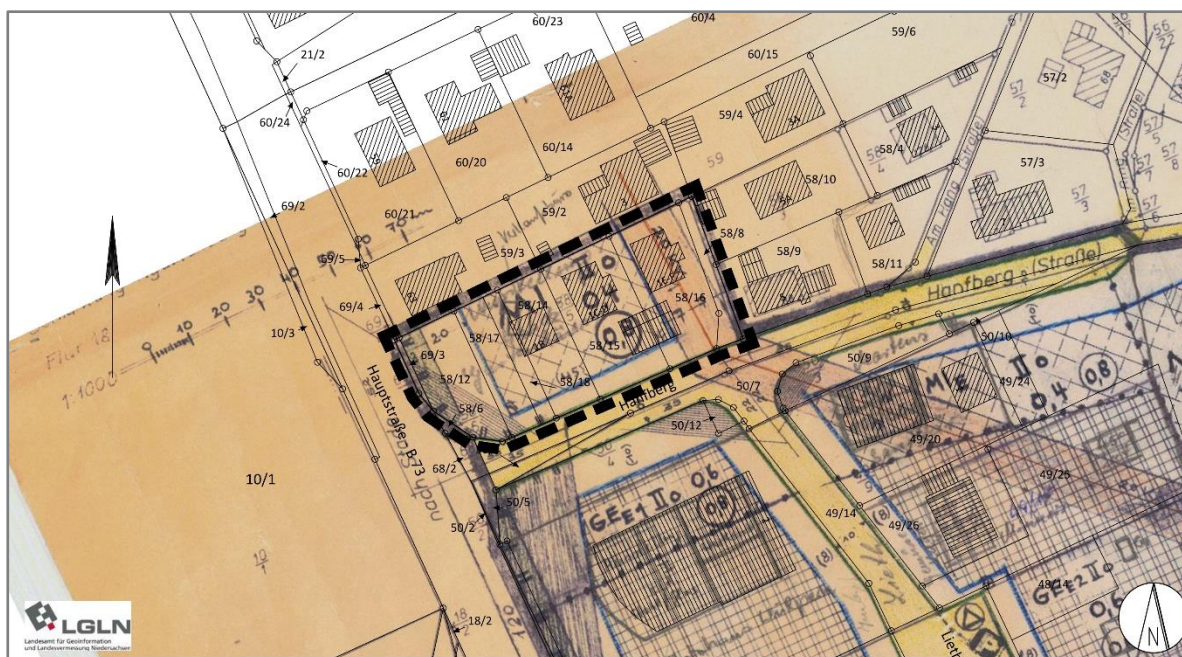


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Hanfberg“ mit Plangebietsabgrenzung (o. M.), Bearbeitung (Schwarz) eigene Darstellung

5. Planinhalt und Abwägung

Dem Anlass und den Zielen der Planung entsprechend werden im Geltungsbereich dieser Änderung die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 „Gewerbegebiet Hanfberg“ geändert. Darüber hinaus hat die Gemeinde Agathenburg ein begründetes Interesse, die Wahrung des traditionellen Ortsbildes zu fördern und zu pflegen. Deshalb werden auch für diesen Änderungsbereich Anforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen über die „Örtlichen Bauvorschriften“ gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO als

Satzung aufgestellt. Zudem bestehen aufgrund der geringen Regelungstiefe der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 6 weitergehende Regelungserfordernisse.

Die im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung in Form eines Baugebietes nicht festgesetzt. Stattdessen wird festgesetzt, dass sich **bauliche Maßnahmen und sonstige Vorhaben gemäß § 34 BauGB nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen** müssen. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet richtet sich demnach zukünftig hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach den Anforderungen des § 34 BauGB. Das bedeutet, die Nutzungen müssen sich in Bezug auf die Art der Nutzung in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Die Bebauung im alten Dorfkern und entlang der B7 3 ist in Agathenburg geprägt durch eine Mischung aus Handel, Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe. Das Plangebiet kann - so wie es auch die jetzige Festsetzung als Mischgebiet wiedergibt - als ein Teil dieser gemischten dörflichen Bebauung angesehen werden. Die unmittelbar nördlich und östlich angrenzenden Flächen stellen einen durch Wohnen geprägten Bereich dar. Der Geltungsbereich, in dem bereits mehrere Wohnhäuser errichtet wurden, entspricht im Bestand ebenfalls dieser Prägung. Die südlich angrenzenden Flächen sind durch ein Autohaus gewerblich genutzt. Sie sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet (nur Betriebsverwaltungs- und Betriebswohnungen) festgesetzt und entsprechen einer Mischgebietstypik, die das Wohnen nicht wesentlich stört.

Ziel der Planung ist es, diese vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet der Lage entsprechend und mit dem dörflichen Umfeld verträglich weiter zu entwickeln. Eine weitere Wohnnutzung soll dementsprechend ermöglicht werden. Um dieses Planungsziel zu erreichen, ist die Festsetzung eines Baugebietes als Art der baulichen Nutzung nicht sinnvoll: Die gegenwärtige Nutzung ist nicht durch ein Gleichgewicht von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe geprägt, sodass die Festsetzung eines Mischgebietes ausgeschlossen ist. Auch wird eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe zu gleichen Teilen als Planungsziel nicht angestrebt, da vermieden werden soll, dass das verbliebende freie Grundstück nicht mehr marktgerecht veräußert und bebaut werden kann, weil Bauanträge wegen des fehlenden Gleichgewichts zwischen Wohnen und Gewerbe nicht positiv beschieden werden können. Der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes stehen hingegen immissionsschutzrechtliche Anforderungen entgegen, da die für allgemeine Wohngebiete geltenden Lärmwerte aufgrund der direkten Nachbarschaft zu der südlich gelegenen gewerblichen Nutzung nicht eingehalten werden können. Andere Baugebiets-Kategorien kommen vor dem Hintergrund der Planungsziele ebenfalls nicht in Betracht.

Um erhebliche Störwirkungen für das Ortsbild und die Verträglichkeit mit dem u. a. durch Wohnbebauung geprägten Umfeld auszuschließen, wird jedoch **festgesetzt, dass Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören, Spiel- und Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig** sind. Gewerbebetriebe und Amüsierbetriebe wie Nachtlokale, Diskotheken oder Spielhallen können das Wohnen durch Lärm und andere Belästigungen erheblich stören. Zugleich ist ein ausreichendes Angebot an Vergnügungsstätten in erreichbarer Nähe vorhanden. Daher ist der Ausschluss dieser Nutzungen im Bebauungsplan gerechtfertigt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsdichte soll dem Standort entsprechend entwickelt werden. Es soll eine flächensparende, verdichtete Bebauung erreicht werden, die der Ortsrandlage in Agathenburg gerecht wird. Ein geeigneter Rahmen der städtebaulichen Werte wird deshalb vorgegeben.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen den Charakter der umliegenden Bebauung durch eine maßvolle städtebauliche Dichte unterstreichen. Somit ist sichergestellt, dass die Maßstäblichkeit im Baugebiet zu der angrenzenden, realisierten Bebauung erhalten bleibt und konsequent fortgeführt wird.

Das nach § 17 Abs. 1 BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der innerörtlichen Lage an der B 73 mit einer **GRZ von 0,4** in Anlehnung an die vorhandenen Nutzungen begrenzt. Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Carports mit ihren Zufahrten um bis zu 50% (entspricht einer „GRZ 2“ von maximal 0,6) bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird ebenfalls entsprechend der Lage und der angrenzenden Bebauung auf **zwei Vollgeschosse (II)** beschränkt.

Ebenso soll auch die **zulässige Firsthöhe** für das gesamte Plangebiet auf eine maximale Höhe von **10,0 m** begrenzt werden. Bezugshöhe ist die Oberfläche in der Fahrbahnmitte der erschließenden Straßenverkehrsfläche (Hanfberg). Dies entspricht der tatsächlichen Bebauung im Plangebiet und seinem angrenzenden Umfeld. Abweichend davon wird festgesetzt, dass bei Dachneigungen < 35 Grad die zulässige Firsthöhe auf die maximale Höhe von 9 m begrenzt wird. Dies ergibt sich aus den Anforderungen der Gemeinde hinsichtlich der Ortsbildpflege.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt d. h. die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Eine Einschränkung zur Bauweise hinsichtlich der Hausformen soll hier nicht getroffen werden, um die Möglichkeiten der Bebauung weitgehend offen zu halten und eine am Bedarf orientierte Bebauung zu erreichen. Damit wird in diesem Bereich die Möglichkeit geschaffen, andere Wohnformen zu realisieren und der Nachfrage am Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Dies wird durch die Lage gerechtfertigt und entspricht der Bauweise im Bestand. Eine zukünftige Neubebauung wird sich somit gut in den Bestand einfügen.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen erfolgt so weiträumig, dass den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird und eine weitere Bebauung zur B 73 möglich wird.

Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von 3 m zu den nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Der Abstand der Baugrenzen zur Straße Hanfberg von 5 m orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet. Zur B 73 wird ein Abstand von 7 m gewählt. Dieser entspricht in etwa dem vorhandenen Abstand der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Hierdurch ist eine größtmögliche Ausnutzung des Grundstücks gewährleistet.

Da die Grundstücke, dem dörflichen Rahmen angepasst, eher groß sind, dürfen bauliche Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, Garagen und Carports, die Baugrenzen nicht überschreiten. Dies trägt dazu bei, dass u.a. der Straßenraum durch Vorgärten geprägt ist und nicht zu stark eingeeignet wird. Innerhalb der überbaubaren Grund-

stücksflächen ist in hohem Maße Spielraum für das Anordnen von Garagen und sonstigen baulichen Anlagen gewährleistet.

5.4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Sicherung des gewünschten dörflichen Maßstabs im Plangebiet ist es notwendig die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden festzulegen. Die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen** in Wohngebäuden wird daher gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 6 BauGB auf maximal **drei Wohnungen** beschränkt.

5.5. Ein- und Ausfahrten

Für das Plangebiet wird für jedes Grundstück nur eine maximal 7 m breite Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) zur Straßenverkehrsfläche (Hanfberg) zugelassen. Damit soll gesichert werden, dass der Parkvorgang auf dem Grundstück erfolgt, der Straßenraum nicht durch Stellplätze geprägt ist und der Verkehrsfluss nicht durch An- und Abfahrverkehr auf die einzelnen Stellplätze beeinträchtigt wird.

5.6. Grünordnung

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und der Vorgabe von Pflanzlisten soll eine Durchgrünung des Gebietes und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden.

Zur Gestaltung der privaten Gartenflächen wird ein Pflanzgebot für einen standortgerechten, heimischen Laubbaum auf jedem Grundstück je 500 m² Grundfläche festgesetzt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzung der gleichen Art und Qualität auf demselben Grundstück zu schaffen. Eine entsprechende Pflanz- bzw. Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

5.7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Die Gemeinde Agathenburg hat ein begründetes Interesse, die Wahrung des traditionellen Ortsbildes zu fördern und zu pflegen. Deshalb werden für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 Anforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude über die „Örtlichen Bauvorschriften“ gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO als Satzung aufgestellt.

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

5.7.1. Bebauungsstruktur

Zu Sicherung der vorhandenen Bebauungsstruktur und des Einfügens von Neubauten in solche Strukturen sind Gebäude in ihrer Grundform als Rechteck oder Quadrat orthogonal zur Straße Hanfberg zu errichten. Damit wird u. a. ein Bezug zur erschließenden Verkehrsfläche hergestellt und ein beliebiges Anordnen der Gebäude auf den Grundstücken verhindert. Geringfügige Vor- und Rücksprünge aus der Bauflucht sollen jedoch weiterhin möglich sein.

5.7.2. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper werden nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** von **mindestens 30 Grad** zugelassen. Sie sind mit gleichen Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden. Somit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typische, geneigte Dächer geprägt werden.

Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform ist grundsätzlich auch für Nebengebäude wünschenswert. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren jedoch nicht zu sehr einzuschränken, können bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO oder Garagen auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden. 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.

Die Regelungen z.B. zur Dachneigung und Dacheindeckung beziehen sich ausdrücklich auf die Hauptdachflächen von Gebäuden. Somit werden Nebendächer von Anbauten und auch z.B. Terrassenüberdachungen oder Wintergärten von der Festsetzung nicht berührt.

Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf 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.

5.7.3. Dachaufbauten und Dachüberstand

Über die ergänzenden Bestimmungen und Beschränkung von Dachaufbauten und -überständen, werden unmäßstäbliche Gebäudegrößen und Dachlandschaften verhindert und die Eingliederung in die Umgebung gewährleistet. Sie dienen damit der Wahrung einer harmonischen homogenen Dachlandschaft.

5.7.4. Fassade

Durch die Festsetzungen zu Fassaden sollen größte Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden. In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 15 und Bebauungsplan Nr. 9 sollen sich diese außerdem an die Vorgaben der näheren Umgebung anpassen. Insgesamt wird ein dörfliches Erscheinungsbild gewünscht. Bei den Fassaden werden Abweichungen in Material und Farbe auf 30% der Außenwandfläche ermöglicht. Mit diesen Regelungen besteht nach gemeindlicher Auffassung ausreichend Gestaltungsspielraum, so dass Abweichungen nach § 66 NBauO in der Regel nicht erforderlich sein dürften. Die Errichtung von Wintergärten ist von den Einschränkungen durch die Festsetzung nicht betroffen, da die Fensterflächen nicht als Außenwandflächen zu werten sind.

5.7.5. Fenster und Türen

Für das dörfliche Ortsbild prägend sind stehende Fensterformate. Damit sichergestellt wird, dass auch die zukünftige Bebauung sich gut in das Ortsbild einfügt, sollen nur stehende Fensterformate, die als Einzelelemente erkennbar sind, Verwendung finden. Für Fenster, die eine bestimmte Größe überschreiten, sind Fensterteilungen vorzusehen. Der Ausschluss von glänzenden und eloxierten Metallen beim Material für Fenster, Fenstertüren und verglasten Haustüren wird mit der Unvereinbarkeit zu den traditionellen Materialien begründet. Das Gleiche gilt für Nichtverwendung von Glasbausteinen. Die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Fensterrollläden, die von der Fassade hervorspringen, soll vermieden werden - daher sind diese unzulässig.

5.7.6. Einstellplätze

Der heutige hohe Motorisierungsgrad insbesondere im ländlichen Raum macht es notwendig, Vorgaben zu der Anzahl der Stellplätze auf den Grundstücken zu formulieren. Es wird daher vorgeschrieben, dass je Wohnung mind. **zwei Stellplätze** auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Auf diese Weise wird auch der Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet.

5.7.7. Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen sollen einen naturnahen und dörflichen Charakter des Straßenraums, der durch Vorgärten geprägt ist, sicherstellen. Auf diese Weise wird das Ziel, einen durchgrüntem Straßenraum zu realisieren, unterstützt. Die Höhenbegrenzung soll den optischen Eindruck eines nicht zu stark eingegengten Straßenraumes fördern. Die offene Gestaltung trägt somit wesentlich zur „Wohnlichkeit“ des Straßenraumes bei. Für die Hecken wird zudem eine Pflanzliste vorgegeben, um das Anpflanzen standortgerechter Arten zu sichern. Zur Freihaltung der Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen wird die Höhe der Einfriedungen begrenzt.

5.7.8. Werbeanlagen

Werbeanlagen entfalten häufig eine unerwünschte Fernwirkung. Insbesondere Werbeanlagen, die mit wechselnden Lichteffekten arbeiten, haben eine besondere Störwirkung. Werbeanlagen an Gebäuden sind deshalb nur an den Außenwänden unterhalb der Traufe bzw. unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass sich Werbeanlagen gestalterisch deutlich unterordnen. Das Verbot von mit wechselnden Lichteffekten arbeitenden Werbeanlagen dient insbesondere auch dem Schutz der benachbarten Wohnbevölkerung zur Nachtzeit.

5.7.9. Antennen

Zur Wahrung einer harmonischen Dachlandschaft sind u. a. gestalterische Vorgaben zu den Antennenanlagen erforderlich. Diese verhindern, dass bei zunehmender technischer Gebäudeausstattung kein das Ortsbild beeinträchtigender „Antennenwald“ entsteht.

5.7.10. Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende und nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist nach ATV-Richtlinien auf dem Grundstück zu verrieseln oder zu versickern. Die mögliche Speicherung von Regenwasser oder die Entnahme als Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Für die Muldenversickerung auf den Grundstücken ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus ökologischen Erwägungen erscheint für den Ortsbereich von Agathenburg eine Festsetzung zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sinnvoll. Die Festsetzung orientiert sich an bereits bestehenden Festsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde.

5.8. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

An der Erschließungssituation ändert sich durch die Bebauungsplanänderung grundsätzlich nichts. Die Grundstücke im Geltungsbereich dieser Änderung sind weiterhin über die Straße Hanfberg erschlossen. Durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet ist nach der RAST (Richtlinie für die Anlage von Straßen) weiterhin eine ausreichende Anfahrtssicht vorhanden und durch Festsetzung zu Einfriedungen auch künftig gesichert.

Da sich an der grundsätzlichen Nutzung durch die Änderung nichts Wesentliches ändert, ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation auch weiterhin funktionsfähig ist. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße Hanfberg bereits vorhanden. Die Grundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen bereits angeschlossen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt, ggf. erforderliche Genehmigungen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu beantragen.

5.9. Aussagen zur Eingriffsregelung, Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, 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 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 Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern also Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet vorhanden, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden.

Der Bestand im Geltungsbereich weist erkennbar keine besonders wertvollen natürlichen Strukturen, geschützte Flächen oder Objekte auf. Eingriffe in das Landschaftsbild finden nicht statt, da das Gebiet in die Siedlung eingebettet ist. Das Plangebiet stellt sich als bebauete Siedlungsfläche am Ortsrand von Agathenburg dar.

Aufgrund der Habitatstruktur sowie der gegenwärtigen Nutzung im Plangebiet besteht aktuell kein Verdacht, dass artenschutzrechtliche oder naturschutzrechtliche Konflikte aufgrund der Planung zu erwarten sind. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung der Bauleitplanung bzw. des Vorhabens im Plangebiet gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG nicht verstoßen werden wird. Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind nicht betroffen. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) nicht zu erkennen.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan erhebliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten.

5.10. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm auf der B 73 vorbelastet. Zwar hat nach der Öffnung der BAB 26 der Verkehr auf der B 73 erheblich abgenommen, jedoch ist immer noch mit einem erhöhten Verkehrslärm zu rechnen. Daher wurde die derzeit von der B 73 ausgehende Lärmbelastung durch eine überschlägige Berechnung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 ermittelt. Die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse der Berechnung werden im Folgenden wiedergegeben:

Bei einer Verkehrsbelastung von 7.600 Kfz/24h wurden in einer Entfernung von ca. 25 m von der Straßenachse der B 73 Tag-/ Nachtlärmwerte von 60,9 dB(A) / 53,8 dB(A) errechnet. Auf den ungeschützten Freiflächen der Grundstücke vor den Gebäuden ist daher unabhängig von der Schutzwürdigkeit der Nutzung (allgemeines Wohngebiet (WA) oder Mischgebiet (MI)) von einer Überschreitung der Lärmwerte tags und nachts auszugehen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden erst in einem Abstand von ca. 50 m zur Straßenachse der B 73 einge-

halten. Für allgemeine Wohngebiete ist auch in einem Abstand von ca. 50 m noch mit Überschreitungen der Lärmwerte zu rechnen.

Der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist bei Bauvorhaben entsprechend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz sind jeweils im Einzelfall zu ermitteln und an der konkreten Situation auszurichten.

Zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bieten sich hierbei v.a. Maßnahmen zum passiven Schallschutz an. Dabei wird es i.d.R. als ausreichend angesehen, wenn sichergestellt wird, dass durch die Wandkonstruktion und durch den Einbau einer üblichen Wärmeschutzverglasung mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 35 - 39 dB ein ausreichendes Schalldämmmaß für die Innenräume erreicht wird (vgl. Anlage 1 – Überschlägige Lärmberechnung an der B 73 im Bereich Agathenburg zum Bebauungsplan Nr. 15 „Ortskern“).

Aus Vorsorgegründen wird zudem empfohlen, durch eine entsprechende Grundrissgestaltung der Gebäude und sonstige erhöhte Anforderungen an Außenbauteile auf die erhöhte Verkehrslärmbelastung zu reagieren, so dass die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden. Ergänzend wird empfohlen, die Grundrisse von Wohnungen und Häusern so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, oder alternativ der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorgesehen wird.

Die bauordnungsrechtliche Forderung des § 15 Abs. 1 NBauO wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

5.11. Forstwirtschaft

An das Plangebiet, getrennt durch die B 73, grenzen östlich Waldflächen an. Ein Teil der vorhandenen Gebäude entlang der B 73 und der zugehörigen Gartenflächen befindet sich im Fallbereich von Bäumen der benachbarten Waldflächen. Daraus ergibt sich ein Gefährdungspotenzial schon für die bestehenden Nutzungen, und zwar sowohl für Freiflächen als auch die vorhandenen Gebäude.

Bei der Planung wird davon ausgegangen, dass dieses Gefährdungspotenzial durch eine verantwortungsvolle Waldbewirtschaftung auch schon jetzt berücksichtigt wird, indem dafür gesorgt wird, dass keine Bäume in die Gärten und vorhandenen Gebäude fallen. Da mit dem Bebauungsplan die zukünftig mögliche Bebauung auf die schon bisher baulich genutzten Grundstücke beschränkt wird, und die neu ermöglichte Bebauung somit nicht dichter an den Waldrand heranrücken kann als die vorhandene Bebauung, wird keine neue Gefahrensituation geplant. Denn schon jetzt ist für dieselben Flächen eine Gefährdung durch fallende Bäume zu verhindern.

6. Flächenangaben

Festsetzung	Größe ca. (m²)
Baugebiet (Baugrundstücke)	2.745
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	2.745

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

Kartengrundlagen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2018

Anlagen:

- Anlage 1 - Überschlägliche Lärmberechnung an der B 73 im Bereich Agathenburg zum Bebauungsplan Nr. 15 „Ortskern“, Dipl.-Ing. Ivar Henckel, Bad Nenndorf, Juni 2013