Gemeinde Bliedersdorf

Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Bliedersdorf Süd-Ost“

mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, 05.01.2018

Auftragnehmer und Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
M.A. Wiebke Papke

ELBBERG STADTPLANUNG

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

Inhalt:

1. Planungsanlass / Verfahren 3

2. Lage des Geltungsbereichs 3

3. Städtebauliches Konzept 4

3.1. Textliche Festsetzung Nr. 1 4

3.2. Textliche Festsetzung Nr. 2 4

3.3. Örtliche Bauvorschrift 5

4. Natur und Landschaft 5

1. Planungsanlass / Verfahren

Die Gemeinde Bliedersdorf möchte im Bebauungsplan Nr. 8 von 1988 die städtebauliche Ordnung sicherstellen, indem die Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße durch eine eindeutigere Festsetzung ersetzt und die maximale Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt wird. Zudem soll eine zusätzliche Regelung zur Dachform Anbauten vereinfachen. Auf dem Flurstück 54/8 soll außerdem im Sinne der Gleichbehandlung innerhalb des Bebauungsplans die Baugrenze verändert werden.

Die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB), da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Bedingungen, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind erfüllt. Es können die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB angewendet werden. Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

2. Lage des Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan Nr. 8 liegt im Süden der Gemeinde Bliedersdorf, westlich der Hauptstraße. Die Änderungsbereiche der textlichen Festsetzung Nr. 1 sowie der örtlichen Bauvorschrift umfassen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 mit seiner 1. bis 5. und 8. Änderung. Eine weitere textliche Änderung der Baugrenze betrifft lediglich das Flurstück Nr. 54/8 am Bergweg.

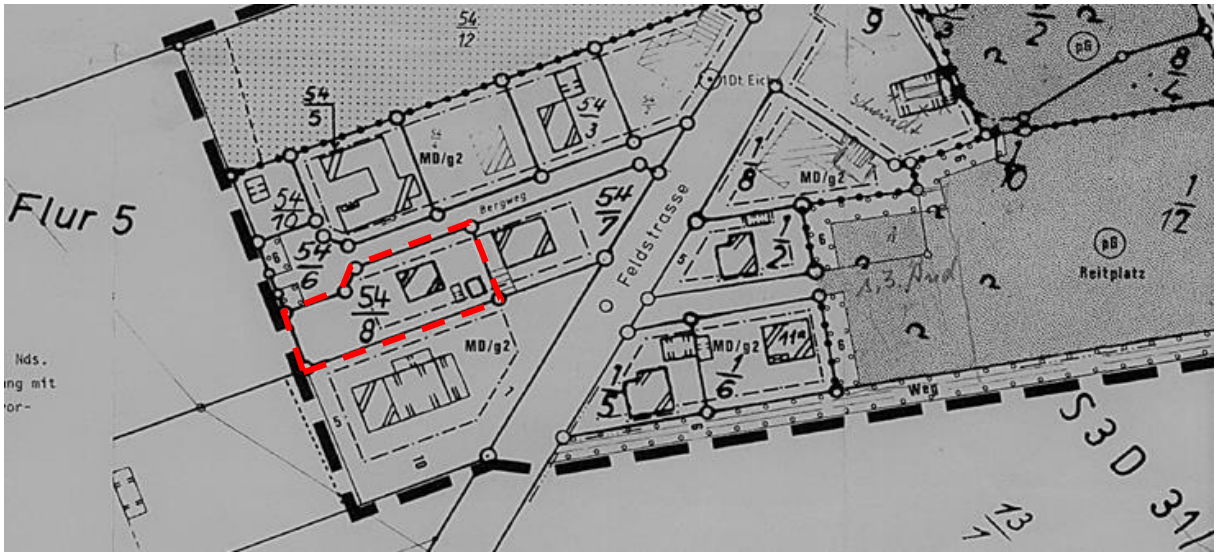

Abbildung 1: Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8 mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs für die textliche Festsetzung Nr. 2. (roter Geltungsbereich).

3. Städtebauliches Konzept

Die nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 inklusive der 1. bis 5. und 8. Änderung bleiben unverändert.

3.1. Textliche Festsetzung Nr. 1

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 hat in seiner textlichen Festsetzung Nr. 4 folgende Regelung der Grundstücksgrößen: *„Die Mindestgröße der Grundstücke ist auf 800 qm festgesetzt*.“

Da kein Bezug zur Anzahl von Gebäuden oder Wohneinheiten besteht, ist die Festsetzung in dieser Hinsicht nicht eindeutig. Die Festsetzung sorgt zwar für Grundstücke von mindestens 800 m² Größe, beschränkt aber nicht, wie eigentlich gewünscht, die Anzahl der Wohngebäude. Es wurde nicht daran gedacht, dass mehrere Wohngebäude auf einem Grundstück stehen können, da Grundstücke nicht nur real, sondern nach Wohnungseigentumsgesetz in Miteigentumsanteile aufgeteilt werden können. So wären auf einem 1.000 m² großen Grundstück durchaus zwei Wohngebäude denkbar. Diese Dichte ist jedoch von der Gemeinde nicht gewollt. Um diesen Missstand zu beheben wird die Festsetzung daher geändert in:

„Je Wohngebäude sind mindestens 800 m² Grundstücksfläche erforderlich.“

Um die charakteristische Dichte der Wohnnutzungen im Plangebiet zu wahren wird zusätzlich die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt. Es sind demnach 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

3.2. Textliche Festsetzung Nr. 2

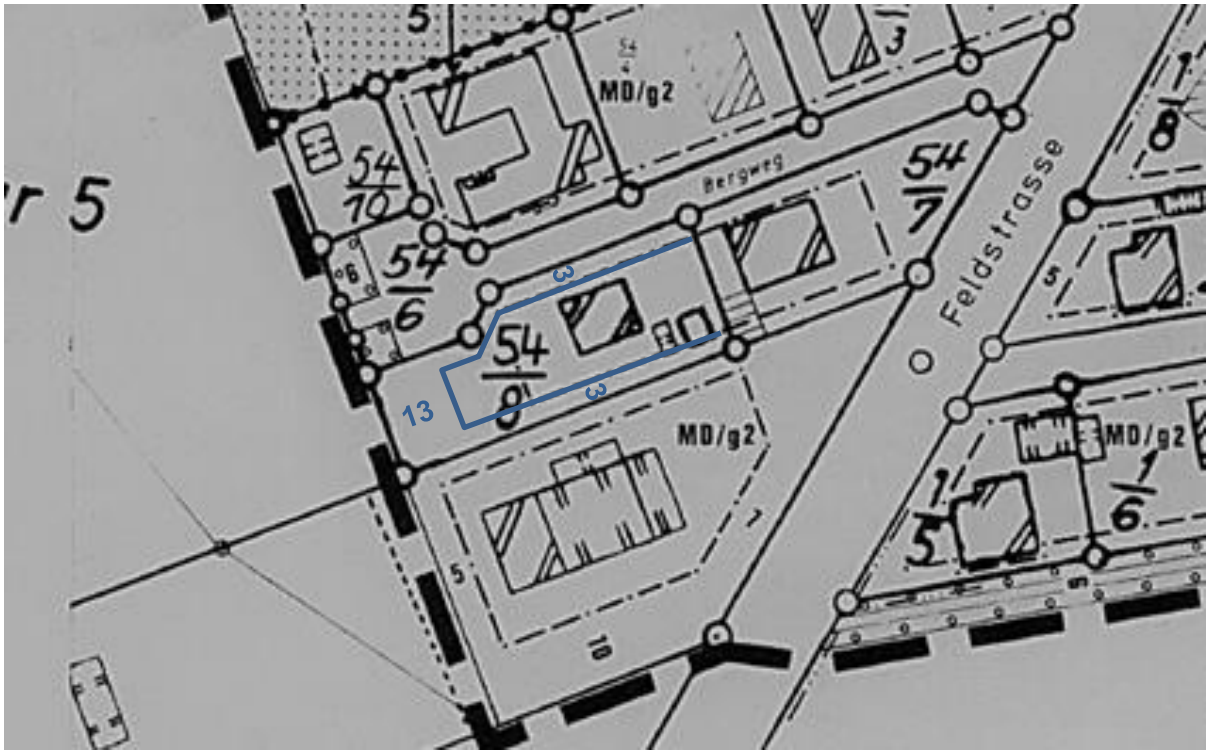

Abbildung 2: Skizze der veränderten Baugrenze (blau) auf dem Flurstück 54/8.

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans sind die Baugrenzen überwiegend an den Flurstücksgrenzen orientiert und liegen zwischen 3 und 10 m von diesen entfernt. Auf dem Flurstück 54/8 liegt die südwestliche Baugrenze jedoch über 20 m von der Flurstücksgrenze entfernt. Die Bebaubarkeit ist hier übermäßig eingeschränkt. Im Sinne der Gleichbehandlung soll die überbaubare Fläche daher an dieser Stelle erweitert werden. Es wird Folgendes festgesetzt:

„Auf dem Flurstück 54/8 wird die überbaubare Fläche so erweitert, dass die südwestliche Baugrenze bis auf 13 m an die Flurstücksgrenze heranrückt. Der Abstand von 3 m zur nordwestlichen und südöstlichen Flurstücksgrenze bleibt hierbei erhalten.“

Da die Abstände der Baugrenze zur nordwestlichen und südöstlichen Flurstücksgrenze erhalten bleiben (3 m), ergibt dies ein eindeutiges Baufenster. An der nordöstlichen Seite geht die Baugrenze in das Nachbarflurstück über.

3.3. Örtliche Bauvorschrift

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 8 mit seiner 1. bis 5. und 8. Änderung beschreiben Flachdächer als Dachform und Dachneigungen unter 10° als unzulässig. Bei Anbauten an bestehende Gebäude kann dies jedoch zu konstruktiven Schwierigkeiten bei der Zusammenführung der Dachkonstruktionen führen. Um den Eigentümern im Plangebiet den Anbau an ihre Gebäude zu erleichtern, wird daher die folgende örtliche Bauvorschrift ergänzt:

„Bei Anbauten an bestehende Gebäude sind abweichend auch Flachdächer als Dachform und Dachneigungen unter 10° zulässig.“

4. Natur und Landschaft

Eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nicht, da die Grundflächenzahl und damit die maximal mögliche Versiegelung gleich bleibt. Anhaltspunkte für die Notwendigkeit von artenschutzrechtlichen Untersuchungen bestehen bei der vorliegenden Planung nicht. Unabhängig hiervon sind die artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Bliedersdorf, den .....

.....

Bürgermeister