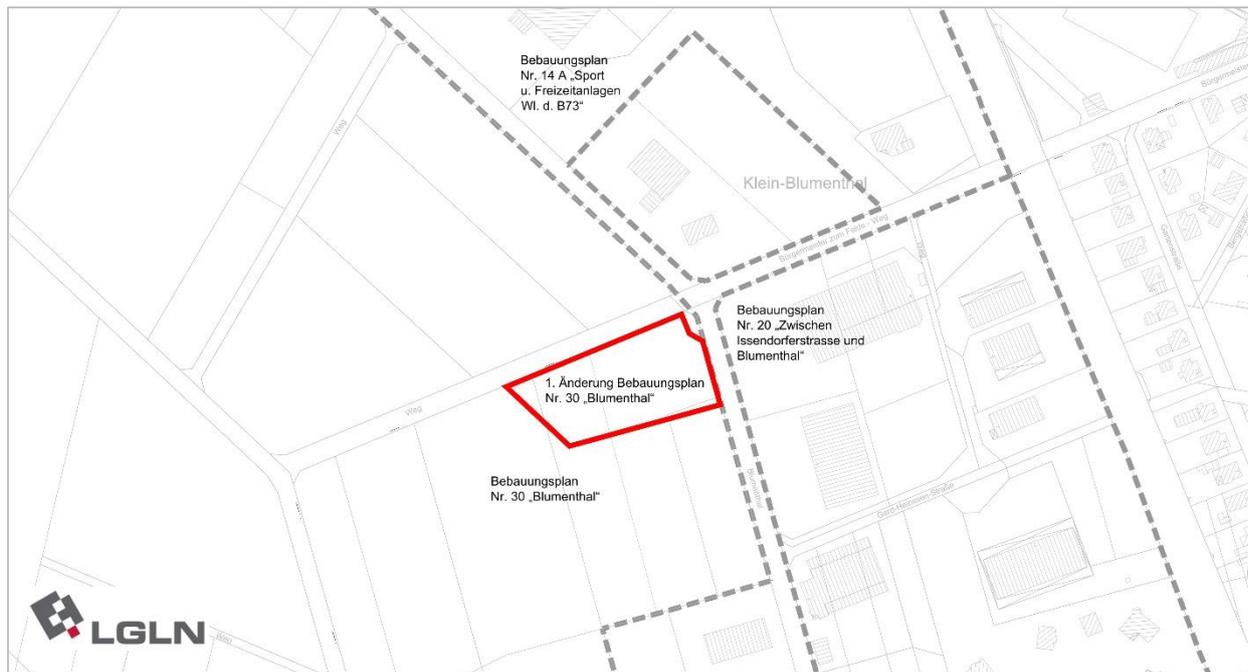


Flecken Horneburg – Samtgemeinde Horneburg - Landkreis Stade
**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30
„Blumenthal“**

aufgestellt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Stand: Entwurf 05.12.2018

Flecken Horneburg
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	1
1.1. Grundlagen der Planung	1
1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	1
1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets	1
1.4. Aufstellung im vereinfachten Verfahren	2
2. Bestandssituation	2
2.1. Nutzungen und Bebauung, Erschließung	2
2.2. Kampfmittel	3
2.3. Kultur- und Sachgüter	3
2.4. Immissionsschutz	3
3. Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1. Übergeordnete Planungen	5
3.2. Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans	5
4. Inhalte der Planung	6
4.1. Festsetzungen des Bebauungsplans	6
4.2. Überbaubare Grundstücksfläche	6
4.3. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
4.4. Grünordnung	7
4.5. Örtliche Bauvorschriften	7
4.5.1. Dachneigung und Dacheindeckung	7
4.5.2. Außenwände	7
4.5.3. Werbeanlagen	8
5. Maßnahmen zur Verwirklichung	8
5.1.1. Bodenordnung	8
5.1.2. Kosten und Finanzierung	8
6. Flächenangaben	8

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),
- 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),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Planungsanlass und Erfordernis der Planung

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Horneburg hat am 25.09.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 30 „Blumenthal“ zu ändern. Das Ziel der Planung, das mit dem Bebauungsplan Nr. 30 verfolgt wurde, war u.a. die planerische Sicherung eines KiTa-Standortes für die Versorgung des neuen Wohngebietes. Hierzu wurde eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Die Planungen zur Ansiedlung einer Kindertagesstätte sind inzwischen soweit konkretisiert, dass ein entsprechender Architektentwurf für die Lage und Ausgestaltung des Baukörpers und der entsprechenden Außenbereiche vorliegt. Im Zusammenhang mit der beantragten Baugenehmigung für die KiTa hat sich herausgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen und eine Befreiung hierfür nicht in Aussicht gestellt werden konnte. Um das Vorhaben dennoch zu ermöglichen, ist es daher erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern.

Konkret stehen dem Vorhaben derzeit die folgenden Festsetzungen entgegen:

- Die östliche Baugrenze verhindert die Anordnung des Gebäudekörpers innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Die Festsetzung 8.2 zum Immissionsschutz verhindert, dass Räume die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, auch auf den der Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden dürfen.

Ziel dieser 1. Bebauungsplanänderung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer KiTa.

1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im neuen Baugebiet „Blumenthal“ westlich der Straße Blumenthal am westlichen Ortsrand von Horneburg. Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst die im Bebauungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzten Flurstücke (Gemarkung Horneburg, Flur 19 Horneburg, 3/16 und 3/28) des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 30 „Blumenthal“. Die Größe des Plangebietes beträgt 3.500 m²

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

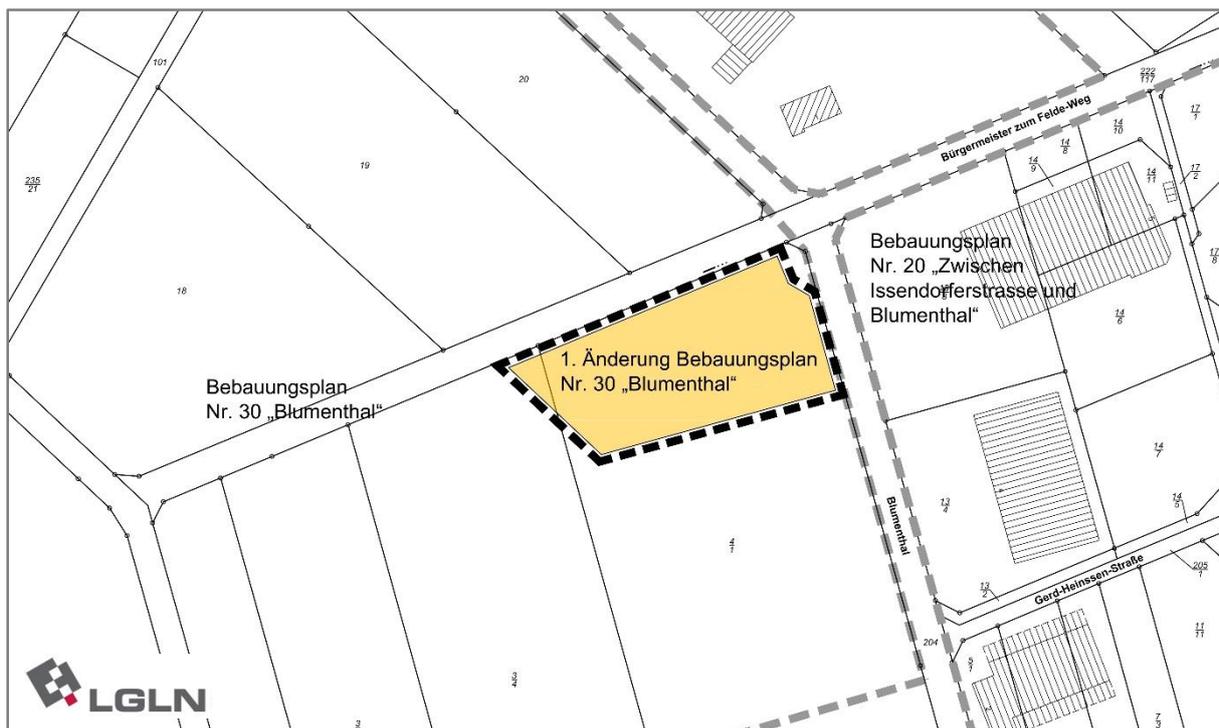


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (o. M.)

1.4. Aufstellung im vereinfachten Verfahren

Mit der Planung soll der Bau einer KiTa innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird lediglich die Baugrenze angepasst sowie die textliche Festsetzung zum Immissionsschutz, die sich ausschließlich auf den Änderungsbereich bezieht, ersatzlos gestrichen. Auf der Grundlage einer neuen lärmtechnischen Prüfung ist diese Festsetzung nicht mehr erforderlich. Somit ist die Änderung aus gemeindlicher Sicht städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Insofern 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 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 zu beachten. Daher soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Von einer Umweltprüfung gem. § 13 Abs. 3 BauGB 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

Die Bebauung entlang der Straße Blumenthal ist durch die Gebäude im östlich gelegenen Gewerbegebiet geprägt. Südlich und westlich des Plangebiets werden entsprechend ihrer Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 30 die Flächen für die Bebaubarkeit vorbereitet. Der Änderungsbereich selbst wird ebenfalls für die Bebauung vorbereitet.

Das Plangebiet ist gut und direkt durch die vorhandene örtliche Straße „Blumenthal“ bereits angebunden und erschlossen. Für Fußgänger und Radfahrer erfolgt die Anbindung u.a. über den Bürgermeister-zum-Felde-Weg und die Unterführung unter der B73. Auf diesem Weg sind der Horneburger Bahnhof, die Schulen und das Ortszentrum schnell erreichbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem eine Bushaltestelle mit mehreren Buslinien, die das Plangebiet an den ÖPNV anbinden.

2.2. Kampfmittel

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Blumenthal“ wurde eine Luftbilddauswertung nach § 3 NUIG beantragt. Im Ergebnis zeigen die Aufnahmen keine Bombardierung innerhalb des Planbereiches. Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel kann jedoch 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 die Planzeichnung aufgenommen.

2.3. Kultur- und Sachgüter

Beim Bebauungsplans Nr. 30 handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche. Um die Ausdehnung und den Umfang des vermuteten Bodendenkmals abzuklären, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 im April 2017 eine archäologische Sondierung vorgenommen. Die archäologischen Befunde, die im festgestellt wurden, sind dokumentiert worden. Damit ist der Auftraggeber seinen Pflichten gemäß § 6 Abs. 3 des Nds. Denkmalschutzgesetzes vollständig nachgekommen.

Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Diese wurde mit dem Schreiben vom 04.12.2017 (Landkreis Stade) ohne Auflagen erteilt.

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 die Planzeichnung aufgenommen.

2.4. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Blumenthal“ wurde für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung von der ted GmbH (Stand Mai 2017) vorgenommen, um die Immissionsbelastung u.a. durch das angrenzende Gewerbegebiet zu ermitteln.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf (KiTa) wurden im östlichen Randbereich die Orientierungswerte überschritten. Für das Grundstück der KiTa wurde daher durch Festsetzung von Baugrenzen (Abstand 4 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche) vorgesehen, dass das Gebäude auf den Flächen entsteht, die den Betrieben zugewandt sind. Damit war eine Lärmabschirmung für die Freiflächen der KiTa gewährleistet. Zugleich sollte aber der Gebäudegrundriss so gestaltet werden, dass Räume für den dauerhaften Aufenthalt ebenfalls auf der lärmabgewandten Seite vorzusehen sind. Zum Schutz vor Gewerbegeräuschimmissionen wurde daher festgesetzt, dass schutzbedürftige Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, nur an der den Gewerbegebieten abgewandten Seite errichtet werden dürfen.

„Innerhalb der Gemeindebedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten dürfen zum Schutz vor Gewerbegeräuschimmissionen aus den östlich gelegenen Gewerbegebieten bei

gen werden. Das bedeutet, dass die textliche Festsetzung Ziffer 8.2 im Bebauungsplan Nr. 30 „Blumenthal“ obsolet ist.

Zum Schutz der westlich des Gebäudes geplanten Außenbereichsflächen sind durch die abschirmende Wirkung des Gebäudes keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der geplanten Erschließungssituation ist vor dem östlich ausgerichteten Gruppenraum kein Außenbereich geplant, so dass auf eine Schallschutzwand verzichtet werden kann. Die Schallschutzwand würde nur dann ihre Wirkung entfalten, wenn tatsächlich östlich des Gebäudes ein Außenspielbereich geschaffen würde.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Übergeordnete Planungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Ziele der Raumordnung nicht berührt; es ergeben sich erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung. Die Planung ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Der Geltungsbereich ist bereits überplant und als künftige Siedlungsflächen zu werten. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben.

3.2. Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 30 „Blumenthal“. Dieser setzt für den geplanten Änderungsbereich Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,4 festgesetzt. Als Bauweise wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Die zulässige Geschossigkeit wurde durch die Zahl der Vollgeschosse (max. zwei Vollgeschosse) bestimmt.

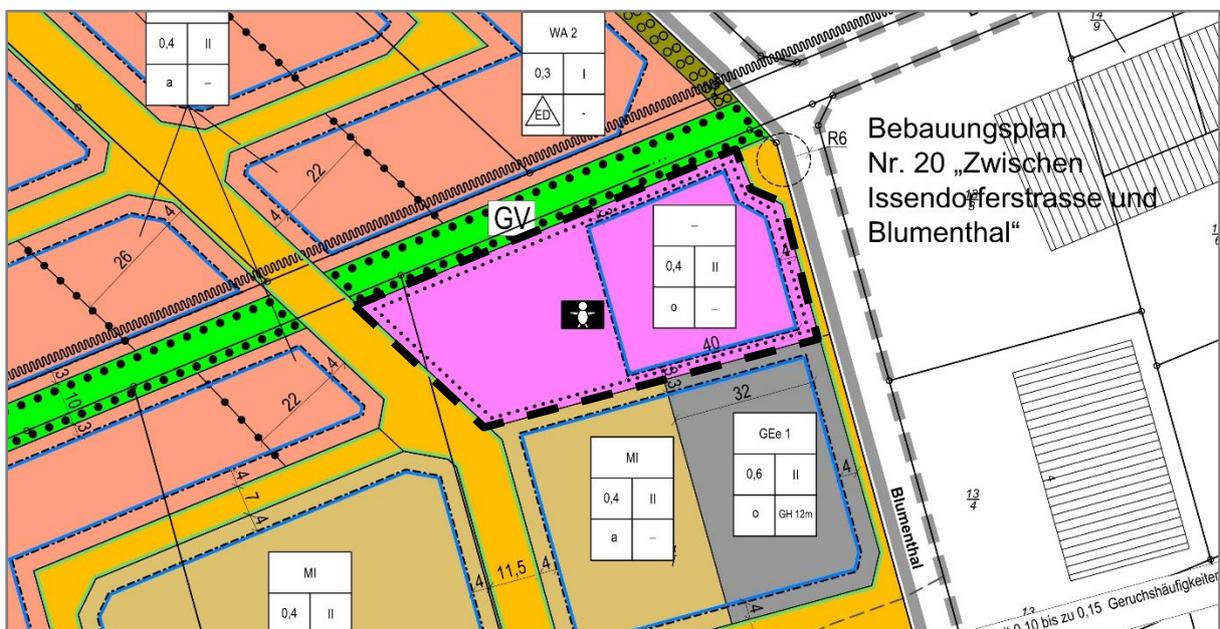


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 30 „Blumenthal“ mit Plangebietsabgrenzung (o. M.), Bearbeitung eigene Darstellung

4. Inhalte der Planung

Dem Anlass und den Zielen der Planung entsprechend werden die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und textliche Festsetzung zum Immissionsschutz des Bebauungsplans Nr. 30 „Blumenthal“ geändert. Die für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung relevanten örtlichen Bauvorschriften und Hinweise werden übernommen.

Die im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 30.

4.1. Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Nutzungszweck, das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise im Änderungsbereich des Bebauungsplans werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Damit wird weiterhin sichergestellt, dass die Errichtung einer KiTa erfolgen kann und somit die ursprünglich verfolgten Ziele realisiert werden können.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Festsetzung als **Fläche für den Gemeinbedarf**. Es wird eine max. **zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise** mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** als Höchstmaß festgesetzt.

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 1 BauNVO geregelt. Die mit dem angestrebten Vorhaben beabsichtigte Anordnung des Gebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche kann auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplans Nr. 30 nicht umgesetzt werden, da die Baugrenze nach Westen hin durch den Gebäudekörper überschritten würde. Hier wird daher eine Anpassung vorgenommen. Darüber hinaus wird die östliche Baugrenze soweit verlegt, dass für die Errichtung des Gebäudes innerhalb der Baugrenzen keine besonderen Vorkehrungen (aktiver und passiver Schallschutz) mehr getroffen werden müsste. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen erfolgt so weiträumig, dass eine Bebauung ermöglicht wird. Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, Garagen und Carports, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist in hohem Maße Spielraum für das Anordnen von baulichen Nebenanlagen gewährleistet.

Mit der getroffenen Festsetzung wird im Sinne der Planungsziele eine angemessene Überbaubarkeit des Grundstücks gewährleistet, gleichzeitig wird über die Begrenzung und Anordnung des ‚Baufensters‘ der erforderliche Abstand, auch im Sinne des Immissionsschutzes, zum Gewerbegebiet sichergestellt.

4.3. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Straße Blumenthal erschlossen. An der Erschließungssituation ändert sich durch die Bebauungsplanänderung nichts.

Da sich auch an der zulässigen Nutzung durch diese Änderung des Bebauungsplans nichts ändert, ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation auch weiterhin funktionsfähig ist.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße „Blumenthal“ bereits vorhanden. 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 Ausbauplanung zu beantragen.

4.4. Grünordnung

Mit Pflanzfestsetzungen und der Vorgabe von Pflanzlisten ist im Bebauungsplan Nr. 30 eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes und damit eine gute ökologische und gestalterische Qualität erreicht worden. In diesem Zusammenhang ist die Verwendung von **standortfremden Nadelgehölzen** im Plangebiet eingeschränkt worden. Diese Einschränkung soll entsprechend im Geltungsbereich dieser Änderung auch gelten. Sie sind daher **nur als Einzelgehölze**, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und somit einen höheren ökologischen Wert erhält.

4.5. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Blumenthal“ sind Anforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude über die „Örtlichen Bauvorschriften“ gem. Abs. 4 BauGB i.V. § 84 NBauO als Satzung aufgestellt worden. Diese sind auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung anzuwenden. Somit wird auf eine einheitliche städtebauliche Gestalt hingewirkt.

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

4.5.1. Dachneigung und Dacheindeckung

Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper werden nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** von **mindestens 16 Grad** zugelassen. 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. Mit der Festlegung eines in Flecken Horneburg üblichen Farbspektrums sollen sich die Gebäude ebenfalls in die Umgebung einfügen.

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. Eingangsüberdachungen oder Wintergärten von der Festsetzung nicht berührt.

Um Beeinträchtigungen durch Reflexionen und Blendwirkungen zu verhindern, sind Dacheindeckungen mit matter, nicht glänzender Oberfläche zulässig.

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.

4.5.2. Außenwände

Für die Außenwandflächen wird vor allem über die maßgebliche Farbgebung und Material ein Einfügen in das Ortsbild gesichert. Durch die Festsetzungen zu Fassaden sollen grösste

Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden. Bei den Fassaden werden Abweichungen in Material und Farbe auf 30% der Außenwandfläche ermöglicht.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird einerseits der Gestaltungsrahmen vorgegeben, andererseits aber auch ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren offengelassen, um individuellen Gestaltungswünschen gerecht zu werden. Mit diesen Regelungen besteht nach gemeindlicher Auffassung ausreichend Gestaltungsspielraum, so dass Abweichungen nach § 66 NBauO in der Regel nicht erforderlich sein dürften. Verglasungen von Vordächern oder ähnlichen untergeordneten Bauteilen sind uneingeschränkt zulässig.

4.5.3. 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 und im Bereich der Geibel zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen. Diese Festsetzungen, dazu zählen u.a. die Größe der Werbeanlagen, sollen 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. Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1.1. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

5.1.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplan-Änderung Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans.

6. Flächenangaben

Fläche	in m²
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	3.500

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit dem Flecken Horneburg.