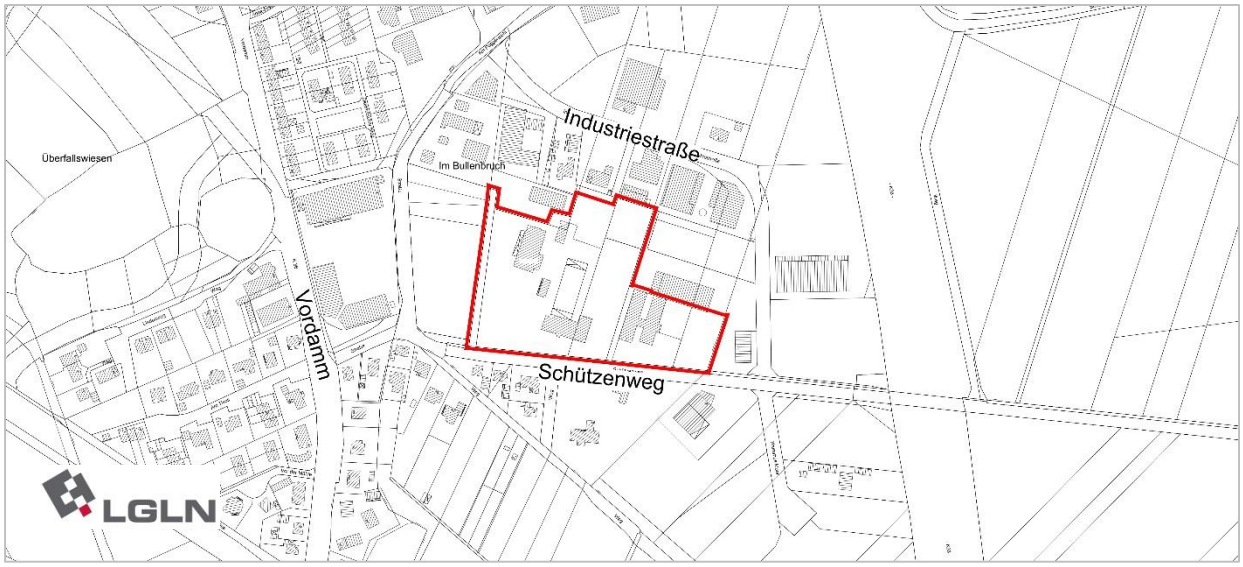
Flecken Horneburg – Samtgemeinde Horneburg - Landkreis Stade

# Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Im Bullenbruch – Teilgebiet westlicher Bereich“

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB




**Stand: Entwurf, 28.03.2019**

**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 Plangebietes ..... 2
1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren ..... 2
2. Bestandssituation ..... 3
2.1. Nutzungen und Bebauung, Erschließung ..... 3
3. Planerische Rahmenbedingungen ..... 3
3.1. Übergeordnete Planungen ..... 3
3.2. Natur und Landschaft ..... 3
3.3. Kampfmittel ..... 5
3.4. Altlasten ..... 5
3.5. Immissionsschutz ..... 5
3.6. Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes ..... 5
4. Inhalte der Planung ..... 6
4.1. Art der baulichen Nutzung ..... 6
4.2. Nutzungszweck ..... 7
4.3. Maß der baulichen Nutzung ..... 7
4.4. Bauweise ..... 7
4.5. Überbaubare Grundstücksfläche ..... 8
4.6. Grünordnung ..... 8
4.7. Örtliche Bauvorschriften ..... 8
4.8. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung ..... 8
4.9. Aussagen zur Eingriffsregelung, Biotop- und Artenschutz ..... 9
5. Maßnahmen zur Verwirklichung ..... 9
5.1.1. Bodenordnung ..... 9
5.1.2. Kosten und Finanzierung ..... 9
6. Flächenangaben ..... 10

# 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 11.12.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12a „Im Bullenbruch – Teilgebiet westlicher Bereich“ zu ändern. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12a mit seiner mittlerweile 5. Änderung setzt im überwiegenden Teil des Plangebietes Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Festhalle-Schießstand“ fest. Auf Teilflächen des Schützenplatzes, im Bereich der abzureißenden, maroden Festhalle, soll ein neues Feuerwehrgerätehaus entstehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen jedoch der Realisierung des Vorhabens, u. a. aufgrund der festgesetzten Zweckbestimmung, entgegen. Um das Vorhaben zu ermöglichen, ist es daher erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern. Im Rahmen dieser Änderung sollen im Bereich „Schützenweg 5“ zudem die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst werden. Aufgrund der positiven sportlichen Entwicklung in der Gemeinde besteht seitens des VfL Horneburg SportTreff der Wunsch, einen Anbau an den bestehenden Gebäudekomplex zu schaffen. Konkrete Planungen seitens des Vereins gibt es z.Z. keine. Es soll jedoch durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche die Möglichkeit für die zukünftigen Erweiterungen geschaffen werden. Zu diesem Zweck sollen die Baugrenzen im festgesetzten Gewerbegebiet, wie im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 24, geändert und an die Straße „Schützenweg“ herangeführt werden.

Ziel dieser 6. Bebauungsplanänderung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Feuerwehrgerätehauses sowie die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Gebäudekomplexe im Gewerbegebiet.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Im Bullenbruch – Teilgebiet westlicher Bereich“ werden im Einzelnen die folgenden Ziele verfolgt:

- Änderung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche „Festhalle-Schießstand“ in „Feuerwehr-Schießstand“ für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen als Möglichkeit für die zukünftigen Erweiterungen im Gewerbegebiet
- Berücksichtigung und Sicherung erhaltenswerter Grünstrukturen

## 1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Straße „Schützenweg“ am östlichen Ortsrand von Horneburg. Der Geltungsbereich dieser 6. Änderung umfasst die Flurstücke (Gemarkung Horneburg, Flur 11 Flurstücke: 196/3, 196/21, 197/14, 198/2, 199/20 teilweise, 199/21 und 199/22) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12a „Im Bullenbruch – Teilgebiet westlicher Bereich“ mit seiner 4. Änderung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2 ha.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

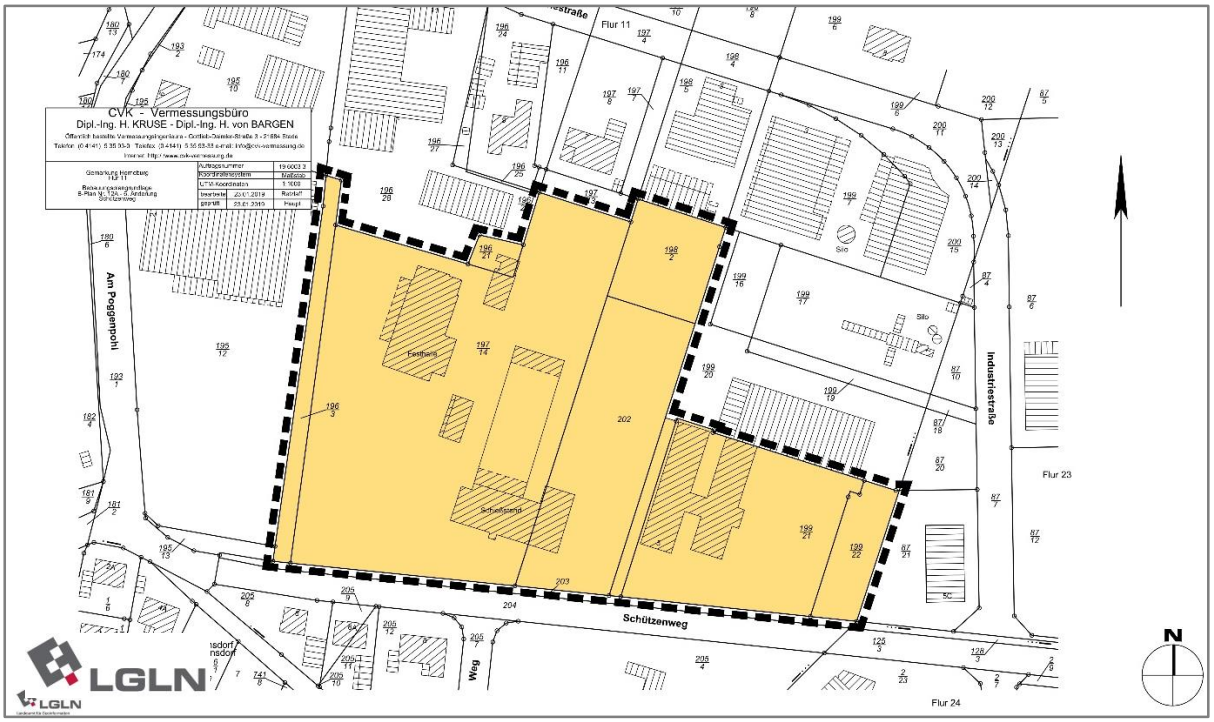



**Abbildung 1:** ***Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (o. M.)***

## 1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Mit der Planung soll u. a. der Bau eines Feuerwehrgerätehauses sowie eine behutsame Nachverdichtung im Bestand innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden. Die Planung stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO unter 20.000 m² fest. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) unterliegen und 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.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung 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 von unterschiedlichen Nutzungen umgeben und in Teilen gewerblich geprägt. Nördlich und östlich schließen an das Plangebiet direkt mehrere Gewerbegrundstücke an. Südlich der Straße „Schützenweg“ schließt eine gemischte Bebauung an. Westlich befinden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe im vorhandenen Nahversorgungszentrum. Im Plangebiet selbst befinden sich die noch vorhandene Festhalle mit Nebengebäuden sowie der Schießstand. Weiter östlich befindet sich der VfL Horneburger SportTreff. Hervorzuheben sind die großkronigen Laubbäume zwischen der Bebauung im Plangebiet. Zudem befinden sich weitere Gehölze im östlichen Bereich. Die Gehölze im nördlichen Bereich, im Übergang zu den Gewerbegrundstücken, sind teilweise nicht mehr vorhanden.

Das Plangebiet ist gut und direkt durch die vorhandene örtliche Straße „Schützenweg“ angebunden und erschlossen. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem eine Bushaltestelle mit mehreren Buslinien, die das Plangebiet an den ÖPNV anbinden. Die überörtliche Anbindung Horneburgs und des Plangebietes ist über die Straße „Vordamm“ sowie über die K 36 gegeben.

# 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.

## 3.2. Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in keiner unmittelbaren Nähe zu Schutzgebieten; Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und Naturschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet ist überwiegend von Siedlungsflächen umgeben. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist insgesamt nicht zu erwarten.

Der Landschaftsrahmenplan 2014 des Landkreises Stade (LRP 2014) stellt unter dem Aspekt Siedlungen fest, dass eine Verdichtung innerhalb vorhandener Ortslagen gegenüber einer Siedlungserweiterung in die offene Landschaft vorzuziehen ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht dieser Vorgabe.

Die Empfindlichkeit von Natur und Landschaft gegenüber der Planung ist im Bestand im Einzelnen wie folgt einzuschätzen:

**Boden**

Gemäß LRP 2014 gibt es keine standortspezifischen Aussagen für den Bereich des Plangebietes. Allgemeine Ziele sind Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation. Der LRP 2014 legt unter dem Aspekt „Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr“ das Handlungsziel fest, die Flächeninanspruchnahme auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu lenken. Das Plangebiet ist im Bestand bereits überwiegend bebaut. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung sowie der bislang ausgeübten Nutzung liegt bereits eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltsfaktors Boden vor. Es handelt sich nach LRP 2014 um einen Standort mit Auenboden. Durch den Abriss der Festhalle und die geplante Bebauung wird lediglich eine geringe Fläche für die bauliche Nutzung neu in Anspruch genommen. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird nicht ausgegangen.

**Wasser**

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Still- und Fließgewässer vorhanden. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt zwischen >0 bis 1m. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 101 – 150 mm/a. Das Schutzpotenzial wird als gering eingestuft. Es sind weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete betroffen. Das Schutzgut ist durch die vorhandene Nutzung und teilweise hohe Versiegelung vorbelastet. Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung.

**Luft und Klima**

Horneburg liegt in der maritimen Flachlandregion. Das Klima ist mittelfeucht mit mittleren bis hohen Jahresniederschlägen. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind mäßig warme Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 600 bis 700 mm pro Jahr. Die mittlere Lufttemperatur im Sommer liegt bei ca. 16,5° Celsius. Es herrschen häufige Winde aus südwestlicher bis nordwestlicher Richtung mit mittleren Windgeschwindigkeiten. Im Plangebiet besteht durch die angrenzenden Nutzungen sowie durch die Verkehrsbelastung auf den Straßen und Stellplatzanlangen eine starke Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen. Der Bewuchs am Standort trägt geringfügig zur Frischluftentstehung bei. Für die Luft und das Klima hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung.

**Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich und ist durch das Gewerbegebiet und deren Baukörper, die Versorgungseinrichtungen mit Stellplatzanlagen und vereinzelte Wohngebäude geprägt. Es hat keine Bedeutung für das Landschaftsbild. Gemäß LRP 2014 liegt das Plangebiet in der Beeinträchtigungszone von Gewerbe- und Industrieflächen, Beeinträchtigungszonen von Straßen, Bahnstrecken und Landebahnen und Beeinträchtigungszonen von Hochspannungsfreileitungen. Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist insgesamt durch die bestehende Bebauung des Ortsteils geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Bebauung ausgegangen wird.

**Biotope**

Der Biotopbestand im Plangebiet selbst sowie die nähere Umgebung nördlich, östlich und südlich sind als Siedlungsbereiche (X) anzusprechen, ein kleiner Teilbereich als Gehölz des Siedlungsbereichs (HS).

Im Plangebiet sind erkennbar keine besonders schützenswerten Biotope betroffen. Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Der Bereich des Plangebietes ist für die Biotope von keiner bzw. eingeschränkter Bedeutung.

**Vegetation**

Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gehölze und erhaltenswerte Einzelbäume. Sie werden im Bebauungsplan durch ein Erhaltungsgebot geschützt. Für den Fall, dass Gehölze im Rahmen der Umsetzung der Planung beseitigt werden müssen, erfolgt die Kompensation im Übrigen durch das Gebot zur Anpflanzung neuer Bäume auf dem Grundstück.

**Arten und Lebensgemeinschaften**

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge besteht grundsätzlich kein Verdacht auf ein Vorkommen von nach § 44 BNatSchG geschützter Arten; ein besonderer Untersuchungsbedarf für geschützte Arten ist somit erkennbar nicht gegeben.

Das abzubrechende Gebäude (Festhalle) kommt grundsätzlich als Habitat für Fledermäuse in Frage. Nach Rücksprache mit dem Naturschutzamt, werden vorsorglich vor dem Abbruch des Gebäudes Fledermauskästen an geeigneten Stellen angebracht werden, um den Tieren Umsiedlungsalternativen zu bieten. Der Abbruch soll dabei sensibel erfolgen, nicht vor Ende März und muss vor Beginn der Brutzeit im Juli abgeschlossen sein.

Durch die bestehende bauliche Nutzung und die bestehende Versiegelung im unmittelbaren Umfeld besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen besonders empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit bei Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben erkennbar nicht ein. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden. Ein Verdacht auf Bodenfunde ist nicht bekannt. 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.

## 3.3. Kampfmittel

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

## 3.4. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Auch besteht im Plangebiet auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Sollten sich während der Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen.

## 3.5. Immissionsschutz

Im Plangebiet gibt es derzeit erkennbar keine Immissionsschutz-Probleme, die es zu lösen gilt. Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Gebietes sind unverändert zu beachten. Es ist von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand auszugehen.

## 3.6. Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12a „Im Bullenbruch – Teilgebiet westlicher Bereich“. Der Bebauungsplan Nr. 12a wurde bereits fünfmal rechtskräftig geändert. Von diesen Änderungen betrifft lediglich die 4. Änderung aus dem Jahr 2001 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da dieser kleine Teil des Plangebietes als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und

sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird. Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Festhalle-Schießstand“ fest. Im Norden und Osten des Plangebietes setzt der Bebauungsplan einen Anpflanzstreifen fest, der die Gemeinbedarfsfläche säumt. Östlich davon ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,4 (Gemeinbedarfsfläche) und 0,8 (Gewerbegebiet) festgesetzt; die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,4 bzw. 1,2. 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. Der Baumbestand ist als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a an. Diese setzt ein Sondergebiet „Einzelhandel“ fest. Direkt östlich an das Plangebiet grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 „Im Bullenbruch Ost“. Hier wird für den gesamten Bereich als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt.

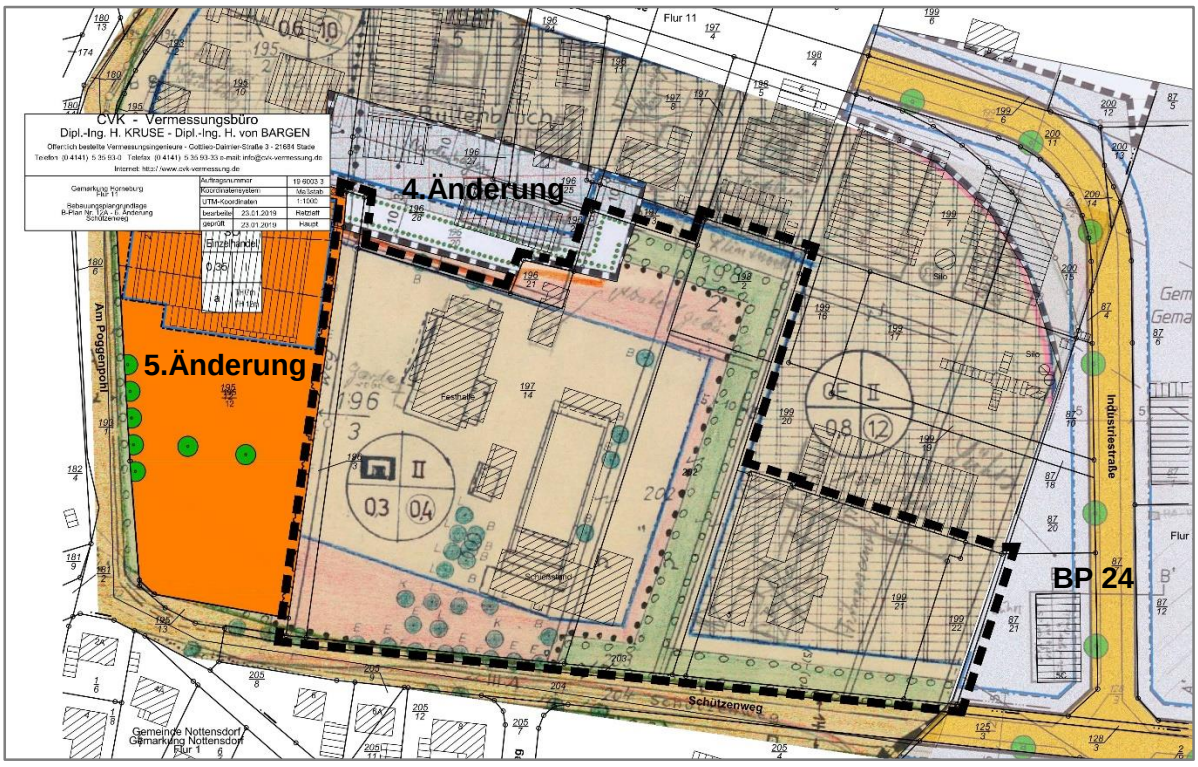



**Abbildung 2:** ***Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 12a mit Plangebietsabgrenzung sowie angrenzenden Bebauungsplänen (o. M.), Bearbeitung eigene Darstellung***

# 4. Inhalte der Planung

Dem Anlass und den Zielen der Planung entsprechend werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12a „Im Bullenbruch – Teilgebiet westlicher Bereich“ sowie seiner 4. Änderung geändert. Die im Rahmen dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Festsetzungen beider Bebauungspläne.

## 4.1. Art der baulichen Nutzung

In dem gewerblich geprägten Teil des Plangebietes erfolgt, wie im ursprünglichen Bebauungsplan, die Festsetzung als **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO. Die Nutzung durch den Sportverein ist im GE somit weiterhin möglich. Die im § 8 Abs. 3 Nr. 3 genannte Ausnahme (Vergnügungsstätte) soll jedoch nicht zulässig sein. Bei der ausgeschlossenen Nutzung ist

davon auszugehen, dass städtebaulich unbefriedigende Situationen entstehen können. Hierfür sind an anderer Stelle im Gewerbegebiet, wie z.B. im angrenzenden Gewerbegebiet, Möglichkeiten geschaffen worden.

## 4.2. Nutzungszweck

**Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung: Feuerwehr und Schießstand**

Mit dem Ziel der Realisierung eines Feuerwehrgerätehauses erfolgt die Festsetzung, ebenfalls wie im ursprünglichen Bebauungsplan, als Flächen für den Gemeinbedarf. Hier wird mit der Zweckbestimmung: Feuerwehr und Schießstand die Voraussetzung für die Errichtung diesen Nutzungszwecken sowie untergeordnet kulturellen Zwecken dienenden Gebäude, Anlagen und Einrichtungen geschaffen. Somit wird weiterhin sichergestellt, dass auch gemeinnützige Einrichtungen, wie z. B: die Horneburger Theatergruppe, die Gebäude als Proberaum nutzen können.

## 4.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (II) und der Traufhöhe (TH). Diese werden für das **Gewerbegebiet** im Änderungsbereich des Bebauungsplanes aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Damit ist sichergestellt, dass sowohl die ursprünglichen, als auch die zukünftigen Ziele und Erweiterungsabsichten weiterhin möglich bleiben.

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

- Die maximal zulässige **Geschossflächenzahl (GFZ)** beträgt **1,2**
- Die zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** beträgt **0,8**
- Zahl der Vollgeschosse mit **zwei Vollgeschossen (II)** als Höchstmaß
- Die maximal zulässige **Traufhöhe (TH)** mit **8 Metern**.

Für die **Gemeinbedarfsflächen** und somit für die Realisierung des Feuerwehrgerätehauses ist eine Erhöhung der GRZ von bislang 0,3 auf **0,4** erforderlich. Nach den Bestimmungen des § 19 BauNVO kann die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Nebenanlagen um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,6, überschritten werden. Für das Bauvorhaben des geplanten Feuerwehrgerätehauses mit den entsprechenden Nebenanlagen reicht diese Regelung nicht aus.

Daher wird hier entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichend bestimmt, dass die GRZ durch die Grundflächen von **baulichen Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten** bis zu einer GRZ von **0,8** überschritten werden kann. Die gesonderte Überschreitungsregelung ist zur Verwirklichung des geplanten Vorhabens zwingend notwendig, da die geplante Nutzung ohne die Schaffung der erforderlichen baulichen Anlagen, Stellplätze und Zuwegungen nicht zu realisieren ist. Hier sind weiterhin **maximal zwei Vollgeschosse (II**) zulässig. In Verbindung mit der **festgesetzten Traufhöhe (TH 8)** soll ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude in die Höhe verhindert werden.

## 4.4. Bauweise

Die Festsetzung zur Bauweise auf der Gemeinbedarfsflächen entspricht der ursprünglichen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 12a. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine **offene Bauweise (o)** übernommen bzw. festgesetzt. Für das Gewerbegebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Abweichung besteht darin, dass auch Gebäudelängen von mehr als 50 m

zulässig sind. Durch diese Festsetzung können bei Bedarf auch größere Gebäude mit mehr als 50 m Länge errichtet werden.

## 4.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung erfolgt so weiträumig, dass dem Grundstückseigentümer Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Der Abstand der Baugrenzen von 5 Meter zum südlich verlaufenden Schützenweg wird wie im Bebauungsplan Nr. 24 gewählt. Hierdurch wird die Möglichkeit für die Erweiterung des Gebäudekomplexes im Gewerbegebiet geschaffen. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird die Baugrenze entsprechend fortgeführt. Bei den Baugrenzen im nördlichen und westlichen Bereich wird eine Anpassung aufgrund der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen. Mit der getroffenen Festsetzung wird im Sinne der Planungsziele eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.

## 4.6. Grünordnung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen großkronigen **ortsbildprägenden Bäume** geprägt. Diese einzelnen Bäume werden als zu erhalten festgesetzt. Zu erhaltende Bäume sind zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten, zu schützen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen auf demselben Grundstück zu ersetzen. Die noch vorhandenen Gehölze und kleineren Bäume im nordöstlichen und östlichen Bereich sind aus ökologischer Sicht durch einen Fachkundigen untersucht worden, mit dem Ergebnis, dass diese ebenfalls erhaltenswert sind. Der Erhalt der Gehölze in diesen Bereichen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** planungsrechtlich gesichert. Eine entsprechende Pflanz- bzw. Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Südlich des Änderungsbereiches befinden sich weitere ältere Bäume, die gemäß dem Bebauungsplan Nr. 12a als zu erhaltende Einzelbäume geschützt sind. Auch wenn diese Bäume nicht in den Planbereich einbezogen sind, da sie auf dem benachbarten Flurstück stehen, sind Beeinträchtigungen zu vermeiden. Während der Bauphase sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten. Näheres ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 4.7. Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen. Es ist bereits zu einem großen Teil bebaut und liegt in einem Bereich, der von einer gewerblichen Nutzungsstruktur geprägt wird. Aufgrund der Lage außerhalb des Ortszentrums und der unterschiedlichen Bebauungsstruktur soll auf die Regelung durch örtliche Bauvorschriften verzichtet werden.

## 4.8. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist bereits über bestehende Zufahrten an die vorhandene Straße bzw. öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen. An der grundsätzlichen Erschließungssituation ändert sich durch die Bebauungsplanänderung nichts.
Da sich auch an der zulässigen Nutzung durch diese Änderung des Bebauungsplanes nichts Wesentliches ändert, ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation auch weiterhin funktionsfähig ist. Die Bebauungsplanänderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung.
Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bestand 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 Ausbauplanung zu beantragen.

## 4.9. Aussagen zur Eingriffsregelung, Biotop- und Artenschutz

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, 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 oder neue 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.

Andere als „städtebauliche“ Eingriffe in den Naturhaushalt, welche nicht bereits im Rahmen der vorangegangenen Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 12a ausgeglichen wurden, oder in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter sind nicht erkennbar. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) ebenfalls nicht erkennbar. Vor einem etwaigen Abriss vorhandener Gebäude wären diese auf Vorkommen von Tieren wie z. B. Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

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

# 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 Bebauungsplanänderung Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

# 6. Flächenangaben

| Fläche | in m² |
|---|---|
| **Gewerbegebiet (GE)** | **4.662** |
| **Flächen für den Gemeinbedarf** | **15.612** |
| **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** | **1.229** |
| **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** | **20.276** |

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

Kartengrundlagen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2019