

Flecken Horneburg - Samtgemeinde Horneburg - Landkreis Stade
Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
„Geestrand“

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



Stand: Entwurf, 09.05.2019

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	1
1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren	2
2. Bestandssituation	2
2.1. Nutzungen und Bebauung, Erschließung	2
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	6
3.6. Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes	6
4. Inhalte der Planung	7
4.1. Art der baulichen Nutzung	7
4.2. Maß der baulichen Nutzung	7
4.3. Bauweise und Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	7
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche	8
4.5. Grünordnung	8
4.6. Örtliche Bauvorschriften	8
4.6.1. Höhenlage.....	8
4.6.2. Dachneigung und Dacheindeckung.....	8
4.6.3. Außenwände	9
4.6.4. Einfriedungen.....	9
4.7. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
4.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
4.9. Aussagen zur Eingriffsregelung, Biotop- und Artenschutz	9
5. Maßnahmen zur Verwirklichung	10
5.1.1. Bodenordnung	10
5.1.2. Kosten und Finanzierung	10
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 10.02.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 „Geestrand“ zu ändern. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1968 mit seiner mittlerweile 5. Änderung setzt im vorderen Teil des Plangebietes Richtung „Stader Straße“ Dorfgebiet sowie in Richtung „Wiesenstraße“ eine (öffentliche) Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Die Spielplatzfläche „Horner Bogen“ wurde seinerzeit nie realisiert. Da im näheren Umfeld bereits Kinderspielplätze realisiert wurden, soll die Fläche nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Flecken möchte die Chance nutzen, die Innenentwicklung durch die Schaffung weiterer Bauplätze voranzubringen, auf denen eine bauliche Nachverdichtung im bestehenden Wohngebiet städtebaulich sinnvoll und kurzfristig realisierbar erscheint. Daher soll hier eine Einzel- und Doppelhausbebauung ermöglicht werden. Bislang stehen an dieser Stelle die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans jedoch einer Bebauung entgegen. Um das Vorhaben zu ermöglichen ist es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern.

Ziel dieser 6. Bebauungsplanänderung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zusätzlicher Bebauung in diesem Bereich. Mit einer behutsamen Nachverdichtung im Plangebiet wird ebenso dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen.

1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Straßen „Stader Straße“ und „Wiesenstraße“ am nördlichen Ortsrand von Horneburg. Der Geltungsbereich dieser 6. Änderung umfasst die Flurstücke (Gemarkung Horneburg, Flur 8 Flurstücke: 341/4, 341/6, 342/1, 342/2, 343/2 und 343/3) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Geestrand“ mit seiner 5. Änderung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.085 m².

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 sollen neue Baugrundstücke im bereits bebauten Siedlungsbereich ermöglicht werden. Die Planung stellt somit eine klassische 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 (BImSchG) 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 befindet sich in einer über Jahrzehnte gewachsenen Siedlungsstruktur. Es ist überwiegend von Wohnnutzung umgeben und durch Einzelhäuser geprägt. Im südlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich ein nicht mehr genutztes Lagerhaus; hier sind zudem einige Gehölze vorhanden. Die sich weiter südlich befindenden unterschiedlichen Nutzungen sind entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) als gemischte Bauflächen geprägt.

Das Grundstück im vorderen Bereich des Plangebietes wird bereits im Bestand wohnbaulich mit privater Gartenfläche genutzt. Der rückwärtige Bereich stellt sich als Grünland dar, das nicht als Spielplatz genutzt wird.



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

Das Plangebiet ist gut und direkt durch die vorhandene örtliche Straße „Stader Straße“ angebunden und erschlossen. Unweit des Plangebietes befinden sich zudem zwei Bushaltestellen, die das Plangebiet an den ÖPNV anbinden, sowie der Bahnhof Horneburg. Die überörtliche Anbindung Horneburgs und des Plangebietes ist über die Straße „Stader Straße“ sowie über die B 73 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. Das straßenseitig gelegene Grundstück im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als gemischte Baufläche dargestellt. Der übrige Bereich wird als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich und östlich angrenzend werden ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem wirksamen FNP entwickelt werden, da mit dem Bebauungsplan flächenmäßig lediglich ein nur geringer Teil der dargestellten gemischten Bauflächen (ca. 700 m²) in diesem Bereich angesprochen wird. Das geplante Wohngebiet kann daher als Teilfläche aus den gemischten Bauflächen des FNP entwickelt werden. Der angestrebte und vorhandene Gebietscharakter der gemischten Baufläche bleibt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewahrt. Die Prägung des südlich angrenzenden Baugebietes wird durch die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt; die Grundzüge des FNP werden hierdurch nicht berührt. Der Geltungsbereich ist zudem bereits überplant und als künftige Siedlungsfläche 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. Eine Verdichtung innerhalb vorhandener Ortslagen ist demnach i.S.d. LRP 2014 einer Siedlungserweiterung in die offene Landschaft vorzuziehen. Die Planung entspricht dieser Zielsetzung. Das Plangebiet ist im Bestand bereits in Teilen 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 Braunerde. Durch 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- oder Fließgewässer vorhanden. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt zwischen >1 bis 5m. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 115 – 200 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

Hornburg 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 eine Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen. Der Bewuchs am Standort trägt geringfügig zur Frischluftentstehung bei. Für die Luft und das Klima hat das Gebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich und ist durch die vorhandene Bebauung geprägt. Es hat keine Bedeutung für das Landschaftsbild. Gemäß LRP 2014 liegt das Plangebiet in der Beeinträchtigungszone 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 sind als Siedlungsbereiche (X) anzusprechen.

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 unveriegelte Bestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen. Im Plangebiet befinden sich einzelne Gehölze.

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.

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. 2 „Geestrand“. Der Bebauungsplan Nr. 2 wurde bereits fünfmal rechtskräftig geändert. Das Plangebiet wurde von den bisherigen Änderungen nicht berührt.

Der Bebauungsplan setzt für den vorderen, zur Stader Straße orientierten Teilbereich des Änderungsbereiches Dorfgebiet (MD) sowie im rückwärtigen Teilbereich (öffentliche) Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Nordöstlich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Südlich davon grenzt die 4. Änderung des Bebauungsplanes an. In dieser wird ein Dorfgebiet festgesetzt. In dieser Änderung wurden lediglich die Baugrenzen Richtung „Wiesenstraße“ erweitert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,4 festgesetzt; die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Die zulässige Geschossigkeit wurde durch die Zahl der Vollgeschosse (max. zwei Vollgeschosse) bestimmt.

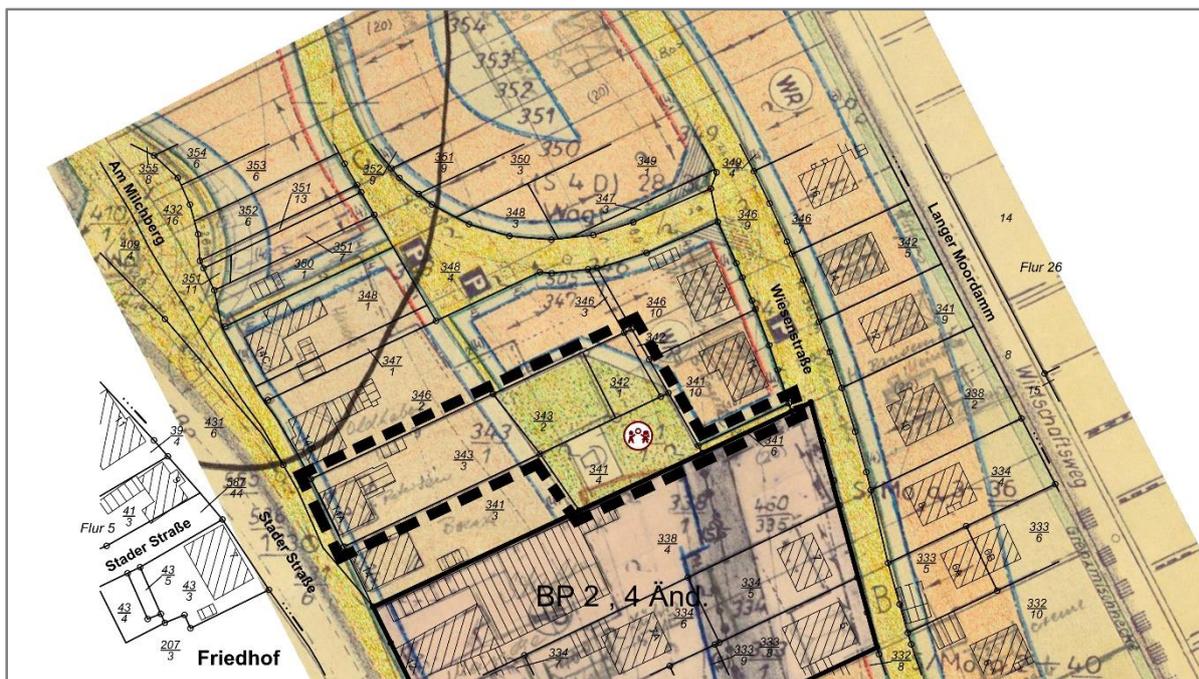


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 2 mit Plangebietsabgrenzung sowie angrenzenden Bebauungsplänen (o. M.), Bearbeitung eigene Darstellung

4. Inhalte der Planung

Dem Anlass und den Zielen der Planung entsprechend werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Geestrand“ geändert. Die im Rahmen dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Geestrand“.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für die zur Wohnbebauung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass die entstehenden Grundstücke in Übereinstimmung mit § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen und sich zugleich in die nähere städtebauliche Umgebung einfügen. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet sollen die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten **Ausnahmen nicht zulässig** sein. Sie würden sich in diesem Bereich von Horneburg nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Baustruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen könnte zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (II). In dem zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehenen Teil des allgemeinen Wohngebietes wird gemäß § 16 BauNVO eine **GRZ von 0,3** festgesetzt. Die Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit unterschritten. Insgesamt soll durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Plangebietes angepasste, ortstypische Bebauungsdichte erreicht werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung ein angemessener und ausreichender Rahmen für eine wohnbauliche Nutzung auf den entstehenden Grundstücken geschaffen.

Die angestrebte Nutzungsdichte wird darüber hinaus durch die Festsetzung der offenen Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sichergestellt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im vorderen Bereich mit zwei Vollgeschossen (II) und im Übergang zur „Wiesenstraße“ mit einem Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt. Die entspricht der tatsächlichen Höhenentwicklung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Umfeld. Mit dieser Festsetzung soll auch ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude in die Höhe, durch, dass das Orts- und Landschaftsbild unverhältnismäßig beeinträchtigt werden würde, verhindert werden.

4.3. Bauweise und Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

In dem allgemeinen Wohngebiet sind in der **offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig. Darin äußert sich das Bestreben, eine der Lage entsprechende, verträgliche Verdichtung zu erreichen. Diese Festsetzung wirkt größenbeschränkend vor allem auch im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen in den Wohngebäuden. Die Anzahl der Wohnungen im dem allgemeinen Wohngebiet wird daher auf maximal **2 Wohnungen je Einzelhaus** und **je Doppelhaushälfte** auf maximal **eine Wohnung** festgesetzt. Damit wird der Maßstab der umliegenden Bebauung aufgegriffen und gewahrt.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung erfolgt so weiträumig wie unter Berücksichtigung der notwendigen Abstands- und GFL-Flächen (siehe Kapitel 4.8) möglich, sodass den Grundstückseigentümern Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Mit der getroffenen Festsetzung wird im Sinne der Planungsziele eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.

Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von mindestens 3 m den angrenzenden Grundstücken festgesetzt, um dem nachbarlichen Rücksichtnahmegebot an diesen Stellen des Plangebietes Rechnung zu tragen. Der nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) erforderliche Mindestabstand zur Grundstücksgrenze wird demnach absehbar auch bei vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche eingehalten. Zur Straßenverkehrsfläche (Stader Straße) wird kein Abstand gehalten, um die Flucht der straßenseitigen Bebauung entlang der Stader Straße aufzunehmen.

4.5. Grünordnung

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und der Vorgabe von Pflanzlisten soll eine Durchgrünung des Plangebietes 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 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.

4.6. Örtliche Bauvorschriften

Das neue Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der zulässigen Gebäude erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich als Satzung beschlossen.

4.6.1. Höhenlage

Über die Festsetzung der Geschossigkeit hinausgehend ist es erforderlich, einen Rahmen für die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen vorzugeben, um eine der Lage angemessene Gestaltung und die Anforderung des Einfügens der zukünftigen Gebäude in die umgebende Bebauung zu erreichen. Damit wird sichergestellt, dass keine „aufgestellten“ Gebäude entstehen. Die Höhenentwicklung der Eingangsebene (EG) soll möglichst geringgehalten werden, um somit ansprechende Gesamtproportionen der Gebäude zu gewährleisten.

Als vorgelagerter Straßenabschnitt wird für das Teilgebiet WA 1 der Verlauf der Stader Straße, für das Teilgebiet WA 2 der Verlauf der Wiesenstraße definiert.

4.6.2. Dachneigung und Dacheindeckung

Um die Dachneigung an die umliegenden Bebauungen anzupassen, wird geregelt, dass die Hauptdachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens **16 Grad** herzustellen sind. Ziel ist, eine harmonische Dachlandschaft zu erhalten. Für die **Dacheindeckung** sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder Anthrazit zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig. Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind **Anlagen zur Nutzung von Solar-**

energie (Photovoltaik und Solarthermie) auf oder in 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.

4.6.3. Außenwände

Durch die Festsetzungen zur **Gestaltung der Außenwände** soll – wie auch durch die Festsetzungen zur Dacheindeckung - sichergestellt werden, dass sich die entstehenden Wohngebäude gestalterisch an die nähere Umgebung anpassen.

Dementsprechend sind Sichtmauerwerk und Putz in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen sowie in Weiß/Grau zulässig. Der Begriff „Sichtmauerwerk“ schließt moderne Außenwandkonstruktionen mit zweischaligem Aufbau und Vorsatzschale mit Verblendern (Verblendmauerwerk) ein. Um die Bauherren nicht unverhältnismäßig in der Gestaltung einzuengen und auch Holzelemente an den Fassaden zu ermöglichen, können Teilflächen sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports auch in anderen Materialien ausgestaltet werden.

4.6.4. Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen sollen einen naturnahen und ortsüblichen Charakter des Straßenraums, der durch Vorgärten geprägt ist, sicherstellen. Auf diese Weise wird das Ziel, einen durchgrüneten Straßenraum zu realisieren, unterstützt. Die Höhenbegrenzung soll den optischen Eindruck eines nicht zu stark eingeeengten 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.

4.7. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist bereits direkt über die Stader Straße und über die bestehende Zufahrt an die vorhandene Straße bzw. öffentliche Verkehrsfläche 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. Die Anlieger der Grundstücke werden die Müll-/Abfallbehälter an die „Stader Straße“ zur Leerung bereitstellen.

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.

4.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke im Teilgebiet WA 2 wird eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) im Bebauungsplan vorgesehen.

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. 2 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.

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

Bodenordnende 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
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.085
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	2.085

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