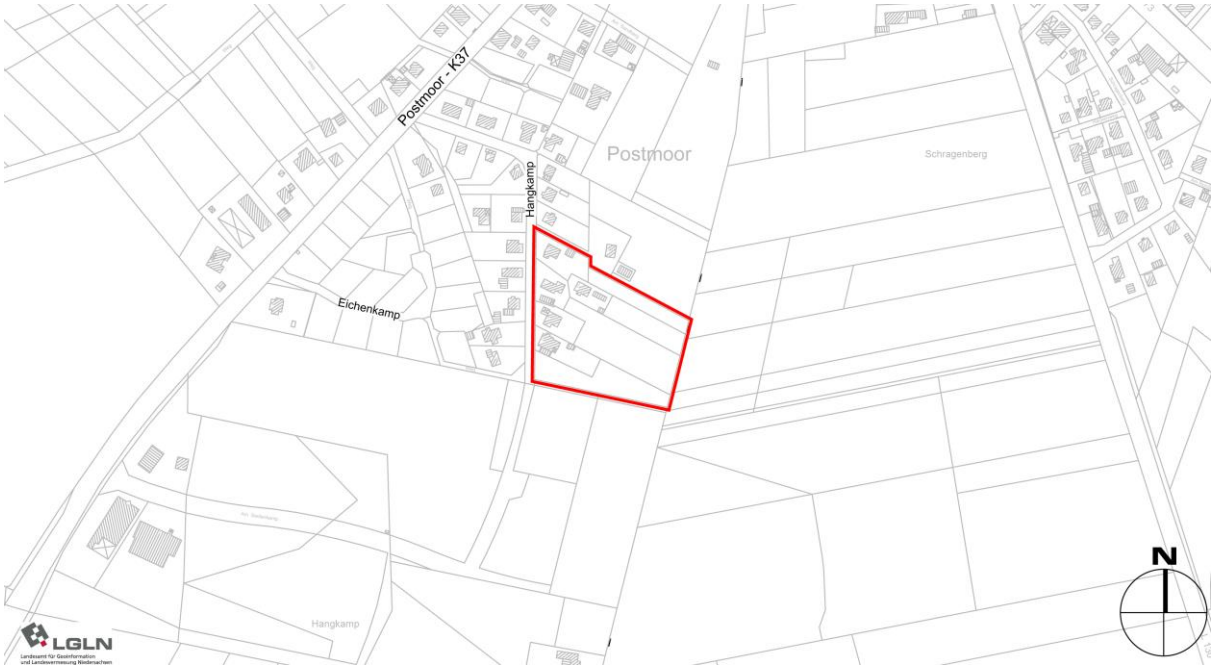
Gemeinde Bliedersdorf - Samtgemeinde Horneburg - Landkreis Stade

Gemeinde Bliedersdorf

Bebauungsplan Nr. 6B „Postmoor – Erweiterung Hangkamp“

aufgestellt im Verfahren gemäß § 13b BauGB



Entwurf

Stand: 17.02.2020

Gemeinde Bliedersdorf
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 3
1.1 Grundlagen der Planung 3
1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung 3
1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes 3
1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren 4
2 Bestandsituation 5
3 Planerische Rahmenbedingungen 6
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 6
3.2 Flächennutzungsplan 6
3.3 Bebauungspläne 7
3.4 Belange des Umweltschutzes 8
3.5 Denkmalschutz 9
3.6 Kampfmittel 9
3.7 Altlasten 9
4 Inhalte der Planung 10
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 10
4.2 Bauweise und Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden 10
4.3 Mindestgrundstücksgrößen 10
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche 10
4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO 11
4.5.1 Außenwände 11
4.5.2 Dacheindeckung 11
4.5.3 Dachform und Dachneigung 11
4.5.4 Einfriedungen 12
4.5.5 Einstellplätze 12
4.5.6 Gestaltung der nicht überbauten Flächen 12
4.5.7 Höhenlage 12
4.6 Grünordnung 12
4.7 Verkehrserschließung; Ver- und Entsorgung 13
4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 13
5 Immissionsschutz 13
6 Aussagen zur Eingriffsregelung, Biotop- und Artenschutz 14
7 Maßnahmen zur Verwirklichung 15
7.1 Bodenordnung 15
7.2 Kosten und Finanzierung 15
8 Flächenangaben 15

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

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 (BGBI. 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 (BGBI. 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. GVBI. S. 190, 253),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70).

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Bliedersdorf hat am 06.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6B „Postmoor – Erweiterung Hangkamp“ beschlossen. Das Verfahren wird gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Der Ausgangspunkt der Planung ist der Wunsch mehrerer Eigentümer, im hinteren Bereich ihrer Grundstücke Bauland zu erschließen. Die Planung dient dem Ziel, eine Wohnnutzung auf diesen Flächen (fünf Baugrundstücke) zu ermöglichen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Die Erschließung soll über private Flächen der in vorderer Reihe gelegenen Grundstücke erfolgen. Mit der Planung werden zusammenfassend folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im hinteren Bereich der Grundstücke Hangkamp 15-21
- Erhalt und Schutz vorhandener Gehölze
- Erhalt des dörflichen Erscheinungsbildes

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurden neue Möglichkeiten für die Wohnentwicklung in der Gemeinde Bliedersdorf geschaffen. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der im FNP verankerten Planungsziele. Das Plangebiet liegt zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Postmoor“ aus dem Jahr 1988 und zum Teil im unbeplanten Außenbereich der Gemeinde. Dementsprechend ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die weitere städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich erforderlich.

1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das ca. 12.350 m² große Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Bliedersdorf, östlich der Straße „Hangkamp“. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Bliedersdorf, Flur 3, die Flurstücke 362/10, 362/1, 670/354, 690/354, 354/5, 354/6 und 353/1. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

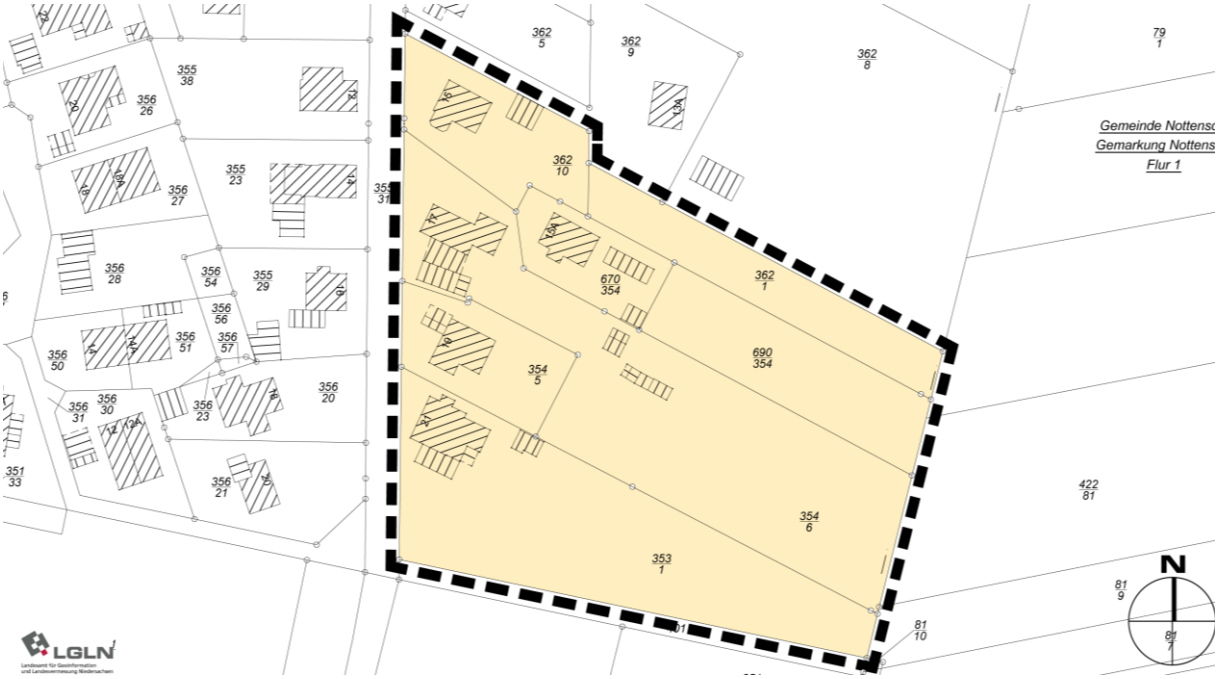


Abbildung 1: ***Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (o. M.), © LGLN, eigene Darstellung***

1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB) ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Die Fläche stellt eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsgefüges dar, daher wird die Anwendung dieses Verfahrens als sachgerecht angesehen.

Aufgrund von § 13b BauGB gilt befristet bis zum 31. Dezember 2019 § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB liegen hier vor. Es wird, ein allgemeines Wohngebiet angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgesetzt. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt bei der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,3 unter 10.000 Quadratmetern.

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 BauGB 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 § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB durchgeführt werden. Entsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen; die Eingriffsregelung wird nicht abgearbeitet. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

2 Bestandsituation

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Gemeinde Bliedersdorf im Ortsteil Postmoor, zwischen der Straße „Hangkamp“ im Westen und der Gemeindegrenze im Osten. Die Gemeinde Nottensdorf grenzt direkt östlich an den Geltungsbereich an.
Die überörtliche Verkehrsanbindung des Ortsteils erfolgt über die Kreisstraße 37 („Postmoor“) und die Bundesstraße 73. Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt derzeit über die Bushaltestelle Bliedersdorf, Postmoor in ca. 400 m Entfernung.
Die unbebauten Flächen des Plangebietes schließt östlich an die vorhandene Wohnbebauung des Ortsteils an. Südlich angrenzend ist ein Fußweg vorhanden, der den Geltungsbereich von einem Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 9) trennt. Östlich liegt ein ehemaliges Sandabbaugebiet; nördlich befindet sich eine Wohnbebauung mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.
Zurzeit ist der westliche Teil des Plangebietes entlang der Straße „Hangkamp“ mit eingeschossigen Einzelhäusern bebaut. Der östliche Teil wird hauptsächlich als Gartenland genutzt. Im südlichen Bereich ist die Landschaft des Geltungsbereiches durch eine Baumreihe und Sträucher geprägt.

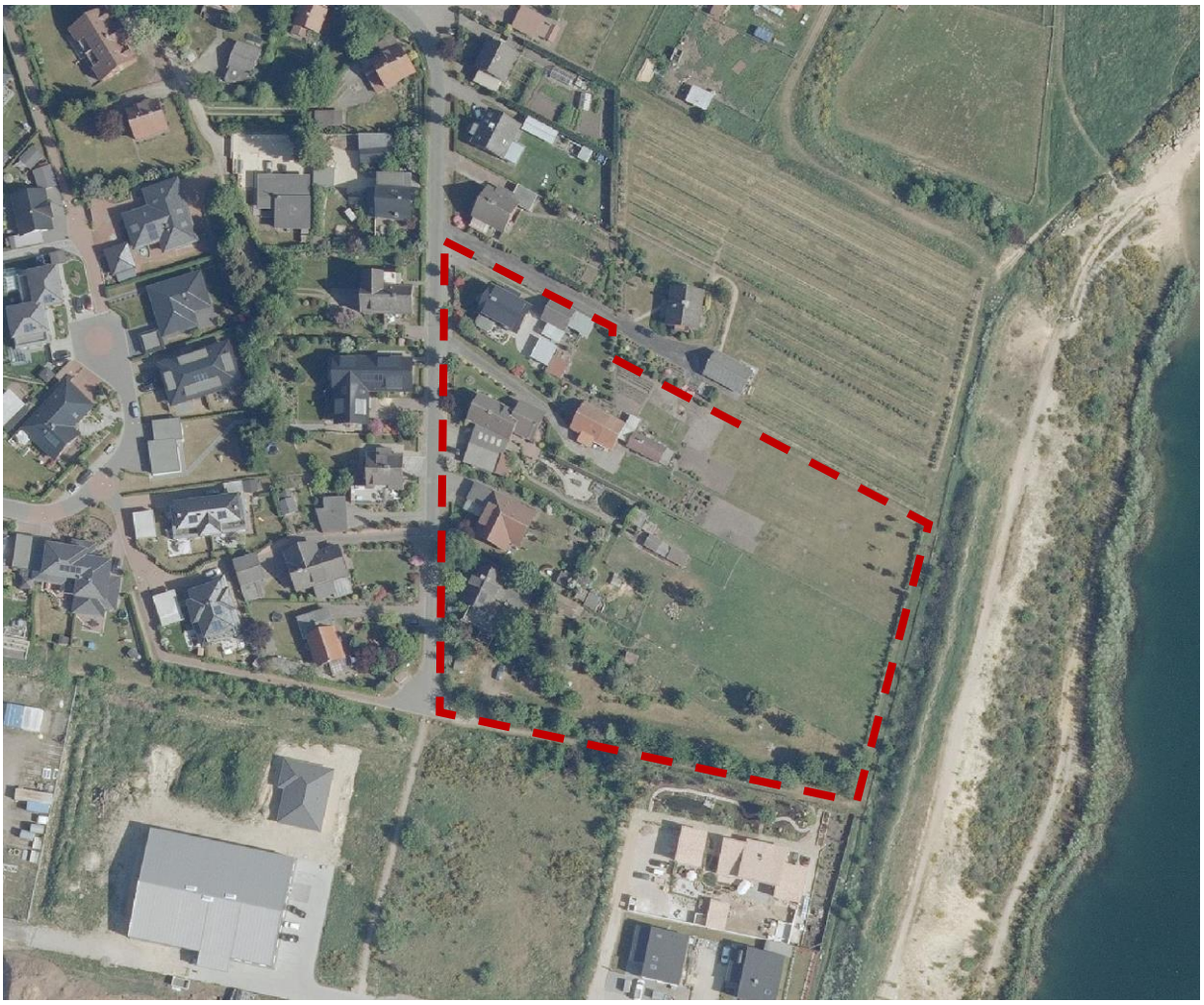


Abbildung 2: *Luftbild mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.); Quelle: © LGLN, eigene Darstellung*

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, neugefasst am 26.09.2017, Nds. GVBI. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade. Sowohl die Fläche des Plangebietes als auch die nördlich und westlich angrenzenden Flächen werden als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Die Flächen südlich und östlich sind als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - aufgrund besonderer Funktionen - ausgewiesen.

Es bestehen daher keine Anhaltspunkte, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen könnte.

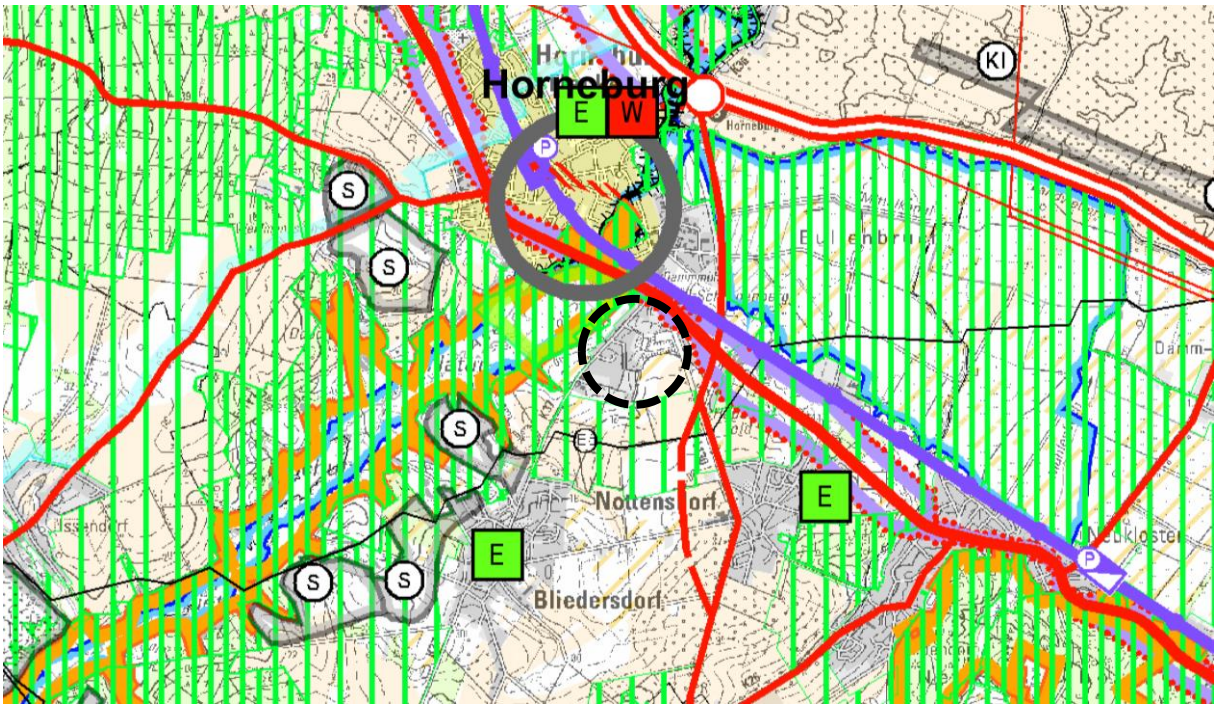


Abbildung 3: *Auszug aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade mit Verortung (**schwarz**) des Plangebietes (o. M.)*

3.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind regelmäßig nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das Plangebiet ist in der wirksamen Fassung (8. Änderung des FNP vom 18.12.2014) des FNP der Samtgemeinde Horneburg als Wohnbaufläche (W) dargestellt, die sich sowohl in Richtung Westen als auch Norden fortsetzt. Südlich an das Plangebiet angrenzend sind gewerbliche Bauflächen und eine SPE-Fläche dargestellt. Östlich sind Grünflächen sowie Flächen für Abgrabungen/Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt. Der Sandabbau ist hier mittlerweile beendet.
Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

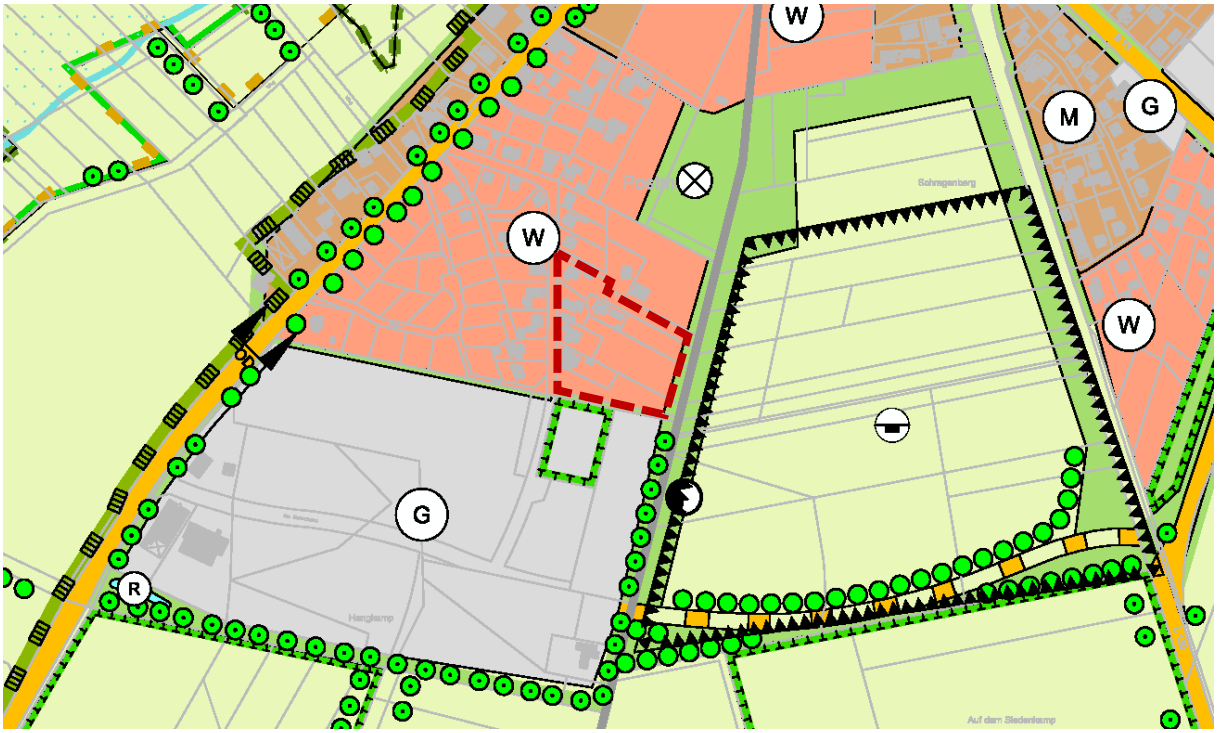


Abbildung 4: *Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.)*

3.3 Bebauungspläne

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6B befindet sich teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Postmoor“ aus dem Jahr 1988. In dem überplanten Teilbereich werden ein Dorfgebiet (MD) sowie überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 6 wurden die Abstände der Baugrenzen zur Straße „Hangkamp“ mit 5 m festgesetzt. Für bauliche Anlagen ist eine örtliche Bauvorschrift zur Neigung der Dächer von Wohngebäuden von mindestens 35° festsetzt.

Angrenzend gelten die Bebauungspläne Nr. 18 (östlich des Plangebietes) und Nr. 9 (südlich des Plangebietes). Mit dem Bebauungsplan Nr. 18 „Siedenkamp und Hangkamp“ wurden sowohl ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 6, als auch ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 9 überplant. Im Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Postmoor-Süd“ mit seiner 3. Änderung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) im Sinne von § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es wird bestimmt, dass hier nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Bebauungsplan Nr. 18 bestimmt für diesen Bereich eine gleichlautende Festsetzung.

In dem durch den Bebauungsplan Nr. 18 überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bestimmt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist auf 700 m² beschränkt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt. Der Abstand von den vorhandenen Verkehrsflächen ist hier mit 3 m festgelegt.

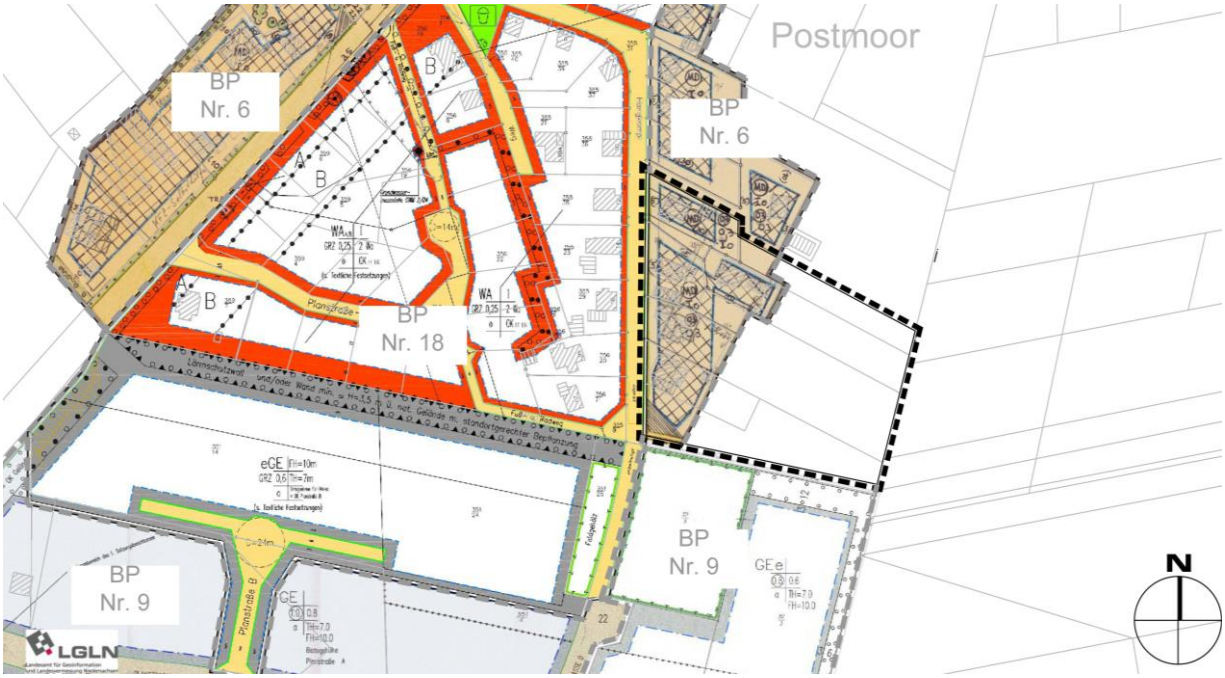


Abbildung 5: ***Ausschnitt aus den Bebauungsplänen Nr. 6, Nr. 9 und Nr. 18 mit Abgrenzung (schwarz) des Plangebietes (o. M.), eigene Darstellung***

3.4 Belange des Umweltschutzes

Durch die Planung wird eine mit Wohnbebauung und als Garten / Grünland genutzte Fläche in ein Wohngebiet umgewandelt. Der Geltungsbereich ist teilweise bereits überplant und als bestehende Siedlungsfläche zu werten. Der Bestand in dem bislang unbebauten Bereich stellt sich ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen dar.
Es wird von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes **Boden** durch Eingriffe in den Boden und Versiegelung bei Realisierung der ermöglichten Nutzungen ausgegangen.
Im Plangebiet befinden sich **Gehölzstrukturen** am südlichen und östlichen Rand sowie vereinzelte Gehölze auf den bereits baulich genutzten Grundstücken. Die vorhandenen Gehölze werden nicht als besonders schützenswert eingestuft.
Im Plangebiet sind darüber hinaus erkennbar keine besonders schützenswerten **Biotope** betroffen.
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.
Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts ist nicht gegeben. Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine sonstigen geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung berührt.
Der Bereich des Plangebietes ist für Natur und Landschaft von keiner bzw. nur eingeschränkter Bedeutung. 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.
Das **Orts- und Landschaftsbild** in der Umgebung des Plangebietes ist insgesamt durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird.
Das Plangebiet hat für die Schutzgüter **Wasser, Luft und Klima** sowie **Kultur- und sonstige Sachgüter** nur eine geringe Bedeutung.
Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung bereits vorbelastet. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Mensch und Gesundheit** sind nicht erkennbar.
Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge besteht auf dem betroffenen Bereich 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 geschützter Vogelarten 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.

3.5 Denkmalschutz

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.

3.6 Kampfmittel

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt.
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.

3.7 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.

4 Inhalte der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den oben beschriebenen Planungszielen und unter Berücksichtigung der planerischen Grundlagen sowie des im Gebiet vorhandenen Bestands wird für das Plangebiet ein **allgemeines Wohngebiet (WA**) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. 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 sowie dem § 13b BauGB 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 sind, aus dem vorgenannten Gründen, die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO genannten **Ausnahmen** (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig[1].**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (I). 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 mit einem Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt. Die entspricht der tatsächlichen Höhenentwicklung und den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes.

4.2 Bauweise und Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

In dem allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine **offene Bauweise (o),** in der **nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig sind, festgesetzt. Die Festsetzung zur Bauweise entspricht der Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplanes sowie der tatsächlichen Bebauung im Plangebiet. Die Anzahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet wird auf maximal **2 Wohnungen je Einzelhaus** und **1 Wohnung je Doppelhaushälfte** festgesetzt. Damit wird ebenfalls der Maßstab der umliegenden Bebauung aufgegriffen und gewahrt.

4.3 Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet wird durch textliche Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße geregelt. Demnach müssen die **Einzelhausgrundstücke** mindestens 700 m² und **Doppelhausgrundstücke** 375 m² je Haushälfte aufweisen. Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem dörflichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte mit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu vereinbaren.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 1 BauNVO geregelt werden. Die Festsetzung erfolgt so weiträumig wie möglich, sodass den Grundstückseigentümern Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude

[1] Vgl. *Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382*

auf den Grundstücken ermöglicht wird. Die Baugrenzen werden in der Regel mit einem Abstand von 3 m (Mindestabstand nach Niedersächsischer Bauordnung) zu den Grundstücksgrenzen sowie zur vorhandenen Straße festgesetzt. Zu der privaten Verkehrsfläche wird ebenfalls ein Abstand von 3 m festgesetzt. Zu dem am südlichen Rand vorhandenen Fußweg und den bestehenden Gehölzen wird ein erhöhter Abstand von 5 m festgesetzt, um den Erhalt und Schutz der Gehölze zu gewährleisten. Damit die Straßen- und Wegeräume nicht zu sehr eingeengt werden und um einen ausreichenden Abstand von baulichen Anlagen zu den vorhandenen Gehölzen zu sichern, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird ein entsprechend großer Spielraum für die Anordnung von Garagen und sonstigen baulichen Anlagen gewährleistet. Mit den getroffenen Festsetzungen wird insgesamt im Sinne der Planungsziele eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.

4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das Plangebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Neubauten erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

4.5.1 Außenwände

Für die Fassaden baulicher Anlagen ist Sichtmauerwerk (Ziegelmauerwerk bzw. Verblendmauerwerk) oder Putz in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen sowie in Weiß/Grau zu verwenden. Der Begriff „Sichtmauerwerk“ schließt moderne Außenwandkonstruktionen mit zweischaligem Aufbau und Vorsatzschale mit Verblendern (Verblendmauerwerk) ein. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB, Garagen sowie überdachte Stellplätze. In diesem festgesetzten Umfang können also auch andere Materialien, wie z.B. Holz, Verwendung finden. Nicht zulässig sind Rundhölzer oder Vollstämme. Sie sind nicht ortstypisch und würden das Ortsbild beeinträchtigen. Für die Außenwandflächen wird vor allem über die maßgebliche Farbgebung und Material ein Einfügen in das Ortsbild gesichert.

4.5.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis brauen Farbtönen oder in Anthrazit/Schwarz zulässig. Für die Dacheindeckung sind Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen nicht zulässig. Dadurch wird eine mögliche Blendwirkung für benachbarte Grundstücke vermieden und gleichsam eine sich der näheren Umgebung anpassenden Materialität der Dacheindeckungen geregelt. Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken. Mit dieser Festsetzung wird eine harmonische und landschaftstypische Dachlandschaft angestrebt.
Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind **Anlagen zur Nutzung von 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.
Zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Qualität im Plangebiet sind **Gründächer** zulässig, sodass insgesamt durch die gewählten Festsetzungen den Erfordernissen des Klimaschutzes im Rahmen der Möglichkeiten der Planung hinreichend Rechnung getragen wird.

4.5.3 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptdächer der Hauptnutzungen werden nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** von **mindestens 25 Grad** zugelassen. Somit wird sichergestellt, dass die

Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typische, geneigte Dächer geprägt werden. Um die Entstehung eines geschlossenen, dörflichen Erscheinungsbildes zu sichern, wird zusätzlich festgelegt, dass Doppelhäuser jeweils mit gleicher Dachform und -neigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich auch Doppelhäuser in das gewünschte Erscheinungsbild des Baugebietes einfügen. Ein unerwünschtes Vor- oder Zurückspringen einzelner Doppelhaushälften sowie verspringende Trauf- oder Firsthöhen sollen so vermieden werden.
Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO. 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.

4.5.4 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 durchgrünten Straßenraum zu realisieren, unterstützt. Die Höhenbegrenzung soll den optischen Eindruck eines nicht zu stark eingeengten Straßenraumes fördern. Die offene Gestaltung trägt somit wesentlich zur „Wohnlichkeit“ des Straßenraumes bei.

4.5.5 Einstellplätze

Der heutige hohe Motorisierungsgrad insbesondere im ländlichen Raum macht es notwendig, Vorgaben zu der Zahl der Stellplätze auf den Grundstücken zu formulieren. Das allgemeine Ziel ist es, möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen. Aus dem Grund wird vorgeschrieben, dass **je Wohnung zwei Stellplätze** auf dem privaten Grundstück nachzuweisen sind. Auf diese Weise wird auch der Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet.

4.5.6 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die Wohnqualität soll durch Begrünungsmaßnahmen gesteigert werden. Darüber hinaus wird damit auch die ökologische Qualität der Grundstücke erhöht. Zu diesem Zweck werden Anforderungen an die Begrünung der Grundstücke formuliert, um somit auch die Versiegelung (z.B. „Steingärten“) auf ein Minimum zu reduzieren. Hierdurch wird zudem, angesichts künftiger Hitzesommer und Starkregenereignisse, das kleinräumliche Klima verbessert.

4.5.7 Höhenlage

Über die Festsetzung der Geschossigkeit hinausgehend ist es erforderlich, einen Rahmen für die Höhe der Oberkannte des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen vorzugeben, um eine der Lage angemessene Gestaltung und die Anforderung des Einfügens der zukünftigen Baukörper in die umgebende Bebauung / Umfeld zu erreichen. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf daher eine Höhe von 50 cm über der mittleren Höhenlage des Baugrundstücks nicht überschreiten.

4.6 Grünordnung

Das geplante Wohngebiet soll in das Landschaftsbild eingebunden werden. Dies wird dadurch erreicht, dass eine Randeingrünung aus standortgerechten Gehölzen gegenüber der offenen Landschaft entlang der östlichen Grenze des Gebietes festgesetzt wird. Die dort bereits vorhandenen Gehölze können bestehen bleiben. Sie müssen entsprechend der Festsetzung ergänzt werden. Die vorhandenen Gehölze an der südlichen Grenze dienen der optischen Abschirmung zum benachbart liegenden Gewerbegebiet, und sollen auch aus diesem Grund erhalten werden. Mit einem erhöhten Abstand werden hier mögliche Beeinträchtigungen der Pflanzen vermieden.

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 zudem 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.

4.7 Verkehrserschließung; Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet kann weiterhin über die Straße „Hangkamp“ erschlossen werden. Ein Anschluss an das örtliche Straßennetz ist für den Bestand bereits vorhanden. Die Erschließung der rückwertig gelegenen Baugrünstücke wird über einen Privatweg gesichert.
Diese wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt.
Aufgrund ihrer Dimensionierung und der Eigenschaft als private Verkehrsflächen wird der Privatweg nicht durch die Müllfahrzeuge des zuständigen Abfallentsorgungsbetriebs befahren werden. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen, wenn Müll-/Abfallbehälter straßenseitig an den erschließenden Straßen zur Abholung aufgestellt werden können.
Zu den geplanten Gebäuden werden Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO vorgesehen. Die Zuwegung muss gem. "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Veröffentlicht Nds. MBI. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen.
Der Bebauungsplan hat voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung. Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation auch weiterhin funktionsfähig ist.
Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bestand bereits vorhanden. Die straßenseitigen Grundstücke sind aufgrund der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 6 geplanten Nutzungen im Plangebiet bereits angeschlossen. Grundsätzlich kann angenommen werden, 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 abzustimmen, ggf. erforderliche Genehmigungen im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen sein.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke im Baugebiet wird zudem 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.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 18 wurde ein Lärmschutzwall (in einer Höhe von mind. 3.5 m) festgesetzt, durch den sich die im Bebauungsplan ermöglichte Wohnbebauung gegen den aus der gewerblichen Nutzung resultierenden Gewerbelärm abschirmen lässt. Die gesamte zur gewerblichen Nutzung vorgesehene Fläche ist hier als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) festgesetzt, in dem nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Im Bebauungsplan Nr. 9 südlich des Plangebietes ist ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, in dem nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es ist zudem ein Abstand der gewerblichen Nutzungen von 12 m zum Plangebiet gesichert.
Somit sind im Rahmen dieser Bebauungspläne die Lärmimmissionen ausreichend gemindert worden, bzw. Vorkehrungen zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung getroffen worden. Aus diesen Nutzungen resultieren somit erkennbar keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte für das Plangebiet.

Die Schutzansprüche der bestehenden und zulässigen Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umfeld sind unverändert zu beachten.

Landwirtschaft
Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Plangebietes kann es zu Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren.

Es kann grundsätzlich von einer Verträglichkeit der ermöglichten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand ausgegangen werden.

6 Aussagen zur Eingriffsregelung, Biotop- und Artenschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). 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.
Gleichwohl sind sich aufdrängende, andere betroffene Umweltbelange 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 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 oder in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter sind nicht erkennbar.
Als wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Versiegelung derzeit unversiegelter Flächen für die Bebauung der geplanten Grundstücksflächen sowie für die verkehrliche Erschließung) zu bewerten.
Durch die Realisierung des Wohngebietes werden aufgrund der Lage am Ortsrand allerdings keine planungsrechtlich als unversiegelt anzusprechenden Flächen in Anspruch genommen.
In Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung und Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) ebenfalls nicht erkennbar.
Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit sind durch die Planung sind nicht zu erwarten.
Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan insbesondere durch Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und die Randeingrünung minimiert.
Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan erhebliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

7.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

8 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,2 ha.

Fläche	**in m²**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	**11.666**
private Verkehrsfläche	**300**
private Grünfläche	**381**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes:	**12.347**

Anlage:

- Städtebauliches Konzept (M 1:1000 A4-Querformat), Stand: 30.01.2020

Die Planung wird von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH im Einvernehmen mit der Gemeinde Bliedersdorf ausgearbeitet.