

Gemeinde Dollern

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Nedderbrook“

Stand: Beteiligung Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung, 31.01.2018

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
M.Sc. Leevke Heeschen

Inhalt:

1	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass und Verfahren	3
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand	3
2	Planungsvorgaben	4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Bestehende Bebauungspläne	6
2.4	Wasserschutzgebiet.....	6
3	Städtebauliches Konzept.....	6
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	7
3.3	Baugrenzen und Bauweise	7
3.4	Festsetzungen zur Gestaltung	7
4	Erschließung / Ver- und Entsorgung	8
5	Immissionen	8
6	Naturschutz und Landschaftspflege.....	8
7	Flächen und Kosten.....	9
7.1	Flächen.....	9
7.2	Kosten	9

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 1 „Nedderbrook“ der Gemeinde Dollern aus dem Jahre 1962 festgesetzten Baugrenzen entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Wohngebiete. Wegen den eng gefassten Baugrenzen bieten sich bei der Erweiterung der Häuser nur stark eingeschränkte Möglichkeiten. Durch die mangelnde Flexibilität wird die Entwicklung neuen Wohnraumes erschwert. Daher sollen mit der Änderung des B-Plans Nr. 1 die planungsrechtlichen Grundlagen für eine flexiblere Bebauung der Grundstücke geschaffen werden. Die neu entstehenden Baugrenzen sollen sich an denen des kürzlich aufgestellten B-Plans Nr. 19, welcher südlich an das Plangebiet grenzt, orientieren.

Die Aufstellung dieses B-Plans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um eine Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und durch den B-Plan kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Diese Vorgaben und die übrigen Vorgaben des § 13a BauGB werden eingehalten. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nicht. Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Dollern und umfasst ca. 8,065 m². Das Plangebiet wird im Westen vom Rüstjer Weg, im Norden und Osten von der Straße Nedderbrook und im Süden von landwirtschaftlich genutzter Fläche begrenzt. Zukünftig wird in diesem südlich angrenzenden Bereich ein Wohngebiet entstehen, der dazugehörige Bebauungsplan Nr. 19 ist bereits rechtskräftig. Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch Einfamilienhausbebauung. Die S-Bahn-Haltestelle Dollern mit Verbindung nach Hamburg befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung.

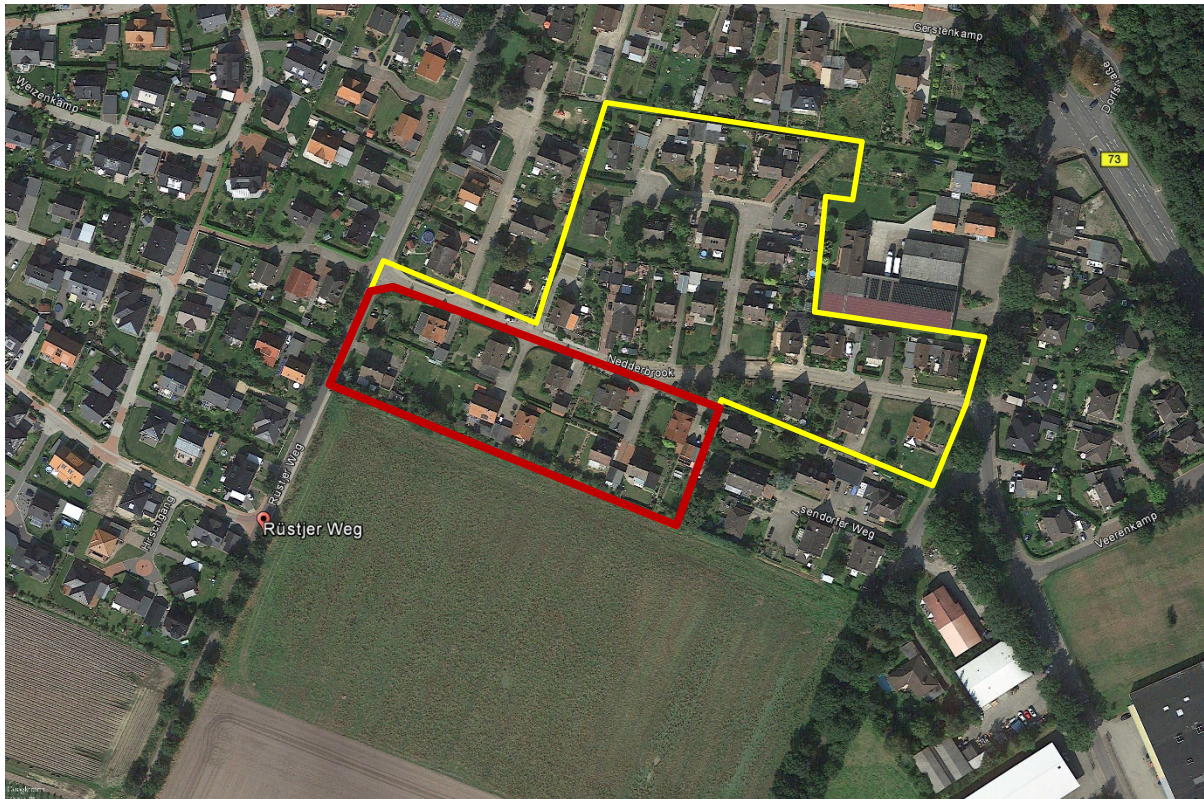


Abb. 1: Lage des Plangebiets dieser 1. Änderung (rote Umrandung, gelb der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1), ohne Maßstab Luftbild: Google Maps; Stand 2017

2 Planungsvorgaben

2.1 Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zurzeit gilt das Regionale Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade.

Im RROP sind die Flächen des Plangebiets als vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich gekennzeichnet, ebenso in der unmittelbaren Umgebung. Weiterhin wurden keine weiteren Festsetzungen im RROP getroffen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans entsprechen den Aussagen des RROP.

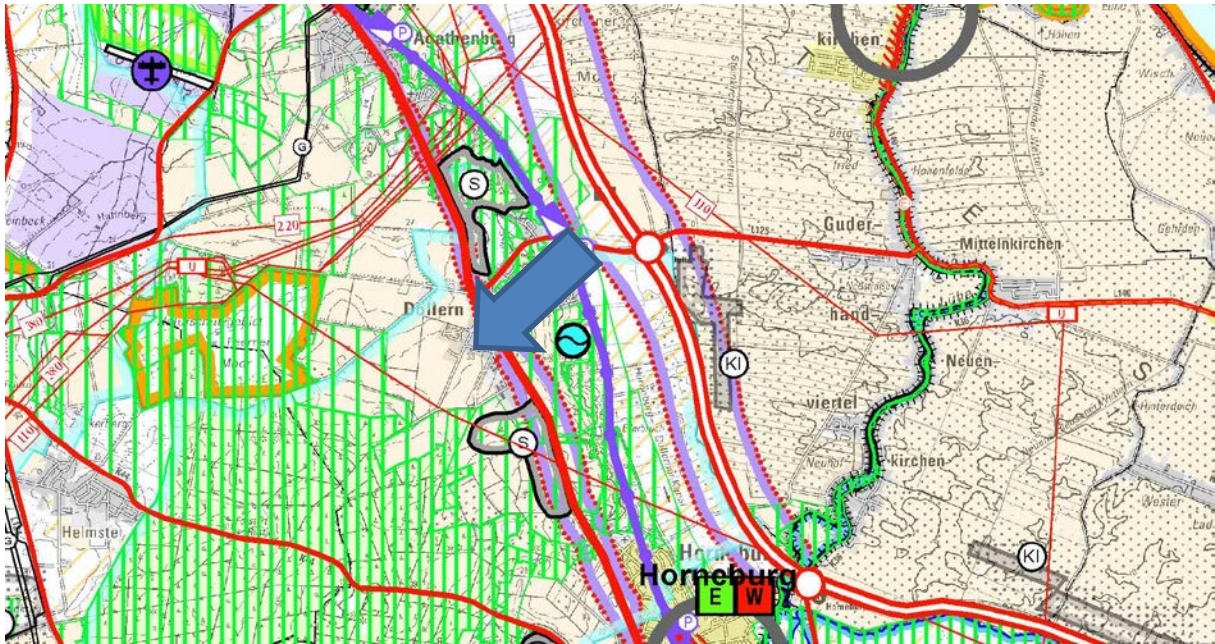


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2013 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Plangebiets (blauer Pfeil)

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Dollern stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar. Auch alle angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen gekennzeichnet. In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich im Osten eine Versorgungsanlage für Elektrizität/Trafostation.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist dieser B-Plan damit aus dem FNP entwickelt.

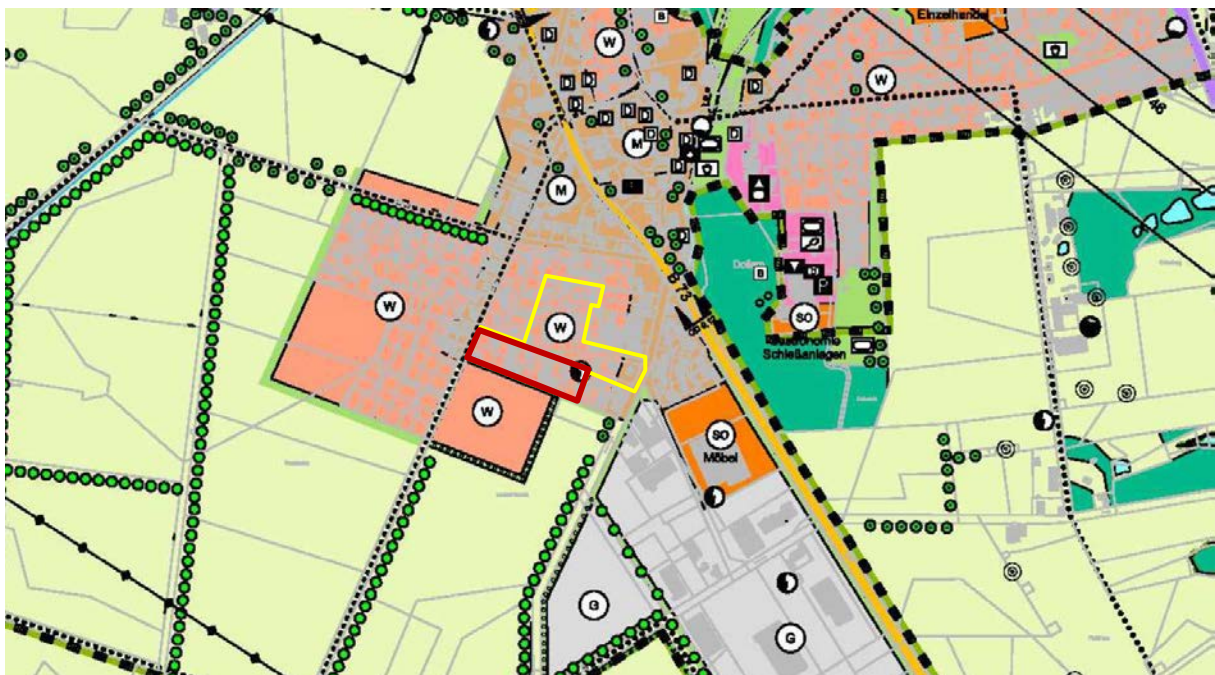


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr.1 (gelbe Umrandung) sowie dieser Änderung (rote Umrandung) (Maßstab 1:5.000)

2.3 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 aus dem Jahr 1962, der keine Art der Nutzung festsetzt. Durch die entstandene Bebauung stellt sich das Gebiet heute als reines Wohngebiet dar. Durch diesen B-Plan wird der B-Plan Nr. 1 teilweise überplant und dessen Festsetzungen für den Geltungsbereich dieser Änderung aufgehoben.

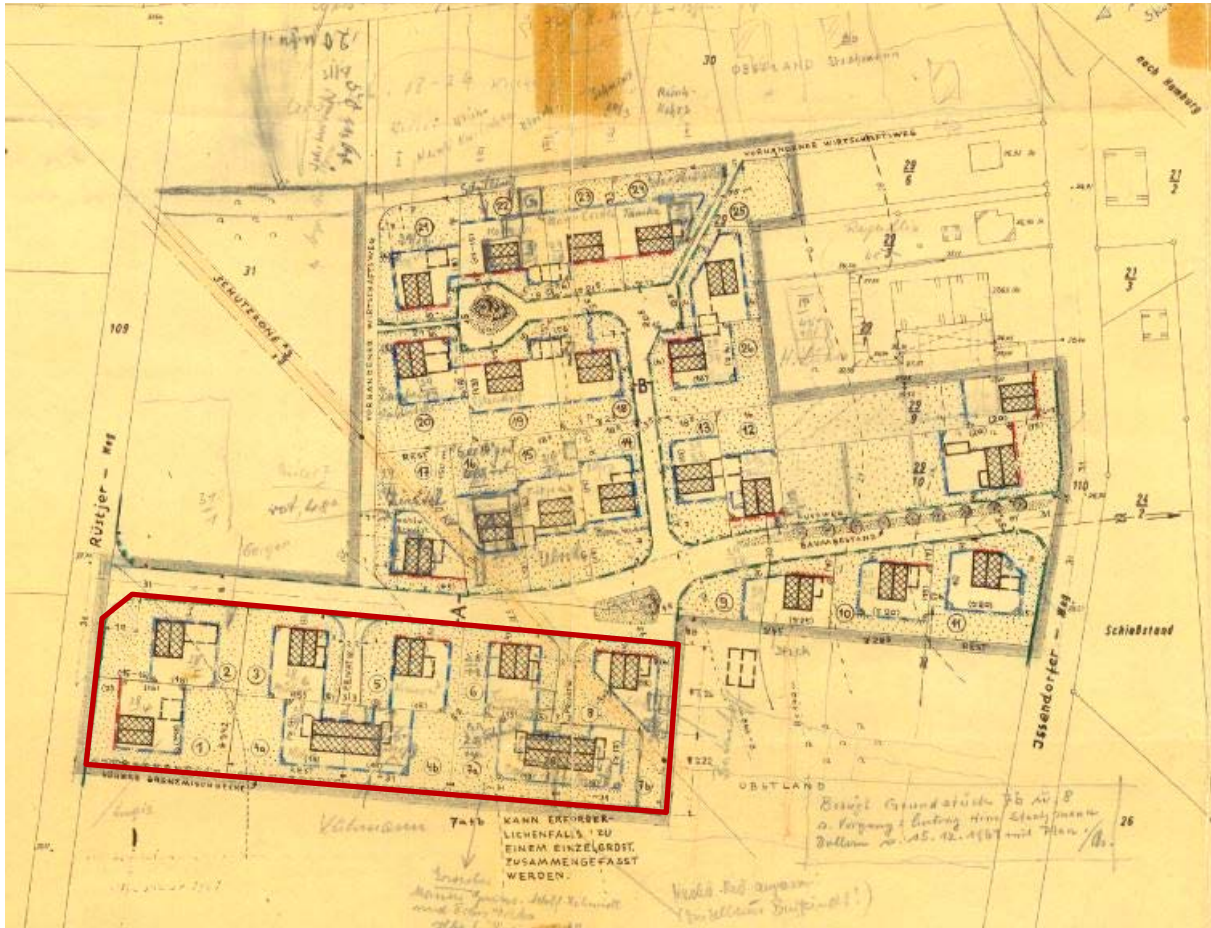


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 1 „Nedderbrook“ mit Kennzeichnung des Plangebiets in Rot, ohne Maßstab (original 1:1000)

2.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets (WSG) Dollern. Die Wasserschutzgebiets-Verordnung (WSG-VO) Dollern ist einzuhalten. Danach ist z. B. für das Anlegen von Straßen und Plätzen die Richtlinie für den Straßenbau in Wasserschutzgebieten anzuwenden. Auch dürfen keine auswaschbaren oder löslichen wassergefährdenden Stoffe verwendet werden. Jedes Einzelgebäude bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach WSG-VO.

3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Ziel ist es, auf den Grundstücken eine weitere Bebauung (Nachverdichtung) durch den Zuschnitt von großzügigeren Baugrenzen zu ermöglichen. Eine Nachverdichtung in diesem Bereich ist sinnvoll, weil die Grundstücke relativ groß sind. Ferner wird der Zielsetzung des Baugesetzbuches zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch diese Nachverdichtung im Siedlungsbestand entsprochen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der beschriebenen Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zulässig. Damit sollen die in Dollern knappen Flächen für den Wohnungsbau auch möglichst komplett dem Wohnen zur Verfügung stehen. Für die genannten Nutzungen stehen an anderer Stelle im Ort Flächen zur Verfügung, z. B. an der B 73, wo wegen des Verkehrs das Wohnen nur eingeschränkt möglich ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung der Baugebiete wird bestimmt durch die vorgegebene Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Bauweise. Die Festsetzungen orientieren sich an der Wohnbebauung in der näheren Umgebung. Die Begrenzung der baulichen Nutzung bezüglich Kubatur und Höhe soll das Entstehen städtebaulich unerwünschter zu großer Gebäudestrukturen ausschließen.

Die maximale Grundflächenzahl wird im allgemeinen Wohngebiete auf 0,25 festgesetzt. Mit dem festgesetzten Wert bleibt die GRZ damit unter dem zulässigen Höchstwert des § 17 BauNVO und erlaubt eine der Ortslage angemessene städtebauliche Dichte. Sie gleicht dem benachbarten Bebauungsplangebiet Nr.15 und 19. Die Zahl der Vollgeschosse wird für das allgemeine Wohngebiet auf ein Vollgeschoss als Höchstmaß begrenzt und orientiert sich damit ebenfalls an der Bebauungsstruktur der Nachbarschaft.

3.3 Baugrenzen und Bauweise

Die Baugrenzen orientiert sich entlang der Straße Nedderbrook an den vorhandenen Baufluchten der Bestandsgebäude. Zum Rüstjer Weg, zu den privaten Stichwegen und zur östlichen Plangebietsgrenze wird die Baugrenze auf einen Abstand von 3 m festgesetzt. Dies ermöglicht eine ideale Ausnutzung der Grundstücke. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist die Baugrenze auf die Plangebietsgrenze festgesetzt. Dies geschieht, weil die tatsächliche Nutzung hier bis zu 3 m über den Plangebietsrand auf das südlich benachbarte Flurstück reicht. Im südlich angrenzenden Bebauungsplan wurde diese tatsächliche Nutzung berücksichtigt. Die Eigentümer im Plangebiet werden diese genutzten Flächen voraussichtlich erwerben können.

Es werden weitere Festsetzungen zur Bauweise getroffen, um die Neubebauung in ihrer Struktur dem Erscheinungsbild der näheren Umgebung anzupassen. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von 50 m. Damit soll eine lockere Bebauung erreicht werden, die der örtlichen Struktur entspricht.

3.4 Festsetzungen zur Gestaltung

Nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen, um die Einfügung in die Umgebung zu verbessern. Die Festsetzungen wurden größtenteils aus dem Bebauungsplan Nr. 1 übernommen.

Um bei Verstößen gegen örtliche Bauvorschriften ein Ordnungswidrigkeitsverfahren einleiten zu können, wird in die örtlichen Bauvorschriften der erforderliche Verweis auf den § 91 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) aufgenommen.

4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Durch diese B-Plan-Änderung erfolgt keine Änderung der Ver- und Entsorgungssituation. Die Erschließung der ersten Baureihe erfolgt über die öffentliche Straße Niederbrook, die zweite Reihe wird über ein privates Erschließungsgrundstück erschlossen, das aus diesem Grund ebenfalls als Wohngebiet festgesetzt wird

5 Immissionen

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf den Immissionsschutz.

6 Naturschutz und Landschaftspflege

Für die B-Plan-Änderung im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor. Es kann daher auf eine Umweltprüfung und auf eine Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet werden. Auch wird gem. § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 (Bundesnaturschutzgesetz) sind bei allen Vorhaben zu beachten. So ist z. B. die Beseitigung von Gehölzen zum Schutz von Brutvögeln grundsätzlich nur in im Winterhalbjahr zwischen Oktober und Februar zulässig (zu anderen Zeiten nur nach fachkundiger Überprüfung).

Da es sich hier um ein bereits bebautes Gebiet handelt, in dem lediglich kleinere Änderungen in den Festsetzungen vorgenommen werden, waren gesonderte artenschutzrechtliche Untersuchungen nicht erforderlich.

7 Flächen und Kosten

7.1 Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,8 ha, die insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

7.2 Kosten

Der Gemeinde Dollern entstehen durch Umsetzung dieses B-Plans keine Kosten. Die privaten Vorhaben sind von den jeweiligen Grundeigentümern umzusetzen.

Dollern, den

.....
Bürgermeister