

# GEMEINDE DOLLERN

SAMTGEMEINDE HORNEBURG

LANDKREIS STADE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 14 “GE VEERENKAMP II“ 1. Änderung / Ergänzung

im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

ENTWURF

Hier : Vorlage zum Beteiligungsverfahren nach § 4a BauGB

GULEKE + PARTNER  
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

21640 HORNEBURG VORDAMM 12  
info@gulekeundpartner.de

☎ 04163-7731 ☎ 808161  
Das Team für Ihre Pläne

[www.gulekeundpartner.de](http://www.gulekeundpartner.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

### • ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1	RECHTSGRUNDLAGEN .....	2
2	VERFAHREN .....	2
2.1	Vorbemerkung Bauleitplanung / Anlass der 1. Änderung.....	2
2.2	Vorbemerkung Umweltprüfung / Eingriffsregelung .....	2
2.3	Beschlüsse zum Änderungsverfahren / Stand des Verfahrens .....	3
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
4	VERANLASSUNG / ZIEL / ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT .....	3
5	ÜBERGEORDNETE ZIELE / PLANUNGEN / PROGRAMME (LROP, RROP, FNP, LRP) .....	4
6	GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN.....	4
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen .....	4
6.3	Bauweise / Baugrenzen / nicht überbaubare Grundstücksfläche (Bauwich) .....	4
6.4	Nebenanlagen und Garagen .....	5
6.5	Grundstücksgrößen – vgl. Begründung zum Urplan .....	5
6.6	Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) – vgl. Begründung zum Urplan .....	5
6.7	Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB).....	5
6.8	Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) .....	5
6.9	Sichtfelder – vgl. Begründung zum Urplan .....	6
7	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung nach NBauO – vgl. Begründung zum Urplan.....	6
8	IMMISSIONEN / EMISSIONEN .....	6
9	TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG – vgl. Begründung zum Urplan.....	6
10	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG – vgl. Begründung zum Urplan .....	6
11	UMWELTBERICHT – vgl. Begründung zum Urplan .....	6
12	SONSTIGES PLANRECHT – vgl. Begründung zum Urplan .....	6
13	MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS .....	6

### ANLAGEN :

- Ausschnitt Aufteilungsplan erstellt vom ÖbVI CVK 12/2018
- Übersichtsplan als Ausschnitt aus der aktuellen ALK

- Geänderte ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN  
– Entwurf zum Planbild mit den Teiländerungsflächen A, B und C

ENTWURFSBEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN DOLLERN NR. 14 "GE VEERENKAMP II"  
1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG

mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (NBauO)

SAMTGEMEINDE HORNEBURG - LANDKREIS STADE

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

## 1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- jeweils in der z. Zt. geltenden Fassung.

## 2 VERFAHREN

### 2.1 Vorbemerkung Bauleitplanung / Anlass der 1. Änderung

Das Verfahren zur 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Dollern 14 „GE Veerenkamp II“ wird auf der Grundlage des § 30 BauGB, in Verbindung mit § 13a BauGB, durchgeführt, da es sich bei diesem Änderungsverfahren insgesamt um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.

Die Erforderlichkeit für die 1. Änderung ergibt sich insbesondere aus einer vorgesehenen Bau- maßnahme auf dem Flurstück 26/80 (vgl. Teiländerungsfläche B und Anlage Teilungsplan von 12/2018) und den damit verbundenen bauordnungs- sowie planungsrechtlichen Belangen. Im Wesentlichen sollen mit dieser Änderung / Ergänzung die derzeit bestehenden genehmigungs- rechtlichen Hemmnisse für das hier beabsichtigte Bauvorhaben im Wege einer Regelung zur eingeschränkten Bebaubarkeit im Bauwuch (s. a. Teiländerungsflächen B und C) aufgehoben werden. Mit dieser Regelung (vgl. Baugrenzen I und II) soll innerhalb der Urfassung hier festgeleg- ten nicht überbaubaren Fläche, parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche "Veerenkamp" (ehem. Heuweg) der nicht überbaubaren Fläche, eine Überbauung durch Überdachungen oder Auskra- gungen (vgl. ergänzende Textliche Festsetzung) ermöglicht werden.

Darüber hinaus soll mit dieser 1. Änderung im Bereich der Teilfläche B, eine Anpassung an die aktuell erforderliche Erschließungsplanung und die hieraus abzuleitende Aufhebung einer Regen- wasserrückhaltefläche (RRB-Fläche) zugunsten einer Erweiterung der gewerblich zu nutzenden Flächen ermöglicht werden.

Im Weiteren erfolgt eine Anpassung der Baugrenze im nördlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplangebietes (vgl. Teiländerungsfläche A).

Die zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung / Ergänzung betreffen nur die mit A, B und C bezeichneten Teiländerungsbereiche.

### HINWEIS :

Die im Planbild zum Urplan in der ehemaligen Bezeichnung als "Heuweg" bezeichnete Erschlie- ßung einschließlich der Planstraße sind zwischenzeitlich als "Veerenkamp" gewidmet worden. Diese neue Bezeichnung ist in der aktuellen ALK (vgl. Anlagen) noch nicht übernommen.

### 2.2 Vorbemerkung Umweltprüfung / Eingriffsregelung

Das Schutzgut Natur ist im Sinne der Konzeption des BauGB im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB zu ermitteln. Der Paragraph 1a Abs. 3 BauGB regelt auch, wie der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch verwirklicht werden soll.

Die v. g. Eingriffsregelung ist zur Bewertung von angetroffenen Biotopstrukturen anhand der Oberheiten des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ (1994) erfasst worden (vgl. Kapitel 13 zum Urplan).

Erforderlich ist die Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen und abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen / Wirkfaktoren des Vorhabens unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden.

Die Belange der Umweltprüfung sowie der Eingriffsregelung sind Inhalt und Bestandteil im Sinne der Abwägung zum Urplan gewesen.

Planungsrechtliche Ausgleichsmaßnahmen hat der Urplan von 2013 festgelegt. Durch die 1. Änderung / Ergänzung sind keine anderweitigen Schutzgüter betroffen. Der nunmehr erhöhte planungsrechtliche Eingriff scheint durch die Erweiterung / Verlängerung der naturschutzfachlichen Maßnahme mit der Zweckbestimmung einer 3-reihigen Anpflanzung / Entwicklung als Feldgehölz (vgl. Textliche Festsetzung zum Urplan) erkennbar ausgeglichen (vgl. westlicher Planrand der Teiländerungsfläche B).

Der Gesetzgeber hat in § 13 Abs. 3 BauGB nunmehr die v. g. Regelung ergänzt und festgelegt, dass im v. g. Zusammenhang von einer erneuten Umweltprüfung / Umweltbericht abgesehen werden kann, sofern die in § 13a (1) BauGB genannten Bedingungen eingehalten sind.

### 2.3 Beschlüsse zum Änderungsverfahren / Stand des Verfahrens

- Beschluss zur Änderung Bebauungsplan Nr. 14 "GE Veerenkamp II" durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dollern vom 17.05.2018
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie öffentliche Auslegung i. S. v. § 4a BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom
- Beratung zur Entwurfsfassung und Entwurfsbilligung durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dollern vom 15.11.2018
- Nach Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und ortsüblicher Bekanntmachung vom
- Verfahrensstand –

## 3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die 1. Änderung / Ergänzung besteht aus drei Teiländerungsflächen (A, B und C) innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 von 2013.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung / Erweiterung erfasst folgende Flurstücke :

- Teiländerungsfläche A : 26/63 tlw.,
- Teiländerungsfläche B : 26/75 tlw. und 26/77,
- Teiländerungsfläche C : 26/61 tlw..

## 4 VERANLASSUNG / ZIEL / ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT

Die Gemeinde betreibt Bauleitplanung nach wie vor zugunsten der örtlichen Wirtschaft, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieser Grundzug bleibt von der Änderung unberührt.

Ein wesentliches **Ziel** der Änderung ist es, für ansiedlungswillige Betriebe evtl. Planungshemmnisse zu beseitigen, so dass eine Entwicklung im Sinne der betrieblichen Eigenarten und Bedürfnisse möglich wird.

Als **Zweck** des Änderungsverfahrens ist eine bedarfsgerechte Abwicklung von Betriebsabläufen, welche der Eigenart des hier vorgesehenen Betriebes entspricht, zu nennen.

In diesem Zusammenhang ist auch die Umwidmung der bisher optional vorgehaltenen Retentionsfläche (RRB) anzuführen.

**Erforderlich** wird daher ein Änderungsverfahren nach § 30 BauGB i. V. mit 13a BauGB.

Die Größe der Änderungsflächen ergibt sich aus den v. g. Bedürfnissen der vorhandenen wie auch bauwilligen Betriebe zur Berücksichtigung privater Belange als auch öffentlicher Belange zur Anpassung technischer Infrastruktureinrichtungen.

## 5 ÜBERGEORDNETE ZIELE / PLANUNGEN / PROGRAMME (LROP, RROP, FNP, LRP)

Die Änderung steht den Zielen der regionalen Raumordnung (RROP), den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) sowie des Landschaftsplanes (LP) der Samtgemeinde Horneburg erkennbar nicht entgegen.

## 6 GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN

Gem. der geänderten Planungsabsicht sind bisherige Festsetzungen zu einer nicht überbaubaren Fläche, Baugrenzen sowie Retentionsfläche (RRB) von der 1. Änderung nur innerhalb der Teiländerungsflächen berührt.

Die Teiländerungsfläche C erfüllt den Tatbestand einer Gleichbehandlung ohne die ursprüngliche sowie die nach wie vor aktuell verfolgte Planungsabsicht zu sprengen.

Nach wie vor wird auch mit der 1. Änderung / Ergänzung als wesentliches Planungsziel, die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, unter Berücksichtigung des produzierenden Gewerbes, in dem Plangebiet verfolgt.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird von der geänderten Planabsicht nicht berührt bzw. ist nach wie vor Planungswille. Der 1. Änderung nicht entgegenstehende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert rechtsverbindlich.

Allerdings wird der bisherige Flächenansatz für Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO um die Flächenanteile der obsoleten Retentionsfläche (RRB) (vgl. Teiländerungsfläche B) vergrößert.

Die bestehende Abstandsstruktur wird aufgegriffen und für den Flächenansatz der obsoleten Retentionsfläche (RRB) übernommen.

Nach wie vor werden überbaubare und nichtüberbaubare Fläche durch das verwendete Planzeichen einer Baugrenze (§ 23 (3) BauGB) abgegrenzt und festgesetzt.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Höhe baulicher Anlagen werden von der geänderten Planabsicht (mit den Teiländerungsflächen A, B und C) nicht berührt bzw. sind nach wie vor Planungswille.

Der 1. Änderung nicht entgegenstehende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert rechtsverbindlich.

### 6.3 Bauweise / Baugrenzen / nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### 6.3.1 Bauweise

Die festgesetzte abweichende (a) Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) im Zusammenhang mit der offenen Bauweise bleibt unverändert rechtsverbindlich.

#### 6.3.2 Baugrenzen

Die Abgrenzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen (§ 23 BauNVO) wird ausschließlich durch Baugrenzen vorgenommen. Die Abstände der Baugrenzen beträgt allgemein 5 Meter und zur Straßenbegrenzungslinie des Veerenkamps (ehem. Heuweg) nunmehr auch 5 Meter (ehemals 10 Meter, vgl. Festsetzung B.-Plan Nr. 6).

Die Baugrenze für die Teiländerungsfläche A und B ist konzeptionell im Sinne der Urplanung übernommen und festgesetzt, d. h. zu Gunsten einer erweiterten GE-Baufläche im Sinne der geänderten Planungsabsicht.

Um das v. g. Planungshemmnis auch bauordnungsrechtlich zu regeln, wird ergänzend zur Baugrenze I (Urplan) eine Baugrenze II eingeführt.

Innerhalb dieser überbaubaren Fläche A soll gesondert eine Zulässigkeit für offene Überdachungen / Schirme in freitragender oder gestützter Bauweise (Einzelstützen) durch die ergänzende Baugrenze II möglich sein.

### 6.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubare Grundstücksflächen, d. h. außerhalb der überbaubaren Flächen - zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze I parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen - dürfen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO (vgl. Urplan - Textlichen Festsetzungen Ziffern 4.1 und 4.2) nicht errichtet werden.

Um im Sinne der Urplanung grundsätzlich den ländlichen Charakter zu erhalten bzw. die landschaftliche Einbindung der gewerbliche Bebauung zu entwickeln sowie die unbebaute Frei- / Abstandsflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Flächen nicht durch Gebäudekuben zu überprägen, bleibt die beabsichtigte Regelung zur 1. Änderung / Erweiterung ausschließlich auf das neue Flurstück 26/75 (Teiländerungsfläche B) und neue Flurstück 26/61 (Teiländerungsfläche C) beschränkt (vgl. Anlage – Teilungsplan vom Büro CVK, 12/2018).

Die Wirkung von offenen Überdachungen / Schirmen im Zusammenhang von Bauten mit freitragender oder auch gestützter Bauweise (Einzelstützen) ist vertretbar, da sich diese „offene“ Bauweise auf den nach wie vor verfolgten Planungsansatz nur unwesentlich visuell darstellt.

Bauliche Anlagen als geschlossene Baukörper in diesem Bereich könnten visuell das Orts- und Straßenbild beeinträchtigen. Mit diesen geänderten Ausweisungen können die Bedürfnisse der örtlichen Wirtschaft weiterhin berücksichtigt werden.

### 6.4 Garagen und Nebenanlagen nach BauNVO

Gem. der geänderten Planungsabsicht bleibt die bisherige Festsetzung zu Garagen sowie notwendige nicht überdachte Einstellplätze für Kraftfahrzeuge nach § 12 BauNVO von der 1. Änderung / Ergänzung unberührt.

Nach wie vor sind technische Anlagen der Ver- und Entsorgung nach § 14 (2) BauNVO weiterhin zulässig.

### 6.5 Grundstücksgrößen – vgl. Begründung zum Urplan

### 6.6 Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) – vgl. Begründung zum Urplan

### 6.7 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, befestigten Betriebsflächen und Verkehrsflächen wird nach wie vor gebündelt und ordnungsgemäß der Retentionsfläche (RRB – Flurstück 26/57) zugeführt.

Die südliche Retentionsfläche (Flurstück 26/77) wurde im Vorgriff auf eine spätere Erweiterung von Gewerbeentwicklung südlich des Veerenkamps (ehem. Heuweg) planungsrechtlich gesichert. Da diese Entwicklung nicht mehr verfolgt wird, ist auch die Flächenoption für die Retentionsfläche (Flurstück 26/77) obsolet.

Als Folgenutzung ist die Erweiterung von Gewerbefläche beabsichtigt. Die Baugrenze zur Abgrenzung von überbaubarer zu nicht überbaubarer Fläche wird in der bisherigen Struktur übernommen. Diese betragen allgemein nunmehr 5 Meter zur Straßenbegrenzungslinie des Veerenkamps (ehemals 10 Meter, vgl. Festsetzung Bebauungsplan Nr. 6). Auch das grünordnerische Konzept zur Abgrenzung gegenüber des Issendorfer Weges (Außenbereich) wird übernommen und als Maßnahmenfläche zur Herstellung einer Feldhecke (vgl. Urplan - Textliche Festsetzung Ziffer 6) bis an den Veerenkamp (ehem. Heuweg) fortgeführt.

### 6.8 Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Nach wie vor ist der planungsrechtliche Ausgleich innerhalb der Eingriffsfläche / Geltungsbereich beabsichtigt.

Die ursprüngliche städtebauliche Konzeption sah unterschiedliche Maßnahmen vor. Die Einzelbaumanpflanzung im Bereich des Veerenkamps (ehem. Heuweg) bleibt von dieser 1. Änderung unberührt.

Die 2. Maßnahme, als standortgerechtes Feldgehölz, soll im Zusammenhang mit der Bepflanzung entlang des Issendorfer Weges zur nachhaltigen Ortsrandgestaltung beitragen.

Dieses grünordnerische Konzept wird übernommen und entsprechend der Entwicklungsmaßnahme (vgl. Urplan - Textliche Festsetzung Ziffer 6) innerhalb der Teiländerungsfläche B fortgeführt. Die Umsetzung und Sicherung der v. g. Maßnahme erfolgten durch grundbuchliche Eintragung.

6.9 Sichtfelder – vgl. Begründung zum Urplan

7 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung nach NBauO – vgl. Begründung zum Urplan

## 8 IMMISSIONEN / EMISSIONEN

Emissionskonflikte sind durch den Planungsanlass der 1. Änderung und Erweiterung von Gewerbefläche erkennbar nicht zu erwarten.

Weitere Angaben sind der Begründung zum Urplan zu entnehmen.

9 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG – vgl. Begründung zum Urplan

10 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG – vgl. Begründung zum Urplan

11 UMWELTBERICHT – vgl. Begründung zum Urplan

Durch die im Rahmen dieser 1. Änderung / Ergänzung mögliche Erweiterung von Gewerbeflächen entsteht, aufgrund der Erweiterung der Maßnahmenflächen, kein erkennbares Eingriffsdefizit.

Der planungsrechtliche Eingriff scheint durch die Erweiterung der Maßnahmenfläche damit ausgeglichen zu sein.

12 SONSTIGES PLANRECHT – vgl. Begründung zum Urplan

## 13 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Der Bebauungsplan gem. § 30 BauGB bildet die Grundlage für bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB.

Nach Durchführung eines freihändigen Erwerbs der Gesamtfläche des Geltungsbereiches durch die Gemeinde soll die Netto-Baufläche neu an Gewerbetreibende zugeteilt werden.

Der aktuelle Aufteilungsplan mit den neuen Flurstücksnummern ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die neu verwendete Bezeichnung "Veerenkamp" ist noch nicht berichtigt.

Im Entwurf zur 1. Änderung / Erweiterung für die Gemeinde Dollern aufgestellt :

GULEKE + PARTNER

21640 HORNEBURG  
Info@gulekeundpartner.de

VORDAMM 12

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

☎ 04163 / 7731  
www.gulekeundpartner.de

## ANLAGE :

## Ausschnitt

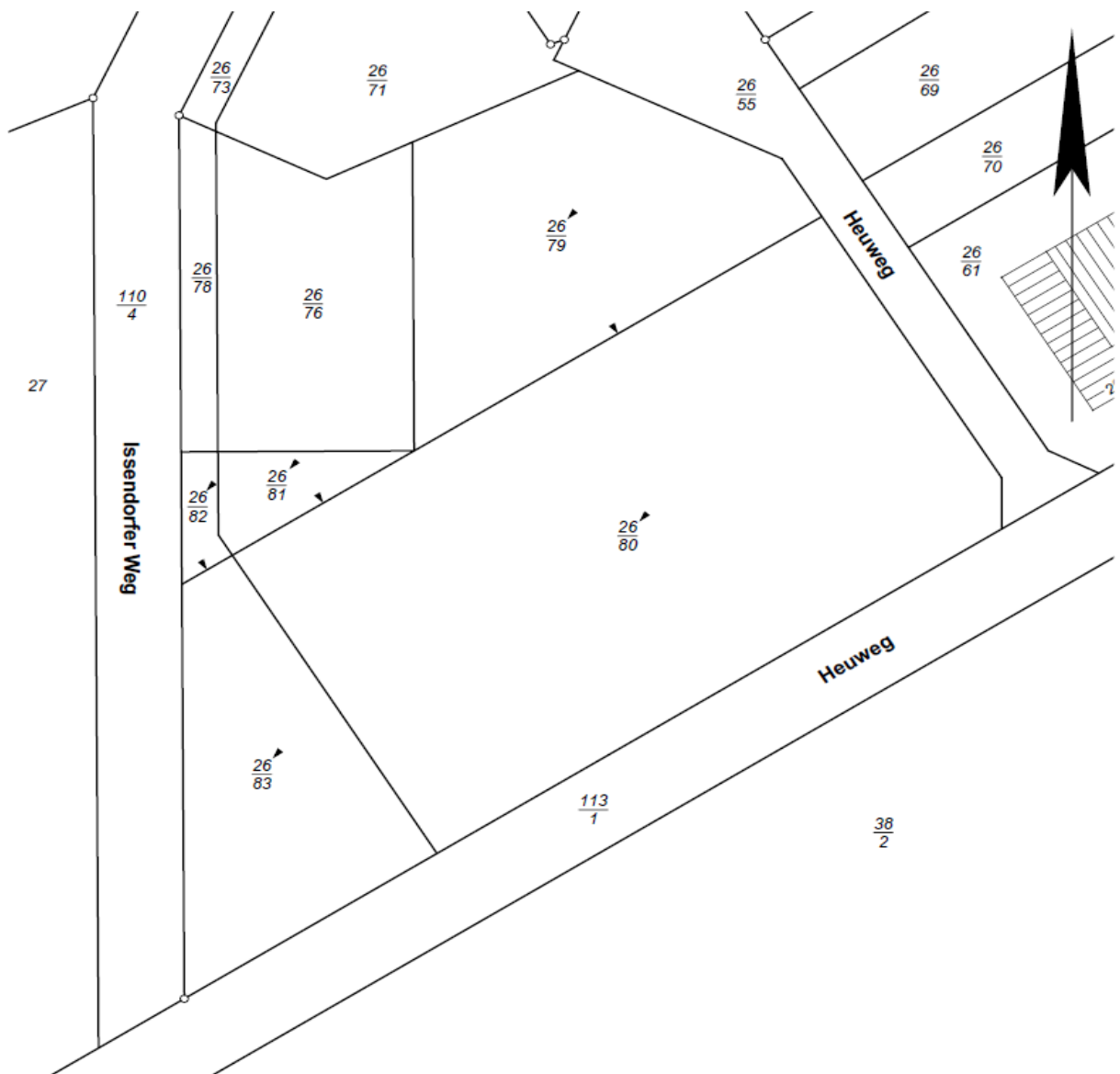
aus dem Plan mit neuen Flurstücksnummern (Büro CVK 12/2018) :

**Plan mit neuen Flurstücksnummern  
und neuen Flächen****Gemarkung: Dollern****Flur: 4****Maßstab 1:1000****Auftragsnr.: 18 2039 7****Stade, 17. Dezember 2018****Dipl.-Ing. H. Kruse****Dipl.-Ing. H. von Barga**

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

**Gottlieb-Daimler-Straße 3****21684 Stade****Endgültig stehen die Flurstücksnummern erst nach der Eintragung ins Kataster fest.**

▶ im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen

26/79 = 2558 m<sup>2</sup>26/80 = 7103 m<sup>2</sup>26/81 = 312 m<sup>2</sup>26/82 = 136 m<sup>2</sup>26/83 = 1831 m<sup>2</sup>



ANLAGE :

Ausschnitt

aus der aktuellen ALK (LGLN - KA Stade, erstellt 11.12.2018) :

