

# FLECKEN HORNEBURG

SAMTGEMEINDE HORNEBURG

LANDKREIS STADE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 5c “Issendorfer Str. / Mühlen- kamp, Teilgebiet: Zwischen Stuck und Issendorfer Str.“ 1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

ENTWURF

Hier : Vorlage zur Beteiligung nach § 4a (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

## INHALTSVERZEICHNIS

- ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1	RECHTSGRUNDLAGEN .....	2
2	HINWEISE / VORBEMERKUNG BAULEITPLANUNG:.....	2
3	VERFAHREN .....	2
4	GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG .....	2
5	VERANLASSUNG / ZIEL UND ZWECK .....	3
6	GEGEBENHEITEN / BESTAND .....	3
6.1	Allgemeines .....	3
6.2	Öffentliche Grünfläche (Spielplatz) .....	3
6.3	Natur und Landschaft .....	3
6.4	Technische Ver- und Entsorgung .....	3
6.5	Immissionen .....	3
6.6	Brandschutz .....	4
6.7	Denkmalschutz / Ortsbildpflege .....	4
7	GEÄNDERTE / ERGÄNZTE FESTSETZUNGEN .....	4
7.1	Allgemeines .....	4
7.2	Öffentliche Grünfläche (Spielplatz) .....	4
7.3	Änderung / Ergänzung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung .....	5
7.4	Bauweise / nicht überbaubare Fläche .....	5
7.5	Technische Ver- und Entsorgung .....	5
7.6	Altlasten / Bodenbelastungen .....	5
8	AUSWIRKUNGEN .....	5
9	FLÄCHENBILANZ .....	6

## ANLAGEN :

- Ausschnitt Bebauungsplan Horneburg Nr. 5c von 10/1975 - Planbild
- Ausschnitt Bebauungsplan Horneburg Nr. 5c von 10/1975 – Textliche Festsetzungen

- ENTWURF (Planbild – Zeichnerische und Textliche Festsetzungen)

## ENTWURFSBEGRÜNDUNG

### 1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG

#### BEBAUUNGSPLAN HORNEBURG NR. 5c

"Issendorfer Str. / Mühlenkamp, Teilgebiet: Zwischen Stuck und Issendorfer Str."

#### SAMTGEMEINDE HORNEBURG - LANDKREIS STADE

#### 1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Planzeichenverordnung (PlanzV)
  - Nds. Bauordnung (NBauO)
- jeweils in zzt. geltender Fassung.

#### 2 HINWEISE / VORBEMERKUNG BAULEITPLANUNG:

- Nach § 13 (2) Satz 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) sowie dem Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB abgesehen.
- Entscheidungen über Ausgleich und / oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Ebene der Bauleitplanung sind generell nach § 1 (8) BauGB bei Änderungs- und Ergänzungsverfahren zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat aber den Gemeinden mit dem § 13a BauGB ein Instrument zur Beschleunigung von Verfahren an die Hand gegeben, das von der Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes im besonderen Fall befreit. Da dieses Verfahren hier aufgrund der damit verbundenen Verdichtung im Quartier zur Anwendung kommen soll, besteht keine Erforderlichkeit zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a des Baugesetzbuches.  
Die Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden haben, waren zumindest planungsrechtlich hinsichtlich der für Spielplätze zu unterstellenden nutzungsbedingten Versiegelung, zulässig.  
Das BauGB fordert dann keinen Ausgleich, wenn „Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.
- Das Verfahren wird aufgrund der nach § 13a BauGB gegebenen Voraussetzungen durchgeführt. Nach § 13 (3) Satz 1 BauGB liegt daher kein Umweltbericht vor.

#### 3 VERFAHREN

- Beratung der Änderungsabsicht in den kommunalen Gremien am 24.01.2017 mit Beschluss zur Aufstellung / Änderung gem. § 2 BauGB vom 27.02.2018
  - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4a (2) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB mit Anschreiben vom
  - Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom
- Verfahrensstand -

#### 4 GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG

Der Änderungsbereich liegt zwischen zwei öffentlichen Wegen bzw. öffentlichen Anliegerstraßen „Schlehenweg“ (Flurstück 139/56) und „Weißdornweg“ (Flurstück 139/54).

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung / Ergänzung umfasst eine Teilfläche des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Horneburg Nr. 5c i. d. F. der Bekanntmachung von 1975 (vgl. Anlage). Aufgrund der Änderungsabsicht werden die Flurstücke 137/6 tlw. und das 137/27 erfasst.

## 5 VERANLASSUNG / ZIEL UND ZWECK

Diese 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Horneburg Nr. 5c ist durch Nachverdichtung (vgl. RROP - Innenentwicklung als städtebauliches Ziel), d. h. Erweiterung zugunsten von Bauflächen für Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) im Flecken, veranlasst.

Die Erweiterung von Wohnbaufläche wird zielführend durch eine planungsrechtliche Umwidmung eines Teils der hier im Bebauungsplan Horneburg Nr. 5c festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Flurstück 137/6 tlw.) sowie öffentliche Verkehrsfläche (Flurstück 137/27) in Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO bzw. des Urplans erreicht. Das v. g. Flurstück wurde bereits dem Grundstück mit der Hs.-Nr. 11 übereignet und zugeschrieben.

Der Bereich des verbleibenden Spielplatzes ist aufgrund seiner Lage sowie selbst bei verringerter Größe im v. g. Sinne geeignet den Grundsätzen des NSpPG nach wie vor zu entsprechen. Die Verringerung von Spielplatzfläche ist u. a. dadurch auch vertretbar, da ausreichend große Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung das Quartier prägen und die privaten Gärten für Kleinkinder und Kinder erfahrungsgemäß ausreichend Bewegungsraum bieten.

Zweck ist es, den Spielplatzbedarf in diesem Quartier durch Neuordnung sinnvoll anzupassen und ergänzend Wohnbaufläche im Sinne der Innenentwicklung anzubieten. Die Anforderungen des ehemaligen NSpPG hinsichtlich der Entfernung und Ausstattung werden beibehalten, da sich die Anforderungen des obsoleten NSpPG generell durch die Grundsätze der Bauleitplanung nach BauGB, insbesondere durch die des § 1 (6) Nr.3 BauGB, ergeben.

Mit der Änderung wird insbesondere der Zweck verfolgt, die kommunalen Infrastruktureinrichtungen im Quartier neu zu gestalten ohne die Anforderungen des ehemaligen NSpPG bzw. ohne die vom Gesetzgeber formulierten Grundsätze zum BauGB zu vernachlässigen.

Die 1. Änderung stellt damit einen weiteren Schritt zur Neuordnung von Spielplatzflächen sowie deren Nachnutzung im Sinne eines städtebaulichen Belanges zur Innenentwicklung (vgl. dazu § 13a BauGB) im Flecken Horneburg dar.

## 6 GEGEBENHEITEN / BESTAND

### 6.1 Allgemeines

Die vorhandene Bebauung im Quartier besteht aufgrund der Zielsetzung überwiegend aus Wohnnutzungen. Bei der baulichen Entwicklung überwiegen eingeschossige Wohngebäude als Einfamilien- oder vereinzelt auch als Doppelhaus.

Die Erschließung ist über öffentliche Anliegerstraßen (vgl. Bebauungsplan Nr. 5c) gesichert. Planungsrechtlich festgesetzte fußläufige Verbindungen bestehen zwischen den Anliegerstraßen Schleheweg, Weißdornweg und Rotdornweg sowie zur Anliegerstraße „Haselhain“ im östlich angrenzenden Nachbarquartier (vgl. Bebauungsplan Nr. 18 „Im Stuck / Haselhain“).

### 6.2 Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)

Diese 1. Änderung hebt die bisherige Festsetzung als öffentliche Grünfläche (öG - § 9 (1) Nr.15 BauGB) mit der Zweckbestimmung Spielplatz der Urplanung von 1975 für den südlichen Teil auf. Der nördliche Teil der Spielplatzfläche (Flurstück 137/6 tlw.) ist mit Spielgeräten zweckbestimmt ausgestattet.

### 6.3 Natur und Landschaft

Eine naturschutzrelevante Bedeutung hinsichtlich der Bodenverhältnisse, Vegetation, Fauna, Klima sowie Landschaftsbild ist aufgrund des geringen Flächenanteils der Änderung nicht gegeben. Gehölzstrukturen / Einzelbäume von naturschutzfachlicher Bedeutung sind nicht vorhanden.

### 6.4 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung (Wasser, Elektrizität, Gas, Abwasser, Oberflächenwasser) ist für den Änderungsbereich innerhalb der v. g. Anliegerstraßen gegeben.

### 6.5 Immissionen

Evtl. bzw. zzt. bestehende Immissionskonflikte sind der Gemeinde nicht bekannt.

## 6.6 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden durch die 1. Änderung nicht wesentlich betroffen.

## 6.7 Denkmalschutz / Ortsbildpflege

Belange des Denkmalschutzes sind durch die 1. Änderung nicht betroffen, da geschützte Objekte auch im Umfeld (Umgebungsschutz) nicht vorhanden sind.

## 7 GEÄNDERTE / ERGÄNZTE FESTSETZUNGEN

### 7.1 Allgemeines

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Ergänzung von Nutzungen für Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ermöglicht werden.

Der Flecken Horneburg hat seine Wohnquartiere hinsichtlich von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz in Bezug auf die Anforderungen des obsoleten Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) bewertet und strebt damit im Sinne von Wohnbau-Innenentwicklung eine Neuordnung an. Bei dieser Betrachtung hat sich herausgestellt, dass Spielplatzflächen unter Beachtung der Anforderungen des NSpPG im Sinne v. g. Neuordnung zusammengefasst werden können. Dabei wird auch in Kauf genommen, dass sonstige Funktionen, die für das jeweilige Quartier aus städtebaulicher Sicht mal beabsichtigt waren, nunmehr verloren gehen.

Die Umwidmung von bisher festgesetzten und zulässigen Nutzungen resultiert aus dem Wandel von nachfrageorientiert geänderter städtebaulicher Struktur zu Einzelhäusern und entspricht privaten und öffentlichen Interessen.

Diese 1. Änderung stellt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Abweichung von der Darstellung des verbindlichen FNP dar. Die erforderliche Entwicklung aus dem FNP im Sinne von § 8 (2) BauGB ist weiterhin gegeben.

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 6. Februar 1973 (zuletzt geändert am 11.12.2002), hatten die Gemeinden nach § 10 die Pflicht für Kinder öffentliche Spielplätze in dem erforderlichen Umfang anzulegen. Spielplätze mussten nach NSpPG u. a. wie folgt angelegt sein :

§ 2 (2) *[...] Die Spielplätze müssen von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie bestimmt sind (Spielplatzbereich), auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können.*

(3) *Die Spielplätze müssen so gelegen sein, dass sie gefahrlos erreicht werden können. [...]*

§ 3 (2) *Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muss mindestens 300 m<sup>2</sup> und mindestens 2 vom Hundert der zulässigen Geschossflächen im Spielplatzbereich betragen. [...]*

Die v. g. Anforderungen werden seitens der zur Abwägung verpflichteten Gemeinde auch als Leitlinie angesehen und erfüllen damit erfahrungsgemäß dem BauGB-Grundsatz nach § 1 (6) Nr.3 BauGB.

### 7.2 Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)

Die v. g. Festsetzung als öffentliche Grünfläche (öG) mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird zum Teil aufgehoben, da die bisher zum Spielen festgesetzte Fläche über den Bedarf im Quartier im Sinne des obsoleten Nds. Spielplatzgesetzes (NSpPG) hinausgeht.

Die erforderliche Spielplatzfläche im Sinne des § 1 (6) Nr.3 BauGB bleibt im Rahmen der Neuordnung bestehen, um den Ansprüchen von Kindern nach NSpPG zu entsprechen.

Auswirkungen auf die Belange des Gesetzesauftrages des o. g. Spielplatzgesetzes sind durch diese Änderung nicht erkennbar, zumal im Rahmen der überwiegenden Einzelhausbebauung in Form von Einfamilienhäusern für Kleinkinder ausreichend Spielfläche auf den privaten Baugrundstücken zur Verfügung steht.

### 7.3 Änderung / Ergänzung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Die in diesem Quartier überwiegend beabsichtigte Wohnfunktion soll durch diese Änderung zugunsten von Allgemeiner Wohnnutzung (WA) auch hinsichtlich des zulässigen Nutzungskatalogs von § 4 BauNVO ergänzt werden.

#### HINWEIS :

Die Festsetzungen der Urplanung für WA werden unverändert übernommen !

Nachbarrechtliche Belange werden durch die Änderung zur Art der baulichen Nutzung nicht erheblich betroffen, zumal die vorhandene städtebauliche Struktur durch die geänderte bzw. ergänzte Art zur baulichen Nutzung mit den bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fortgeführt wird.

Die gem. BauNVO geforderte Verträglichkeit von Nutzungen, d. h. Verhinderung von bodenrechtlichen Spannungen, ist durch die Gleichartigkeit von Nutzungen im Sinne der Planungsabsicht zur 1. Änderung gewährleistet.

### 7.4 Bauweise / nicht überbaubare Fläche

Diese 1. Änderung übernimmt auch die Festsetzung zur offenen Bauweise (o).

Eine Abgrenzung einer überbaubaren Grundstücksfläche durch eine Baugrenze im Sinne von § 23 (3) BauNVO wird nicht für erforderlich gehalten. Insofern sollen hier die Regelungen des seinerzeit geltenden § 7 NBauO (alte Fassung) gelten

Eine weitergehende Begrenzung der zulässigerweise überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen im Sinne von § 23 (3) BauNVO ist hinsichtlich der gebotenen Zurückhaltung in Bezug auf die erforderliche Regelungsdichte entbehrlich, da die Regelungen der Nds. Bauordnung als Landesrecht ausreichen bzw. eine ausreichende Bestimmtheit enthalten. Hier soll die BauNVO von 1990 gelten.

### 7.5 Technische Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Ergänzung einer Fläche für Wohngebiet ist die Erschließung der öffentlichen Grünfläche durch die öffentliche Zuwegung u. a. auch zur erforderlichen Pflege und Unterhaltung der Grünfläche (öG) mit der bestehenden Zweckbestimmung Spielplatz durch die Gemeinde gegeben.

### 7.6 Altlasten / Bodenbelastungen

Die Teilflächen des Änderungsbereiches sind auf den Verdacht von Altlasten hin nicht überprüft worden. Örtliche Erkenntnisse und Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen in den Änderungsbereichen sind bei der Bauverwaltung nicht bekannt. Sollten sich im Rahmen der Planrealisierung oder anderweitig Verdachtsmomente aufdrängen, ggf. durch Geruch oder Sedimentverfärbung etc., so ist unverzüglich die zuständige Abteilung - Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau - des LK Stade zu verständigen.

## 8 AUSWIRKUNGEN

Ziel dieser 1. Änderung ist es, die Urplanung dem allgemeinen Bedarf an öffentlicher Grünfläche bzw. der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt planungsrechtlich anzupassen.

Flächen zum Spielen stehen dem Quartier ausreichend zur Verfügung.

Die durch diese Änderung ggf. hervorgerufenen Beeinträchtigungen auf die Nachbarschaften sind als nicht erheblich zu bewerten.

Grundsätzliche Anforderungen im Sinne von § 1 (6) BauGB stehen nicht entgegen.

Erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt, d. h. auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Landschaft, sind nicht zu erwarten. Negative umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Der Erhalt und die Pflege von Gehölzstrukturen und prägenden Einzelbäumen auf der verbleibenden öffentlichen Grünfläche obliegt weiterhin der zuständigen Gemeinde.

Die gegenüber dem Urplan geänderte Planung stellt im Wesentlichen eine Innenentwicklung durch Nachverdichtung von gebietstypischer Bebauung dar.

Der v. g. § 13a (2) Nr. 4 BauGB ist aus der Sicht der Gemeinde hier situationsbedingt im Sinne von § 1a (3) BauGB anwendbar.

Die bestehende Immissionssituation wird durch diese 1. Änderung nicht wesentlich betroffen, da mit der Verringerung von Spielplatzfläche sich im Wesentlichen gleichartige Nutzungen für die umliegenden Nachbarschaften des Änderungsbereiches ergeben.

## 9 FLÄCHENBILANZ

Die nachfolgende Bilanzierung gründet sich auf die Festsetzung der Urfassung von 1975 und der aktuellen ALK (vgl. Anlage - Auszug aus ALK).

Bodennutzung / Flächenansatz in ha	Bestand	1. Änderung / Ergänzung - Zugang	Abgang
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz (Flurstück 137/6 tlw.)	0,1724 ha	0,1054 ha	0,067 ha
Flächen für Allgemeines Wohngebiet (WA) (Flurstück 137/6 tlw.)		0,054 ha	
Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmungen als Wohnweg und Fuß- / Radweg (Flurstück 137/6 tlw.)		0,013 ha	
<b>Gesamtfläche / Änderungsbereich</b>	<b>0,1724 ha</b>	<b>0,1724 ha</b>	

Im Entwurf für den Flecken Horneburg aufgestellt :

**GULEKE + PARTNER**  
21640 HORNEBURG VORDAMM 12  
info@gulekeundpartner.de

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG  
04163 / 7731  
www.gulekeundpartner.de

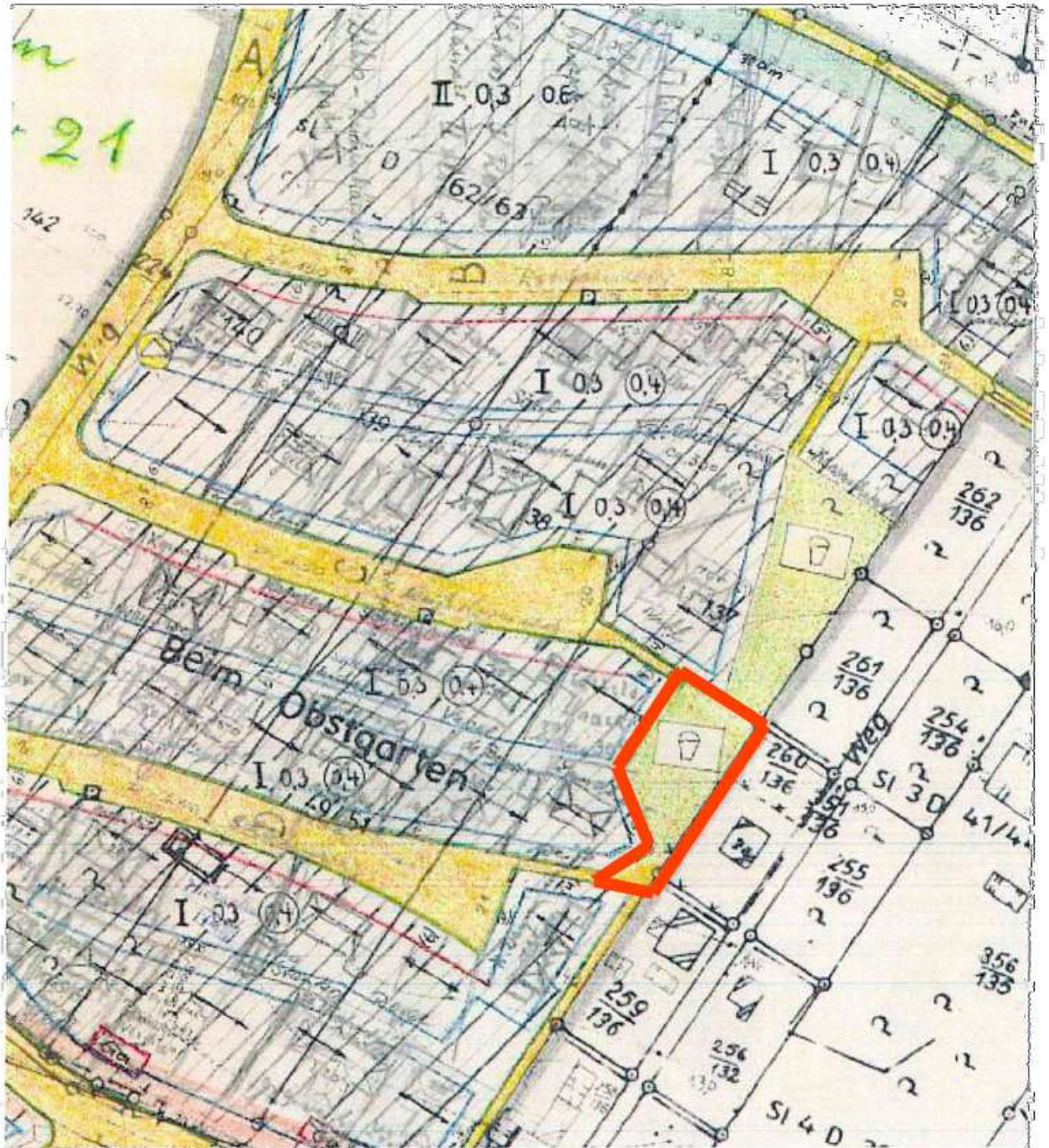
Das Team für Ihre Pläne



ANLAGE :

Ausschnitt Bebauungsplan Horneburg Nr. 5c von 1975

Hier : Zeichnerische Festsetzungen - Bestand





ANLAGE :

Ausschnitt Bebauungsplan Horneburg Nr. 5c von ????

Hier : Textliche Festsetzungen - Bestand

**Textliche Festsetzungen:**

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise.

Trinkwasserversorgung	}	Anschluss an zentrale Einrichtungen
Abwasserbeseitigung		
Müllbeseitigung		