

GEMEINDE NOTTENS DORF

SAMTGEMEINDE HORNEBURG

LANDKREIS STADE

1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG / AUFHEBUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 8 “ Am Sportplatz “

mit Örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung nach NBauO

Verfahren nach § 13a BauGB

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

Der Rat der Gemeinde Nottensdorf hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf zur 1. Änderung / Ergänzung / Aufhebung dieses Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB i. V. m. §13a BauGB beschlossen.

Dieser Entwurf hat vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

HINWEIS : Ein Umweltbericht nach §2a BauGB i. V. m. §13a BauGB liegt nicht vor !

NOTTENS DORF,

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

21640 HORNEBURG VORDAMM 12
info@gulekeundpartner.de

☎ 04163-7731 ☎ 808161
Das Team für Ihre Pläne

www.gulekeundpartner.de



INHALTSVERZEICHNIS

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1	RECHTSGRUNDLAGEN	1
2	VERFAHREN	1
2.1	Bauleitplanung - Vorbemerkung	1
2.2	Umweltbericht nach § 13a BauGB	1
2.3	Stand des Verfahren	1
3	GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG / Aufhebung	1
4	ANLASS ZUR 1. ÄNDERUNG	2
5	GEÄNDERTE PLANINHALTE / ERGÄNZUNG / AUFHEBUNG VON FESTSETZUNGEN	2
6	Technische Erschliessung	3
7	AUSWIRKUNGEN	3
8	DURCHFÜHRUNG / SONSTIGES PLANRECHT	3

ANLAGEN :

- Ausschnitt ALK
- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 8 (Urplan) von 1971

ENTWURFSBEGRÜNDUNG
1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG / AUFHEBUNG
BEBAUUNGSPLAN NOTTENS DORF NR. 8 "AM SPORTPLATZ"
SAMTGEMEINDE HORNEBURG - LANDKREIS STADE
mit Örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung nach NBauO

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch 2017 (BauGB) in der z. Zt. geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der z. Zt. geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der z. Zt. geltenden Fassung
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der z. Zt. geltenden Fassung.

2 VERFAHREN

2.1 Bauleitplanung - Vorbemerkung

Der vorliegende Begründungstext ist hinsichtlich der Verfahrensschritte im Sinne des BauGB nicht vollständig. Die sich daraus ggf. ergebenden Planungsaspekte zur Abwägung in Bezug auf Inhalte der Entwurfsplanung können daher noch nicht enthalten sein.

Die 1. Änderung enthält u. a. Ergänzungen und Aufhebungen von Festsetzungen und soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden.

Die vorliegende Entwurfsbegründung zum Vorentwurf / Entwurf kann sich somit nur auf die bis dato erkennbaren Planungsabsichten beziehen.

2.2 Umweltbericht nach § 13a BauGB

Entsprechend der gesetzlichen Regelung nach §13a BauGB liegt ein Umweltbericht nicht vor.

Auf §1a (3) Satz 6 BauGB wird verwiesen, danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits planungsrechtlich zulässig waren.

2.3 Stand des Verfahren

- Beratung zur Klärung der Aufgabenstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 durch den Rat der Gemeinde vom
- Aufstellungsbeschluss i. V. m. §13a BauGB sowie Beschluss zum Verfahren nach §4a BauGB durch den Rat der Gemeinde vom 08.07.2020
- Verfahren gem. § 13a BauGB in Verbindung mit dem Beteiligungsverfahren nach §4a (2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 (2) BauGB) und Durchführung einer öffentlichen Auslegung im Sinne von § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom
- Verfahrensstand –

3 GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG

Die 1. Änderung / Ergänzung / Aufhebung betrifft den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 von 1971 (Urplan) vollständig.

Der zur Änderung anstehende Planbereich in Flur 1 der Gemarkung Nottensdorf erfasst folgende Flurstücke (vgl. Anlage - aktuelle ALK) :

- Flurstücke 246/11 - 246/14,
- Flurstücke 246/18 - 246/21,
- Flurstücke 246/34 und 246/60 jeweils tlw.,
- Flurstücke 246/57, 246/30 beide Verkehrsfläche „Kastanienallee“ und
- Flurstücke 332/8, 332/9 tlw, und 332/11 tlw. alle Verkehrsfläche „Alte Dorfstraße“.

4 ANLASS ZUR 1. ÄNDERUNG / AUFHEBUNG

Mit der 1. Änderung / Aufhebung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 von 1971 (Urplan) soll eine Erweiterung der überbaubaren Flächen nach der unverändert zulässigen Art der baulichen Nutzungsart, eine Anpassung an das im Quartier vorherrschende Maß der baulichen Nutzung und Umnutzung von bestehender Verkehrs- und Entsorgungsanlage in zentraler Ortslage von Nottensdorf herbeigeführt werden.

Darüber hinaus verhindert die heute hier geltende GFZ, wie entsprechend negativ beschiedene Erweiterungsanträge verdeutlichen, auch geringfügige Erweiterungen im Dachgeschossbereich. Aus diesem Grunde soll u. a. die Vorgabe einer GFZ aufgehoben werden.

Die festgesetzte GFZ zum Urplan verhindert auch geringfügige Erweiterungen sowie Dachgeschoßausbauten nach §31 BauGB, wie es aktuelle Ablehnungsbescheide zeigen.

Zur Umsetzung der Änderungsabsicht im Sinne der Nachverdichtung ist ein Verfahren nach § 13a BauGB hinsichtlich des Abwägungserfordernisses planungsrechtlich ausreichend.

Die Grundzüge der Planung bestehen weiterhin im Sinne der örtlichen Wohnbauentwicklung.

5 GEÄNDERTE PLANINHALTE / ERGÄNZUNG / AUFHEBUNG VON FESTSETZUNGEN

Der bestehende Bebauungsplan Nr.8 "Am Sportplatz" von 1971 enthält u. a. Festsetzungen, welche die heute im Wesentlichen gewünschten und angebotenen Gebäudetypen in planungsrechtlicher Hinsicht nicht zulassen.

Deshalb soll die Bereinigung von Planungshemmnissen der planungs- und bauordnungsrechtliche Bestandssituation, durch entsprechende Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen von Festsetzungen, eine Bereinigung und Anpassung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestandssituation an die heute geltenden Ansprüche erfolgen.

Dazu sind folgende Anpassungen gegenüber dem o. g. Urplan vorgesehen :

1. Ersatzlos aufgehoben wird die festgesetzte Geschoßflächenzahl (GFZ).
Die bestehende Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, hier die Geschoßflächenzahl (GFZ), verhindert aktuell nachgefragte Bauformen im Sinne des „Zeitgeistes“ (vgl. visuelle 2-Geschossigkeit) und verhindert damit die Anpassung an heutige Ausbaustandards.
2. Geändert wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Erhöhung der künftig zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,3.
Auf die Anwendung und Regelung von §19 (4) BauNVO wird verwiesen.
Eine GRZ von 0,3 passt sich dem Grad der umliegenden Bebauung an.
Die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 unterstützt das Planungsziel zur angestrebten Nachverdichtung im bebauten Innenbereich.
3. Geändert wird das bisherige Mindestmaß zur Größe der Baugrundstücke auf nunmehr 750 qm.
Die Parzellierung zuletzt bebauter Grundstücke erfüllen nicht gänzlich die Festsetzung des Urplans zur Mindestgröße von ≥ 800 qm.
4. Ersatzlos aufgehoben wird das Leitungsrecht zur Trassenführung der 20KV-Leitung.
Die Trasse ist durch Umbau obsolet.
Davon betroffen waren die Flurstücke 246/20 u. 246/21 in den hinteren Grundstücksbereichen.
Dadurch erweitert sich die überbaubare Fläche analog der bestehenden Vermessung, abgegrenzt durch eine entsprechend angepasste bzw. vorgegebene Baugrenze.
5. Ersatzlos aufgehoben wird die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung dezentrale Abwasserentsorgung.
In diesem Zusammenhang ebenfalls ersatzlos aufgehoben wird eine Teilfläche der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün. Gleichzeitig wird diese Teilfläche den Baugrundstücken 246/34 und 246/60 (ehemals 246/6) jeweils anteilig als Wohnbaufläche zugeordnet. Die neuen Baugrenzen ergeben sich aus der Grenzabstandsregel der NBauO.
Es verbleibt eine geringere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche (P).
6. Ergänzt werden die Textlichen Festsetzungen im Sinne von §84 (6) NBauO um den Grad der Versiegelung in den privaten Gärten zu begrenzen. Damit sollen ökologischen Ziele zum Natur- und Umweltschutz sowie zum Klimawandel auch im privaten Bereich umgesetzt werden.

Unzulässig sind danach Versiegelungen durch sogenannte „gartengestalterische“ Stein, Kies oder Schotterflächen.

Eine Schotterfläche, insbesondere wenn sie durch eine Folie, ein Vlies oder andere Materialien nach unten abgeschottet ist beeinträchtigen den Naturhaushalt erheblich.

Sie Beeinträchtigen die natürliche Regenwasserversickerung, den natürlichen Luftaustausch des Bodens, das Bodenleben sowie die Vegetation und das Tierleben auf der Bodenoberfläche. Daher ist diese artfremde Form einer sonst ländlich geprägten Gartengestaltung (vgl. §1 BauGB / §84 (1) Nr. 6, 7 und 8 NBauO) zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Luft und Wasser bei der Ermittlung der sogenannten GRZ 1 (§19 (4) Satz 1 BauNVO) mitzurechnen.

Die übrigen Festsetzungen zum Urplan bleiben unbeschadet weiterhin wirksam.

Diese Festsetzungen sind bezogen auf die Art (reines Wohngebiet (WR)) der baulichen Nutzung, die Vermessung der Baugrenzen (überbaubare und nicht überbaubare Flächen), der offenen Bauweise für Einzel- (E) und Doppelhäuser (D) sowie die Zahl (Z) der Vollgeschosse (Z = I).

6 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Da die dezentrale Entsorgung von Regen- und Abwasser ist obsolet und durch Umstellung auf die zentrale Entsorgungslösung ersetzt. Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist mittels Leitungsnetze der zuständigen Medienträger gewährleistet.

Die 1. Änderung / Ergänzung / Aufhebung erzeugt keine wesentlichen Bedarfe.

7 AUSWIRKUNGEN

Die aktuell beabsichtigten Bauformen und Verdichtungsmaße entsprechen durch die bisherigen Festsetzungen nicht mehr derjenigen Baukultur der gewachsenen sowie der erweiterten Ortslage. Es wird aber weiterhin an einer offenen Bauweise festgehalten.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des §2 Abs. 4 BauGB, die mit der möglichen Bebauung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig gewesen wären, ist der planungsrechtlich bereits vorbereitete Eingriff in die Schutzgüter Boden (Fläche / Luft / Wasser) durch Versiegelung zu nennen. Mit der Örtlichen Bauvorschrift wird eine zusätzliche Versiegelung in die o. g. Schutzgüter vermieden bzw. minimiert und trägt so auch zum Klimaschutz bei.

Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft resultieren im Sinne von §1a (3) Satz 5 BauGB aus der Änderung und Ergänzung nicht, da sich im Wesentlichen nur eine Nachverdichtung ergibt, ohne erhebliche Auswirkung auf die mögliche städtebauliche Bebauungsdichte insgesamt.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind u. a. auch deshalb nicht erheblich, da insgesamt die im Umfeld durch Satzungen zulässige Bebauung, z.T. auch nach §34 BauNVO, ebenfalls eingeschossige Baukörper im Sinne der Nds. Bauordnung zulässig sind.

Ferner bleiben die Festsetzungen des Urplans zur Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit unverändert.

8 DURCHFÜHRUNG / SONSTIGES PLANRECHT

Der Durchführung und Umsetzung zur Planungsabsicht der 1. Änderung / Aufhebung stehen insbesondere öffentliche Belange nicht entgegen.

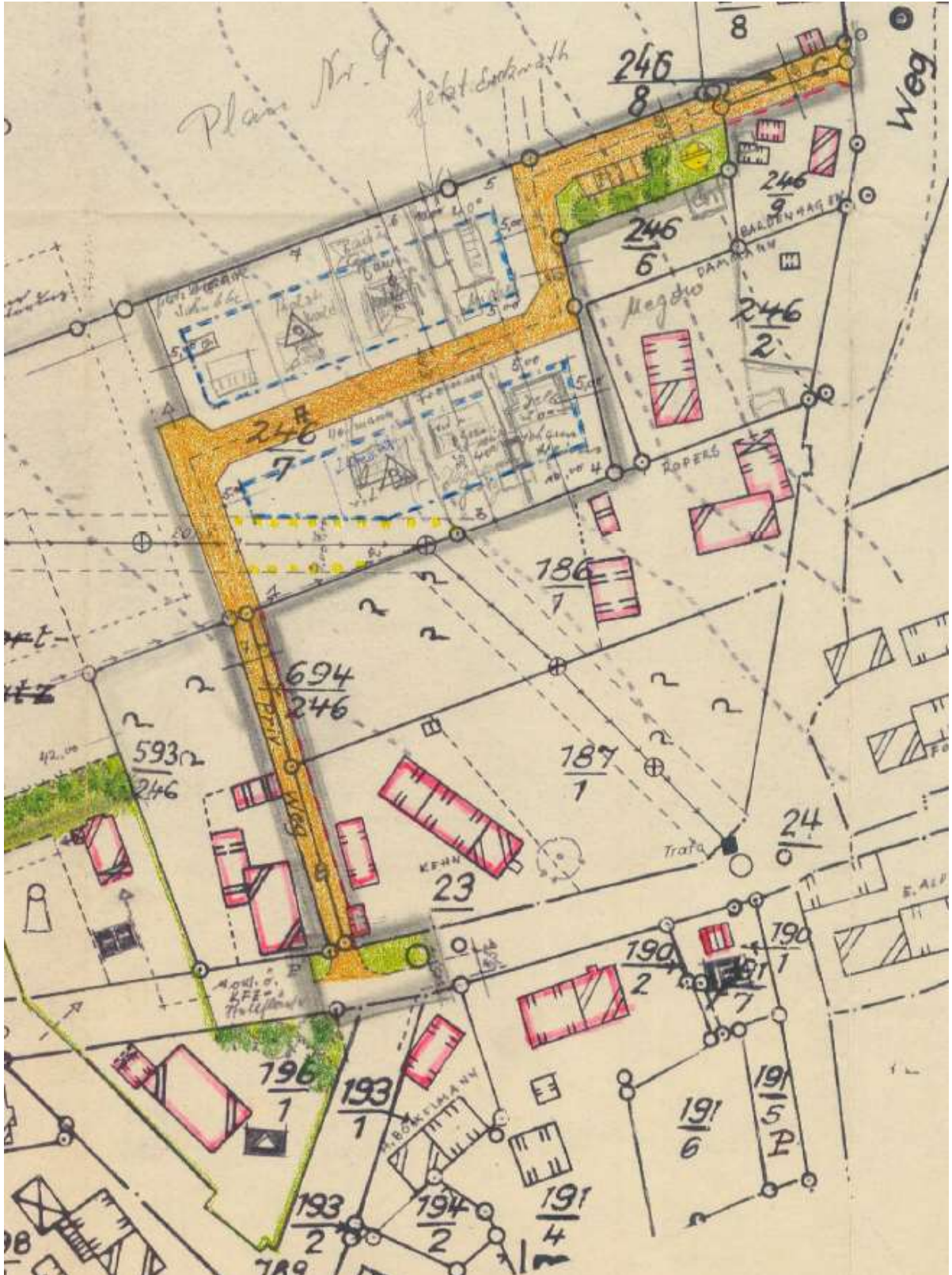
Sonstiges Planrecht ist durch die umliegenden bzw. angrenzenden Wohnbaugebiete gegeben. Die Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche sind aufeinander abgestimmt.

Im Entwurf für die Gemeinde Nottensdorf aufgestellt :

ANLAGE :

BEBAUUNGSPLAN NOTTENS DORF NR. 8 "AM SPORTPLATZ"

Hier : Zeichnerische Festsetzungen zum Urplan von 1971



ANLAGE :

AUSSCHNITT aus der aktuellen ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) mit Flurstücksbezeichnungen und digitale Plangrundlage zur 1. Änderung

