

Gemeinde Burweg
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten/ Landkreis Stade

Begründung und Satzungstext

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Blumenthal"

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
Stand: Abschrift

Gemeinde Burweg



Gemeindeverwaltung:
Mittelweg 2
21709 Himmelpforten
Tel: 04144-2099-0
E-Mail: gemeinde@burweg.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96 | 22767 Hamburg

Tel. 040 380 375 670

Fax. 040 380 375 671

mail@ck-stadtplanung.de

Bearbeitung: S. Cabraja, C. Koch

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung	1
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2 Ausgangslage, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	1
1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	2
1.4 Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB	3
2 Belange des Umweltschutzes und der Raumordnung	3
3 Städtebauliche Abwägung und Planung	3
4 Auswirkungen der Planung	4

Satzung

PRÄAMBEL	5
VERFAHRENSVERMERKE	6

Anhang: Übersicht der Geltungsbereiche

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 71),
- 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 Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).

1.2 Ausgangslage, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Blumenthal“ wurde insbesondere zur Erhaltung und langfristigen Sicherung der historischen Siedlungsstrukturen aufgestellt und stellt nun in begrenztem Umfang und im Rahmen der Eigenentwicklung Bauflächen für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung.

Die Ortslage Blumenthal ist geprägt durch inselartige Siedlungsbereiche, die sich auf die jeweiligen Hof- und Hausstandorte beschränken. Entsprechend ist der Bebauungsplan in unterschiedliche Teilbereiche gegliedert.

In zunächst neun Teilbereichen, die sich jeweils an vorhandene Standorte angliedern, wurde in sehr begrenztem Umfang eine neue Wohnbebauung zugelassen.

Die Baugebiete sind in der Regel als Kleinsiedlungsgebiete mit Grünflächen zur Erhaltung oder zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Lediglich die Teilgebiete 1 und 9 wurden wegen ihrer Funktion für die Dorfgemeinschaft oder aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen als Dorfgebiet ausgewiesen.

Planungsanlass ist die konkrete Bauanfrage für die Errichtung eines Holzhauses mit einem Gründach bei einer Dachneigung von 10 Grad auf einem Baufeld innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Zudem soll die Attraktivität der Baugrundstücke im Plangebiet erhöht werden, um Bauwillige am Standort Blumenthal zu halten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde bereits die Festsetzung zur Gestaltung der Außenwände von Gebäuden ersatzlos gestrichen, um auch die Herstellung von Holzhäusern zu ermöglichen. Die Festsetzung zur Eindeckung von Dächern wurde ebenfalls angepasst und engobierte Dachpfannen ermöglicht.

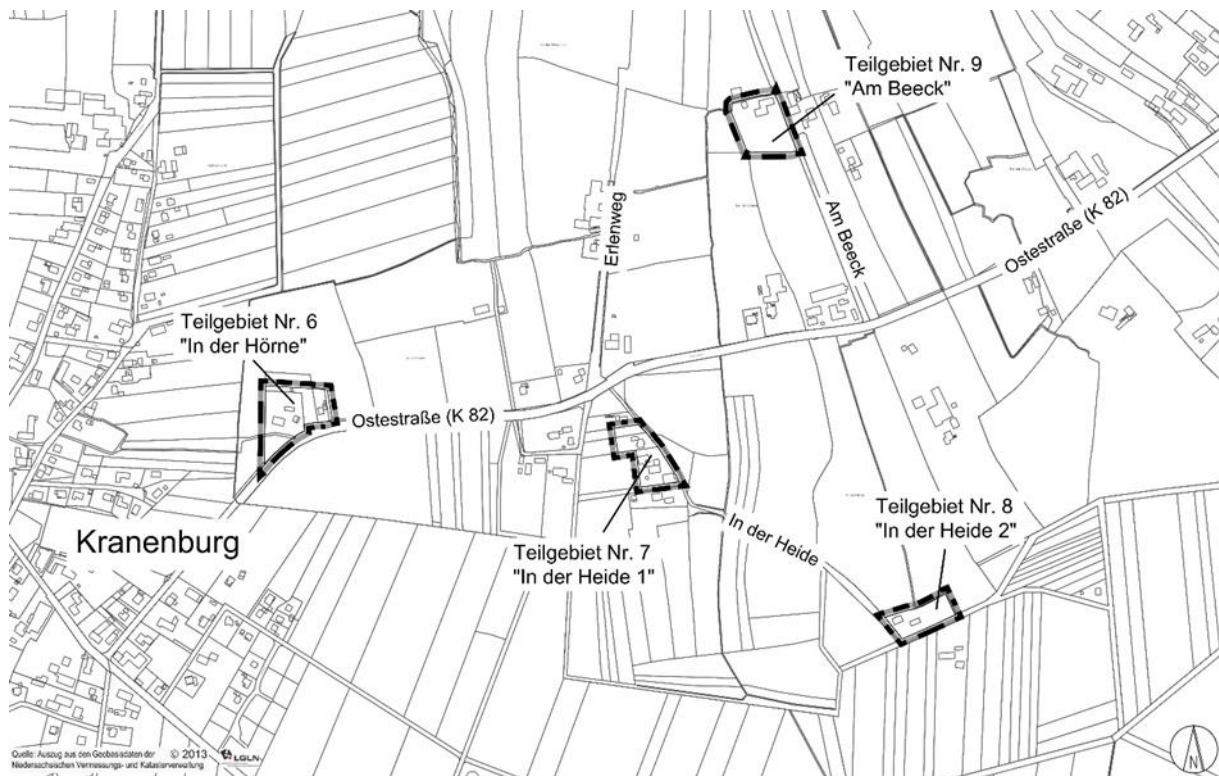
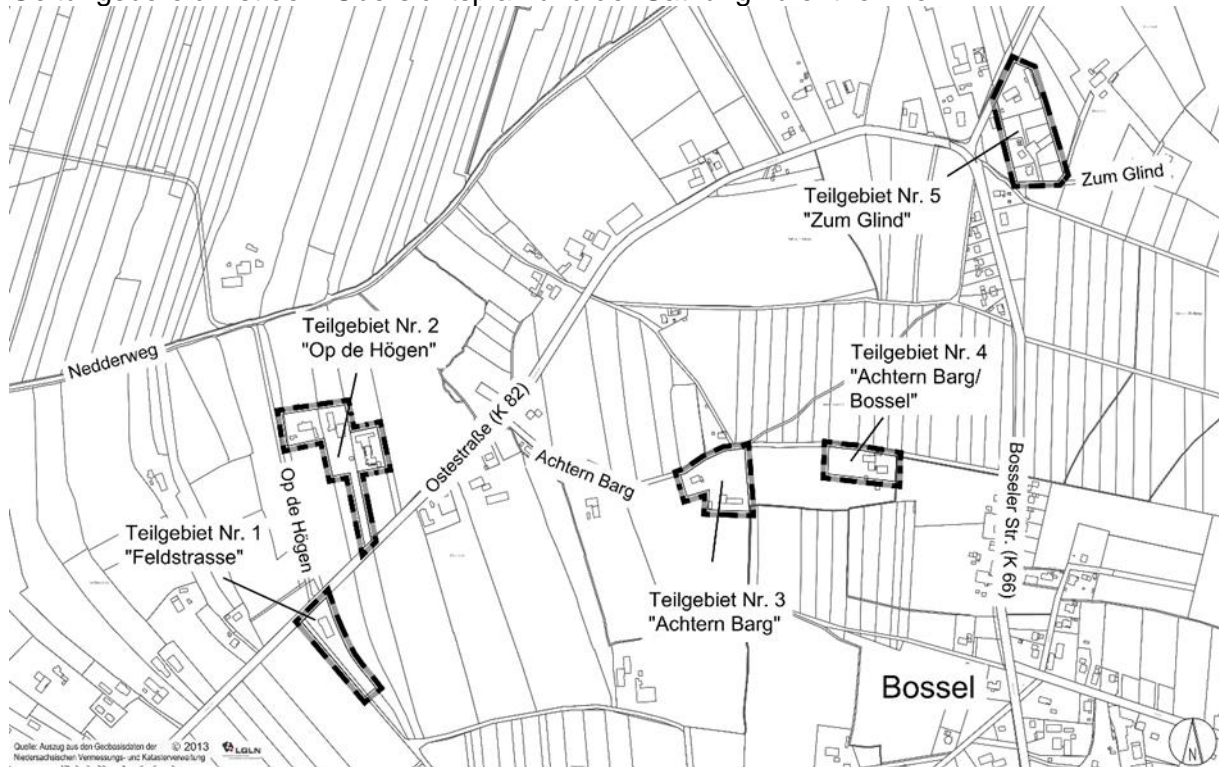
Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist nun flachgeneigtere Dächer zuzulassen sofern sie begrünt sind.

Daher soll die textlichen Festsetzungen nach NBauO Nr. 2 des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ bzw. seiner 1. Änderung angepasst werden. Von der Änderung ist der

gesamte Geltungsbereich des Plangebietes mit seinen neun Teilabschnitten betroffen. Weitere Änderungen ergeben sich gegenüber der bestehenden Planung nicht.

1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ mit seiner 1. Änderung. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan und der Satzung zu entnehmen.



1.4 Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden lediglich die Örtlichen Bauvorschriften geändert. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Es wird ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b genannten Schutzgüter. Bei der Planung kommt es zu keiner Erhöhung der Bodenversiegelung gegenüber der derzeit zulässigen Bebauung im Plangebiet.

Insofern gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die natürlichen Schutzgüter durch die Änderung nicht beeinträchtigt werden

2 Belange des Umweltschutzes und der Raumordnung

Die Änderungsbereich ist bereits überplant und als bestehende Siedlungsfläche zu werten. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben.

Die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgte bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“. Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen nach NBauO ergeben sich keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung.

3 Städtebauliche Abwägung und Planung

Die durch Einzelhoflagen geprägte Siedlungsstruktur Blumenthals stellt eine Besonderheit dar, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 besonders berücksichtigt wurde. Damit das Erscheinungsbild der Einzelhäuser nicht wesentlich vom traditionellen, ländlichen Haustyp abweicht, wurden entsprechende Gestaltungsfestsetzungen nach NBauO getroffen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Blumenthal“ regelt unter der textlichen Festsetzung nach NBauO Nr. 2, dass für alle 2, 3 und 4-seitig umschlossenen Gebäude als Dachform ausschließlich Satteldächer zugelassen werden und dass die Dachflächen neigungsgleich mit einem Neigungswinkel zwischen 30° und 52° auszubilden sind.

Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung kommt der ausgleichenden Wirkungen von Stadtgrün und dem Ausbau von Gründächern eine entscheidende Rolle zu, z.B. für eine allgemeine lufthygienischen und kleinklimatischen Verbesserung, für die Schaffung von Ersatzbiotopen für Pflanzen und Tiere sowie für den Rückhalt und den verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser zur Entlastung der Kanalisation. Ein gezielter Ausbau begrünter Dachflächen wird als wichtiger Baustein für den klimawandelgerechten Städtebau angesehen.

Daher wird die Regelung zur Dachneigung modifiziert, um eine Begrünung der Dächer zu ermöglichen. Es sollen nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 52 Grad zugelassen werden. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind flachere Dachformen mit Dachbegrünung. Dadurch wird sichergestellt, dass bei flachgeneigten Dächern eine Dachbegrünung obligatorisch ist.

Die übrigen Ziele und Inhalte des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ und seiner 1. Änderung stehen dieser Satzung nicht entgegen und bleiben unverändert bestehen.

4 Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen Planungskosten. Weitere Auswirkungen ergeben sich nicht. Aussagen zur Bodenordnung, zu weiteren Kosten und zur Finanzierung sind deshalb entbehrlich.

Satzung und Begründung wurden ausgearbeitet vom Büro Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Himmelpforten, im Einvernehmen mit der Gemeinde Burweg.

SATZUNG

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und 8 sowie § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Burweg in seiner Sitzung am 17.07.2024 diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Burweg, den 09.01.2025

Gemeindedirektor gez. Wist

L.S

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Von der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ sind alle neun Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans mit einer Gesamtgröße von ca. 6,2 ha. betroffen. Gegenstand der Planung ist lediglich die Anpassung der textlichen Festsetzung nach NBauO Nr. 2.

Die neun Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans erstrecken sich auf Teilgebiete der Gemarkung Blumenthal, Flur 1, Flur 2 und Flur 6 entlang der Ostestraße (K 82) zwischen Burweg und Kranenburg.

Die Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans werden hinsichtlich ihrer Lage, Größe und sonstigen Inhalte nicht verändert. Sie sind in der zeichnerischen Darstellung sowie in der Begründung des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ hinreichend bestimmt und es bedarf zur Umsetzung der Regelungsinhalte keiner ergänzenden zeichnerischen Festsetzung.

Ein Übersichtsplan, auf den die neun Teilgeltungsbereiche lediglich übertragen wurden, ist dem Satzungstext dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ beigelegt.

Die Teilgebiete sind wie folgt benannt:

- Teilgebiet Nr. 1 „Feldstrasse“
- Teilgebiet Nr. 2 „Op de Högen“
- Teilgebiet Nr. 3 „Achtern Barg“
- Teilgebiet Nr. 4 „Achtern Barg/ Bossel“
- Teilgebiet Nr. 5 „Zum Glind“
- Teilgebiet Nr. 6 „In der Hörne“
- Teilgebiet Nr. 7 „In der Heide 1“
- Teilgebiet Nr. 8 „In der Heide 2“
- Teilgebiet Nr. 9 „Am Beeck“

§ 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH NBAUO

Für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung, die dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 entspricht, wird die textlichen Festsetzungen nach NBauO Nr. 2 wie folgt geändert:

2. Dachgestaltung

Für alle 2, 3 und 4-seitig umschlossenen Gebäude ist als Dachform ausschließlich das Satteldach zugelassen.

Die Dachflächen sind neigungsgleich auszubilden.

Der Neigungswinkel beträgt 30° bis 52°. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind flachere Dachformen mit Dachbegrünung.

Die Dächer sind mit Pfannen in roten, braunen, schwarzen oder antrazithfarbenen Farbtönen einzudecken. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind flachere Dachformen mit Dachbegrünung.

Reetdeckung ist zulässig.

§ 3 RECHTSWIRKUNG

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ mit seiner 1. Änderung bleiben von dieser 2. Änderung unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Burweg hat in seiner Sitzung am 16.03.2023 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.06.2023 bekannt gemacht worden.

Burweg, den 09.01.2025

Gemeindedirektor gez. Wist

L.S.

2. AUSARBEITUNG

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ wurde ausgearbeitet von der

cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh

Palmaille 96 | 22767 Hamburg

Tel. 040 380 375 670 | Fax. 040 380 375 671

mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den 07.01.2025

Planverfasser gez. i.A. Cabraja

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Burweg hat in seiner Sitzung am 11.09.2023 dem Entwurf der Satzung sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung und die Begründung haben vom 28.11.2023 bis 29.12.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Burweg, den 09.01.2025

Gemeindedirektor gez. Wist

L.S

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Burweg hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.07.2024 als Satzung (§ 10 BauGB i.V.m. § 13 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Burweg, den 09.01.2025

Gemeindedirektor gez. Wist

L.S

5. BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am 16.01.2025 im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Burweg, den 16.01.2025

Gemeindedirektor gez. Wist

L.S

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Burweg, den

Bürgermeister