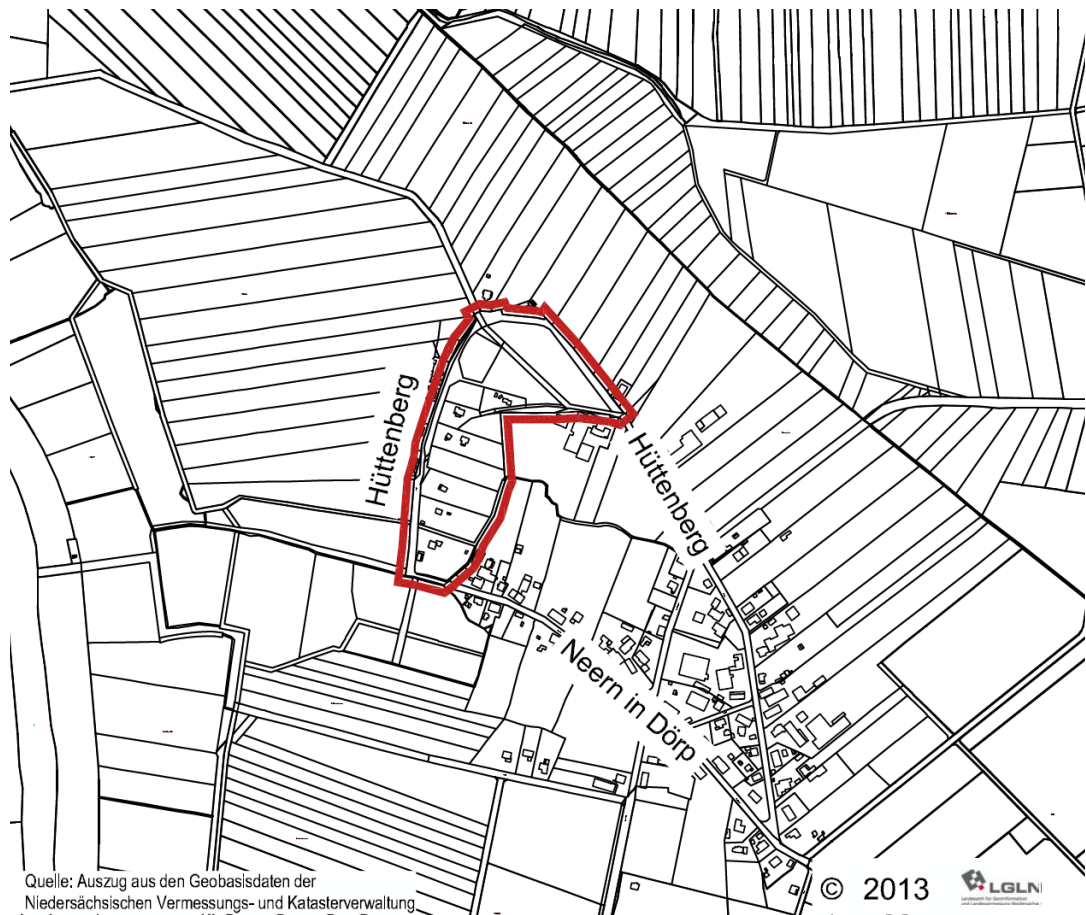


1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Am Hüttenberg"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB



Verfahrensstand: Entwurf April 2019



Gemeinde Kranenburg

Mittelweg 2
21709 Himmelpforten
Tel. 04144-2099-0, Fax -298

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 10, Fax 21 79 11
mail@ck-stadtplanung.de | www.cap-plan.de
Bearbeitung: Cappel / Steimle

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung	4
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung	4
1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich	4
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	5
1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB	5
2 Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.3 Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans	6
3 Erläuterungen zu den Planinhalten	6
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung	7
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche	7
3.4 Belange des Umweltschutzes	7
Boden	7
Wasser	7
Luft und Klima	7
Orts- und Landschaftsbild	8
Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation	8
Kultur- und Sachgüter	8
3.5 Verkehr	8
3.6 Ver- und Entsorgung	8
3.7 Immissionsschutz	8
3.8 Grünordnerische Festsetzungen	9
4 Maßnahmen zur Verwirklichung	9
4.1 Bodenordnung	9
4.2 Kosten und Finanzierung	9
5 Flächenangaben	9

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),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Kranenburg hat die Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Hüttenberg“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.



Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans (ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Brobergen der Gemeinde Kranenburg östlich der Straße „Hüttenberg“ und umfasst größtenteils Wohnbaugrundstücke, eine Waldfläche im Norden sowie im Norden und Westen des Plangebietes gelegene Grünflächen. Auf dem Übersichtsplan ist die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches abgebildet. Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden und Westen durch die Straße „Hüttenberg“
- im Osten durch Gartenbereiche und einen Kanal,

- im Süden durch die Straße „Neern in Dörp“.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Brobergen, Flur 5, die Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 60.200 m².

Durch diese 1. Änderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahr 1972 entsprechend gegenwärtiger Bedarfe und Gegebenheiten angepasst. Nicht von dieser 1. Änderung berührte Festsetzungen bleiben rechtskräftig. Zudem erfolgt eine Umstellung auf die gegenwärtige Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 aus den 1970er-Jahren soll mit dieser Änderung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung umgestellt und an die örtlichen Gegebenheiten und Bedarfe angepasst werden.

Die Gemeinde Kranenburg sieht in den bisher unbebauten Flächen ein kleinteiliges Nachverdichtungspotential zur zeitgemäßen Weiterentwicklung von Wohnbauland im Siedlungsgefüge. Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,1 wird als nicht mehr zeitgemäß angesehen. Zudem wird die Festsetzung der überbaubaren Flächen an die heutigen örtlichen Verhältnisse angepasst, um so eine angemessene wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen. Im Gegenzug sollen mit dieser 1. Änderung rückwärtige Teile der Grundstücksflächen als Grünflächen gesichert werden.

1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ziel und Inhalt der Planung sind Maßnahmen der Innenentwicklung. Die festzusetzende Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m². Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es sind daher alle Kriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist ohne Belang in Bezug auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die Planung erfolgt auf bereits dargestellten Wohnbauflächen; daher sind keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung zu erwarten. Eine nähere Betrachtung ist entbehrlich.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, der neu auszuweisenden privaten Grünflächen und dem Entfall eines Kinderspielplatzes geändert. Begründungserfordernisse entstehen somit für diese Änderungen. Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden im Übrigen der Vollständigkeit halber nur zusammenfassend dargestellt.

Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,1 bei maximal 1 Vollgeschoss fest. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl ist in diesem Kontext entbehrlich und so wird konsequenter Weise darauf verzichtet.

Als Bauweise sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen, Waldflächen und Wasserflächen werden unverändert übernommen.

Das an der Südseite des Moorlandgrabens festgesetzte Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Deich- und Schleusenverbandes Brobergen wird ebenfalls unverändert übernommen, um die Grabenräumung im bebauten Gebiet zu ermöglichen.

Die Festsetzungen zur zentralen Trinkwasserversorgung, Müllbeseitigung und Abwasserbeseitigung durch Einzelkläranlagen entfallen, da sie aufgrund der vorhandenen Erschließung nicht relevant sind.

Die Planzeichnung wird auf einer aktuellen Plangrundlage erstellt, die alle aktuell städtebaulich bedeutsamen Gegebenheiten enthält.

3 Erläuterungen zu den Planinhalten

Im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Bebauungsmöglichkeiten durch eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl verbessert. Bisher war die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO durch den Bebauungsplans Nr. 1 auf eine Gesamt-Grundflächenzahl von 0,1 begrenzt. Mit der Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,2 gelten fortan auch die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO 2017 zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche. Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO ist somit eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% möglich.

Dem Anlass und den Zielen der Planung entsprechend, sollen im Rahmen dieser Änderung ebenfalls die Baugrenzen angepasst werden.

Die Festsetzung der nördlichen Grünfläche als Spielplatz entfällt entsprechend der vorhandenen Nutzung und den heutigen Planungszielen. Im Bereich der Gärten werden im Osten des Plangebietes Grünflächen durch Festsetzung gesichert.

Bisher sind für den Geltungsbereich die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 heranzuziehen. Für den Bereich des Plangebietes erfolgt mit dieser Änderung eine Umstellung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017). Die übrigen Ziele und Inhalte des Bebauungsplans Nr. 1 stehen dieser 1. Änderung nicht entgegen und bleiben unverändert weiter bestehen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird einheitlich auf 0,2 hochgesetzt, um eine angemessene wohnbauliche Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes zu ermöglichen. Aufgrund der Begrenzung der Gebäude auf maximal 1 Vollgeschoss ist die Festsetzung der Geschossflächen nicht relevant. Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert vom geltenden Bebauungsplan übernommen. Somit sind weiterhin maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Erhöhung der Grundflächenzahl sollen auch die Baufelder mit Baugrenzen den örtlichen Gegebenheiten entsprechend angepasst werden. Damit wird auf die örtlichen Verhältnisse Rücksicht genommen. Beispielsweise werden im Norden größere Gebäudeabstände zu Gehölzen ermöglicht. Im südlichen Bereich wird es ermöglicht Gebäudeerweiterungen vorzunehmen, ohne einen privaten Teich verändern zu müssen. Auf bestehende Gehölze wird bei der Erweiterung der überbaubaren Flächen Rücksicht genommen.

3.4 Belange des Umweltschutzes

Boden

Für das Plangebiet ist überwiegend der Bodentyp Podsol, für einen südlichen Teilbereich der Bodentyp Kleinmarsch kartiert. Von Vorkommen schutzwürdiger Böden ist im Planbereich nicht auszugehen, da die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen bereits überwiegend baulich genutzt werden und eine Veränderung der Bodenschichten erfolgt ist.

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Auch besteht aufgrund der bestehenden sowie vorherigen Nutzung kein Verdacht.

Nach derzeitiger Einschätzung stellt die zusätzliche Versiegelung der Freiflächen im Zuge der Nachverdichtung sowie die damit verbundene Beeinträchtigung des Bodenhaushalts den zentralen Eingriff dar. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es u.a. zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur. Aufgrund der geringen Flächengröße und der vorgesehenen GRZ bewegt sich dies jedoch in einem relativ geringfügigen Rahmen.

Wasser

Im Plangebiet befindet sich ein naturfernes Stillgewässer und ein Graben, welches von geringer Bedeutung für den Naturschutz ist. Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Das Grundwasser wird bereits durch die gegenwärtige Nutzung im Umfeld beeinträchtigt. Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag anzunehmen. Das Grundwasser wird daher als wenig beeinträchtigt eingeschätzt. Vorbelastungen liegen aufgrund der bestehenden Versiegelung vor.

Es wird gegenüber dem Bestand eine geringfügig höhere Flächenversiegelung durch Nachverdichtung vorbereitet, wodurch ein erhöhter Wasserabfluss zu erwarten ist. Aufgrund des geringen Flächenumfangs sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Luft und Klima

Für die Luft und das Klima hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung. Es sind keine besonderen Festsetzungen notwendig, da die Planung lediglich geringe Auswirkungen auf das Mikroklima haben kann.

Orts- und Landschaftsbild

Der Planbereich liegt im Siedlungsbereich der Ortschaft Brobergen und ist bereits überwiegend bebaut. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Änderung nicht negativ beeinflusst.

Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

Der im Norden vorhandene Erlenwald ist nach Landschaftsplan als Biotop mit hoher Bedeutung kartiert. In Teilbereichen steht die Biotopkartierung mit der seit langem bestehenden Bebauungsplanfestsetzung eines allgemeinen Wohngebiets in Konflikt. Im Rahmen dieser 1. Änderung wird der Abstand des nördlichen Baufeldes zum festgesetzten Wald und anderen Gehölzen daher soweit wie möglich vergrößert.

Im Osten des Plangebietes werden im Rahmen dieser Änderung weitere Grünflächen im Bereich der Gärten gesichert. Im Hinblick auf den rechtskräftigen Bebauungsplan verbessert sich hierdurch potentiell die Situation für Arten- und Lebensgemeinschaften im Plangebiet. Die vorhandenen Darstellungen zum Erhalt von Gehölzen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 1 übernommen.

Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine weiteren geschützten Objekte oder Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung sowie der Lage im Siedlungsgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Kultur- und Sachgüter

Bau- bzw. Bodendenkmale sind im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung nicht bekannt. Sollten wider Erwarten im Zuge von Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese unverzüglich dem Landkreis Stade, Untere Denkmal-schutzbehörde, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Aussagen zur Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m² fest. Die Eingriffe gelten aufgrund des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.

3.5 Verkehr

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen.

3.7 Immissionsschutz

Durch die Planänderungen entstehen keine Auswirkungen auf bestehende immissionsschutzrechtliche Belange. Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Gebietes sind unverändert zu beachten.

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen werden – abgesehen vom Entfall des Kinderspielplatzes - unverändert übernommen.

4 Maßnahmen zur Verwirklichung

4.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Kosten und Finanzierung

Für die Gemeinde Kranenburg fallen im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung Planungskosten an. Der Änderungsbereich ist vollständig erschlossen.

5 Flächenangaben

Allgemeines Wohngebiet		
Baugebiete ca.	26.240	m ²
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsflächen ca.	10.115	m ²
Grünflächen		
Öffentliche Grünflächen ca.	14.830	m ²
Private Grünfläche	6.180	m ²
Zu erhaltendes Gehölz	990	m ²
Wald	870	m ²
Zwischensumme Grünflächen ca.	22.870	m ²
Sonstige Flächen		
Graben ca.	970	m ²
Summe ca.	60.195	m²

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet vom Büro Cappel + Partner, Himmelpforten im Einvernehmen mit der Gemeinde Kranenburg.