

Gemeinde Großenwörden

BEGRÜNDUNG ZUR

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4

„IM DORFE“ UND

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1

„AM DUBBEN“.



Inhalt:

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Planungsanlaß / Lage des Plangebietes**
- 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Städtebauliches Konzept**
- 5. Erschließung / Ver- und Entsorgung**
- 6. Immissionsschutz**
- 7. Naturschutz und Landschaftspflege**
- 8. Flächen und Kostenangaben**

Anlage:

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund folgender Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), in der zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlußfassung geltenden Fassung,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466),
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58),
- Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S.382), in der zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlußfassung geltenden Fassung,
- §§ 56, 97, 98 und 91 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S.199).

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „Im Dorfe“ und in einem kleinen Teilbereich auch des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Dubben“ überplant.

Die Festsetzungen halten sich im wesentlichen an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 und wurden nur bei Bedarf der geänderten Rechtslage bzw. den leicht veränderten Planungszielen angepaßt. Daher werden hier nur die geänderten Festsetzungen erläutert. Weiteres ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 zu entnehmen.

2. Planungsanlaß / Lage des Plangebietes

Planungsanlaß

Auslöser der Planung ist der notwendige Umbau der Tankstelle auf dem Grundstück Dorfstraße 5 (Flurstücke 123/26 und 123/25). Aufgrund erhöhter Anforderungen an den Betrieb von Tankstellen ist ein grundlegender Umbau erforderlich. Bei dieser Gelegenheit soll die bisher im rückwärtigen Grundstücksteil untergebrachte Tankstelle direkt an die Straße verlegt werden. Dies ist durch den Abriß des Gebäudes Dorfstraße 3 möglich geworden. Die Lage der Grenzen der im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten verschiedenartigen Mischgebiete wird aus diesem Grunde verändert.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt Teile des Ortskerns der Ortslage Grossenwörden zwischen der Ortsdurchfahrt der L 113 (Dorfstraße) im Norden und dem Ostedeich im Süden.

Der südliche Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb der Schutzzone am Osteich, die gemäß § 16 des Nds. Deichgesetzes zu beachten ist. In einer Entfernung von 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches ist die Errichtung und wesentliche Änderung von Anlagen jeder Art verboten, es sei denn die Untere Deichbehörde stimmt einer Befreiung zu. Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan Nr. 4 in Abstimmung mit der Unteren Deichbehörde beim Landkreis Stade festgesetzt (Schreiben des Landkreises vom 03.01.1993) und werden in dieser 1. Änderung des Bebauungsplans lediglich etwas nach Osten verlängert. Die Baugrenzen berücksichtigen die bereits vorhandenen Bebauung innerhalb der Schutzzone.

Neubauten innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen im Einzelfall der deichrechtlichen Genehmigung. Außer den vorhandenen baulichen Anlagen sind auch innerhalb der überbaubaren Flächen nur demontierbare Nebenanlagen und Garagen zulässig.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelporten als gemischte Baufläche dargestellt. Das Gebäude Dorfstraße 3 ist nachrichtlich als Denkmal gekennzeichnet. Am südöstlichen Rand des Plangebiets ist das Symbol „Spielplatz“ ohne räumliche Ausdehnung dargestellt. Der vorgesehene Spielplatz soll örtlich um 120 m verlagert werden.

Insgesamt ist der Bebauungsplan damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Städtebauliches Konzept

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet teilt sich in zwei verschiedenartige Mischgebiete MI 1 und MI 2 auf. Das Mischgebiet 2, in dem sich die Tankstelle befindet, ist eher gewerblich orientiert. Hier sind z. B. Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig. Im Mischgebiet 1, das derzeit ausschließlich Wohnnutzung enthält, sind einige mit dem Wohnen möglicherweise schwer zu vereinbarende Nutzungen ausgeschlossen (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten). Diese Gliederung ist aus dem Bebauungsplan Nr. 4 übernommen und behält die Gliederung unterschiedlicher Mischgebiete im Geltungsbereich bei.

Geändert hat sich lediglich die Lage der Grenze zwischen den beiden Mischgebieten. Das Gebäude Dorfstraße Nr. 3 wurde aus dem Denkmalschutz entlassen und ist zwischenzeitlich abgerissen worden. Diese Fläche soll in den Neubau einer Tankstelle einbezogen werden. Daher wurde die Grenze zwischen den Mischgebieten 1 und 2 von der Westseite an die Ostseite des Flurstücks 147/2 verlegt.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben erhalten. Da laut BauGB die Geschoßflächen von obersten Geschossen, soweit sie keine Vollgeschosse sind, im Regelfall nicht mehr in die Ermittlung der Geschoßflächenzahl eingehen, ist die Festsetzung einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl bei eingeschossigen Baugebieten entbehrlich. Im Mischgebiet 2 wurde die bisher zulässige Geschoßflächenzahl von 0,7 nunmehr auch als Grundflächenzahl festgesetzt (vorher 0,5). Eine Erhöhung der Nutzung ist damit nicht verbunden, da auch nach dem Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzt war, daß die Grundflächenzahl bis zur Höhe der Geschoßflächenzahl überschritten werden konnte.

Es bleibt bei einer eingeschossigen offenen Bauweise. Im Mischgebiet 1 sind weiterhin nur Einzelhäuser zulässig.

Grünflächen und Bepflanzungen

Der bisher mittig zwischen den Parzellen liegende Pflanzstreifen wird in der Lage vollständig in das mehr gewerblich genutzte Mischgebiet 2 verlegt. Nunmehr ist es auch möglich, den Pflanzstreifen um ca. 35 m bis an die Dorfstraße heran nach Norden zu verlängern. Ebenso wurde der Pflanzstreifen um knapp 40 m nach Süden bis an die südliche Grenze des Gewerbegrundstücks verlängert. Ein südöstlicher Grundstücksteil wird damit in das Mischgebiet 2 einbezogen. Hier war im Bebauungsplan Nr. 1 ein Spielplatz festgesetzt, der jedoch nicht ausgeführt wurde. Vielmehr wurde das Grundstück im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb gewerblich genutzt. Durch diese Festsetzungen der Pflanzfläche ist nunmehr ein vollständiger Pflanzstreifen auf der ganzen Tiefe des Grundstücks zwischen den gewerblichen genutzten Grundstücken und den Wohngrundstücken möglich.

Der 5 m breite Pflanzstreifen liegt nunmehr vollständig im Mischgebiet 2. Die Baugrenzen wurden von der Pflanzfläche jeweils auf einen Abstand von 3 m zurückgenommen, um die Anpflanzungen im Wachstum nicht zu beeinträchtigen.

Der vorgesehene Spielplatz aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Am Dubben“ wird nunmehr im Gebiete des Bebauungsplans Nr. 5 „Im Ostebogen“ ausgeführt. Dieses Baugebiet befindet sich derzeit in der Erschließung. Die Entfernung vom ehemaligen Spielplatzstandort beträgt Luftlinie ca. 120 m oder rund 350 m Gehwegentfernung. Die Erreichbarkeit von den Siedlungen Am Dubben und Am Ostebogen ist gleichwertig zum bisherigen Standort.

Der Standort einer örtlichen Kleinkläranlage auf dem Flurstück 123/17 bleibt wie bisher als Öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sind aus dem Bebauungsplan Nr. 4 übernommen. Gewisse Erweiterungen des Gestaltungsrahmens wurden bei der Mindestdachneigung von gewerblichen Gebäuden, den möglichen Farbgebungen und bei der Anbringung von Werbeanlagen vorgenommen worden. Dies wurde festgesetzt, da einerseits das Ortsbild geschützt und weiterentwickelt werden soll, andererseits aber auch die Errichtung einer Tankstelle unter heutigen Gesichtspunkten ihre Berechtigung hat.

5. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist direkt durch die L 113 über vorhandenen Zufahrten erschlossen. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Bei Bauvorhaben, die direkt an der L 113 liegen oder von dort erschlossen werden sollen, ist das Straßenbauamt Stade zu beteiligen.

Die Ver- und Entsorgung wird durch diesen Bebauungsplan nicht verändert. Die ordnungsgemäße Ableitung des Schmutzwassers ist gewährleistet, da das Kanalnetz der Ortslage Großenwörden zur Zeit erneuert wird und die Ableitung des Abwassers zur Kläranlage Hemmoor gesichert ist. Eine Einleitung in den Untergrund kann nicht erfolgen.

Für die Anlage von Tankstellen gelten besondere technische Anforderungen, die im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Das eventuelle Vorhandensein von Altablagerungen und Altstandorten ist während der Bauphase vor Ort zu erkunden und ggf. dem Landkreis Stade anzuzeigen.

6. Immissionsschutz

Verkehr

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Ortsdurchfahrt der L 113, die nach der Aktualisierung des Generalverkehrsplans für den Landkreis Stade ein Verkehrsaufkommen von 1.297 Kfz / 24 Stunden mit einem LKW-Anteil von 8,6 % aufweist.

Um eine ausreichende Aufenthaltsqualität zu gewährleisten, sollen Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorgesehen werden. Gebäude, die unmittelbar an der L 113 liegen, sollen an den der Landesstraße zugewandten Gebäudeseite Fenster und Türen der Schallschutzklasse III (VDI-Richtlinie 2719) erhalten und auf ungeschützte Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone verzichten.

Es wird darauf hingewiesen, daß Zuschüsse des Straßenbaulasträgers der Landesstraße nicht zu erwarten sind.

Flächen für Schallschutzvorkehrungen wurden in der Planzeichnung unverbindlich gekennzeichnet.

Eine Zunahme der Immissionen durch den Fahrverkehr ist durch die Verlegung der Tankstelle nicht zu erwarten. Durch die Verlegung der Tankstelle direkt an die Dorfstraße wird der Fahrverkehr im rückwärtige Grundstücksbereich verringert.

Gewerbe

Mischgebiete dienen nach BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch die Gliederung der Mischgebiete wurden eher gewerblich orientierte und eher durch Wohnnutzung geprägte Bereiche voneinander getrennt. Zwischen den Mischgebieten 1 und 2 wurde eine 5 m breite Pflanzfläche festgesetzt, die für einen vergrößerten Abstand gewerblicher Anlagen von der Grundstücksgrenze sorgt und Beeinträchtigungen zumindestens optisch mildert (s. auch Abschnitt 4 „Städtebauliches Konzept – Grünflächen und Bepflanzungen“).

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1 a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Da es sich um einen bereits mit Bebauungsplänen überplanten Bereich handelt, sind lediglich die gegenüber dem alten Rechtsstand veränderten Festsetzungen zu berücksichtigen. Da die Nutzungsart und die Ausnutzbarkeit der Grundstücke nicht verändert wurde, bereitet dieser Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Der Wegfall einer bisher als Spielplatz festgesetzten Fläche wird durch die wesentliche Vergrößerung der Anpflanzfläche kompensiert.

Vollzug der Maßnahmen zu Naturschutz und Landschaftspflege

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen wird durch Festsetzungen zu Art und Umfang der Bepflanzungen sichergestellt, daß sich Lebensräume entwickeln können, die den Landschaftsraum bereichern. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern befindet sich auf privaten Grundstücken, so daß der Sicherstellung dieser Bepflanzung im Zuge des Bauantragsverfahrens eine große Bedeutung zukommt. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, nach § 178 BauGB die Eigentümer zur Durchführung der Anpflanzungen zu verpflichten.

8. Flächen und Kostenangaben

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

Davon entfallen auf:

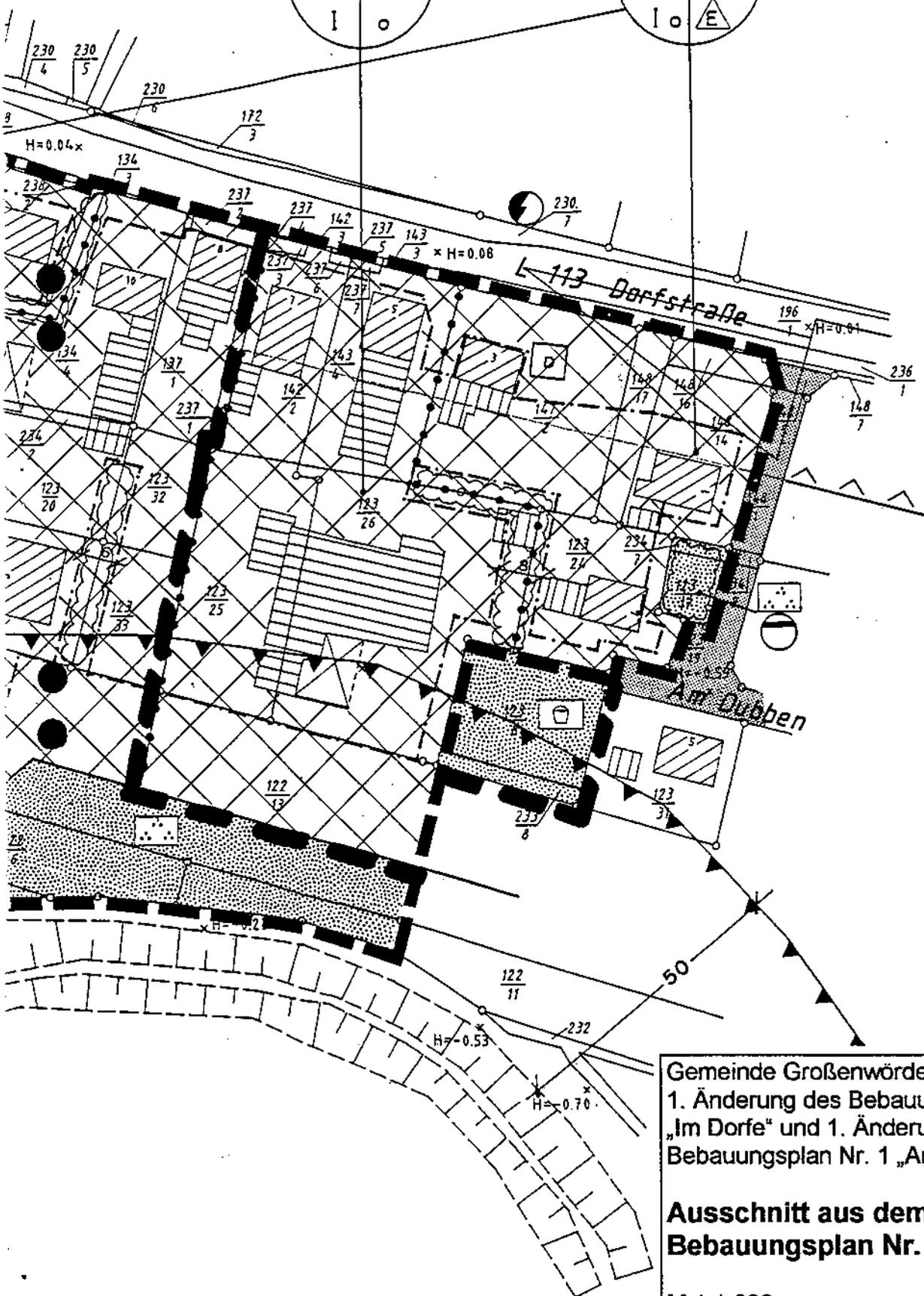
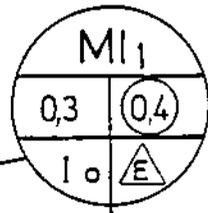
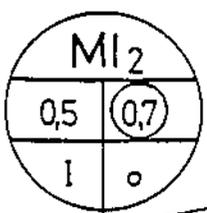
Mischgebiet	ca. 7.900 m ²
davon Flächen für Bepflanzungen ca. 530 m ²	
Öffentliche Grünfläche	ca. 130 m ²
Gesamt	ca. 8.030 m²

Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Großenwörden, den 05.08.98

913. kalbs (L.S.)
Bürgermeister



Gemeinde Großenwörden
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4
„Im Dorfe“ und 1. Änderung des
Bebauungsplan Nr. 1 „Am Dubben“

**Ausschnitt aus dem rechtskräftigen
Bebauungsplan Nr. 4**

M 1:1.000

Die Übereinstimmung mit dem Original wird bescheinigt.

Samtgemeinde Himmelpforten
Der Samtgemeindedirektor
Im Auftrage

Falcke
(Falcke)

