

Gemeinde Lüder

Ortsteil Langenbrügge



Bebauungsplan „Bahnhofstraße“, 2. Änderung

gemäß § 13 a BauGB

Begründung

Stand: Entwurf 04/2022
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB
Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Lüder durch:

Planungsbüro



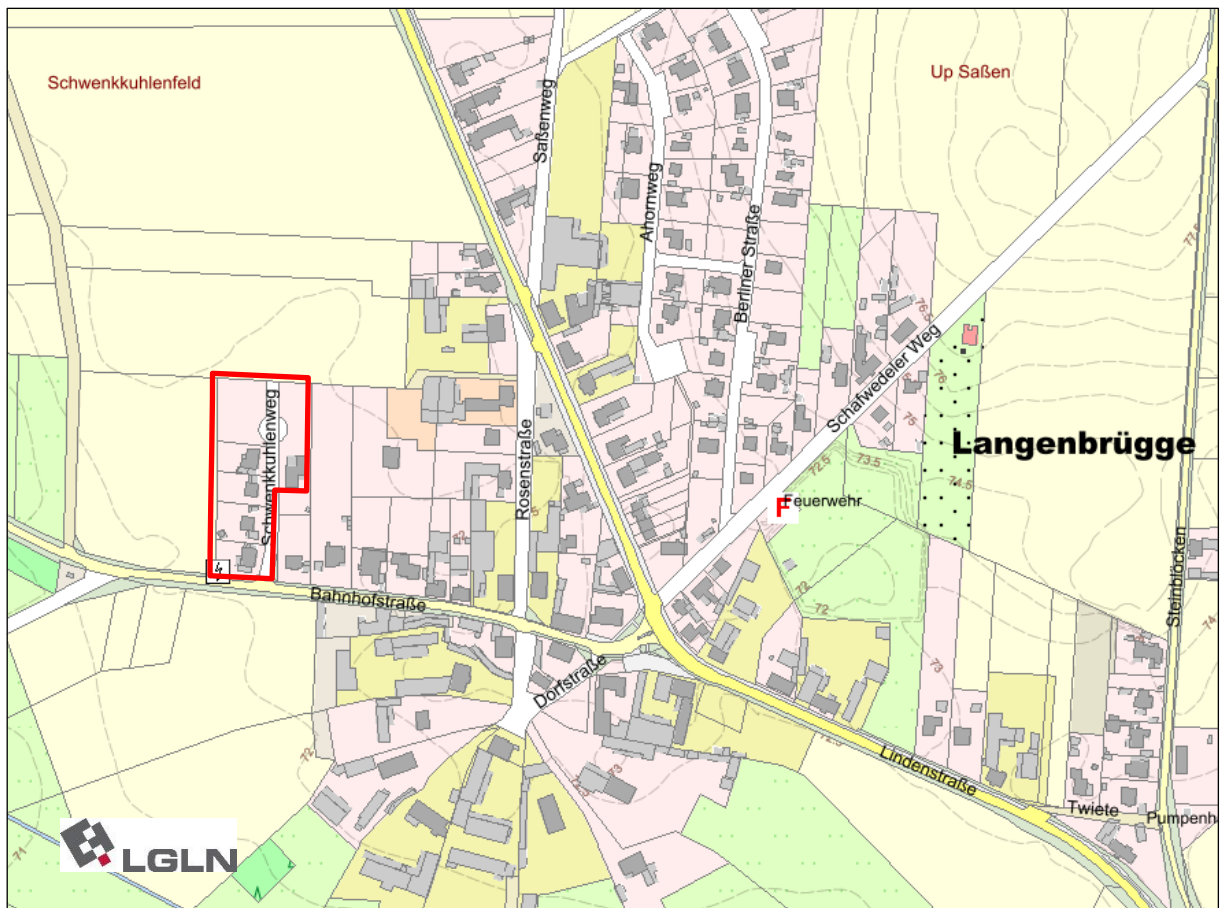
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Planung	2
2.	Lage und Bestandssituation	3
3.	Planänderungen	4
3.1	Aufhebung der Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet)	4
3.2	Baugrenzen / Verkehrsflächen / Eingrünung	4
4.	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit	5
5.	Bauleitplanerisches Verfahren	7

Übersichtsplan



1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen im Jahr 2001 rechtskräftig. Das Plangebiet ist bis auf zwei Grundstücke vollständig mit Wohnhäusern bebaut. Für diese beiden Grundstücke gibt es Interessenten, die dort ebenfalls ein Wohnhaus errichten möchten.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung steht diesen Vorhaben allerdings entgegen. Ein Mischgebiet ist bauplanungsrechtlich ein Baugebiet, welches nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von wohnverträglichen Gewerbenutzungen dienen soll. Der Gebietscharakter setzt somit eine Nutzungsmischung voraus, die mit der weiteren Genehmigung von Wohnnutzungen auf den noch nicht bebauten Grundstücksflächen nicht mehr sichergestellt werden könnte.

Da eine weitere wohnbauliche Entwicklung aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich vertretbar ist, soll der Bebauungsplan hinsichtlich des Verzichts auf die Art der baulichen Nutzung geändert werden. Zudem soll im Norden des Plangebiets ein Teilstück der Verkehrsfläche zurückgenommen und dadurch das Baufeld vergrößert werden.

Die Planänderung dient der Innenentwicklung, in dem vorhandene Erschließungspotenziale genutzt werden und ungenutzte die straßenseitig bereits vorhandene Siedlungsstruktur weiterentwickelt wird. Der Bebauungsplan wird daher als „Maßnahme der Innenentwicklung“ eingestuft und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm.
- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen außerdem auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH / EU-Vogelschutzgebiete).
- Sogenannte „schwere Unfälle“ im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) können ausgeschlossen werden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Durchführung einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) wird daher verzichtet.

2. Lage und Bestandssituation

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Urplans. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan Bahnhofstraße setzt ein Mischgebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einem Vollgeschoss und einer Grundflächenzahl von 0,2 festgelegt. Die ursprünglich festgesetzte Traufhöhe wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes (2006) ersatzlos gestrichen.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von rund 0,84 ha.



Lage des Plangebiets (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)

3. Planänderungen

3.1 Aufhebung der Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet)

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße“ wird die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung ersatzlos gestrichen. Dies betrifft auch die textliche Festsetzung 1.1, die die Zulässigkeit im Mischgebiet näher regelt. Mit dem Wegfall der Baugebietskategorie wird auch höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude (2 Wo) verzichtet.

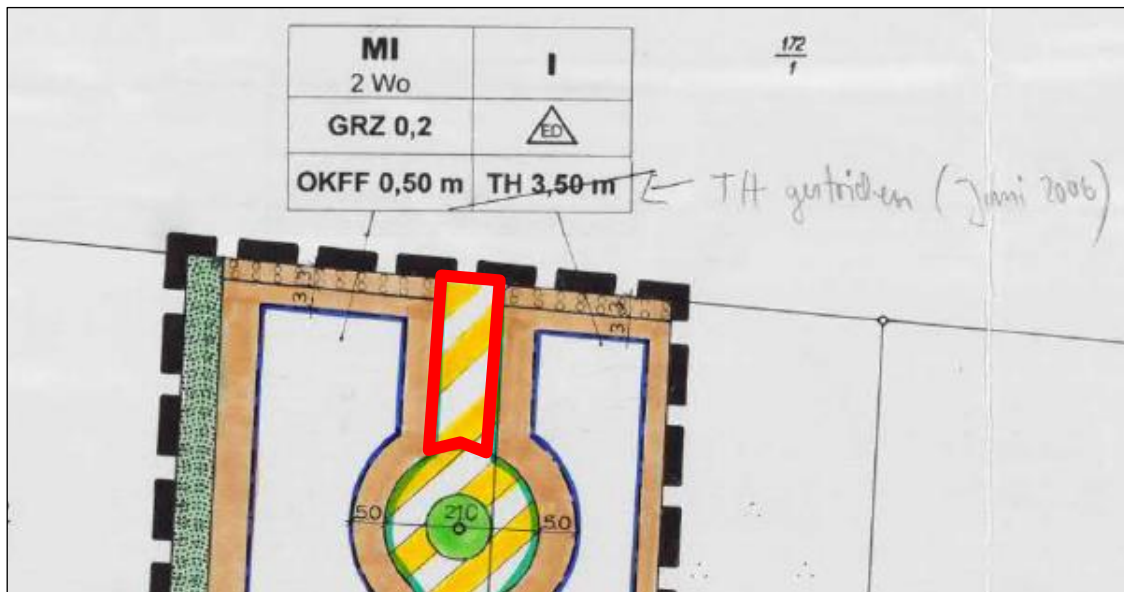
Die Festsetzung der Nutzungsart ist nicht erforderlich, da sich die Nutzungsart gut aus der Eigenart der näheren Umgebung, die durch Wohnnutzungen geprägt wird, herleiten lässt. Dies betrifft auch die Anzahl der Wohnungen innerhalb eines Wohngebäudes (§ 34 Abs. 1 BauGB). Durch die mit der Änderung einhergehenden geringeren Regelungsdichte stellt der Bebauungsplan somit zukünftig einen „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 (3) BauGB dar.

Der Regelungsgehalt der textlichen Festsetzungen 2.1, 2.2 und 2.6 bezieht sich auf das festgesetzte Baugebiet (Mischgebiet). Durch den Wegfall der Baugebietskategorie wird nunmehr klarstellend „auf die für die Bebauung vorgesehen Flächen“ Bezug genommen. Inhaltlich ergeben sich hierdurch keine Änderungen.

3.2 Baugrenzen / Verkehrsflächen / Eingrünung

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept sichert planungsrechtlich die Möglichkeit, die Stichstraße als Erschließungsstraße für eine Siedlungserweiterung nach Norden auszubauen.

Dafür wurde im Bebauungsplan im nördlichen Anschluss des Wendekreises eine 9 m breite Verkehrsfläche festgesetzt.



Auszug Bebauungsplan „Bahnhofstraße“: Kennzeichnung der wegfallenden Verkehrsfläche

Diese Entwicklungsperspektive wird von der Gemeinde nicht mehr weiterverfolgt, so dass die Verkehrsfläche einer baulichen Entwicklung zugeführt werden soll. Dafür wird in der Panzeichnung die Straßenverkehrsfläche oberhalb des Wendekreises aufgehoben. Die Fläche wird Bestandteil der angrenzenden Bauflächen, deren Überbaubarkeit durch die Anpassung der Baugrenzen ermöglicht wird.

An der Nordseite des Plangebiet war bisher eine Gehölzpflanzung, die durch Straßenverkehrsfläche unterbrochen wurde. Diese Lücke wird durch den Wegfall der Straßenverkehrsfläche und der ergänzenden Festsetzung der Pflanzfläche geschlossen. Die Breite des Pflanzstreifens beträgt 3 m und grenzt direkt an landwirtschaftliche Nutzflächen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten wird zukünftig auf die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen verzichtet, da nachbarrechtlich bereits Bäume bis zu einer Höhe von 15 m bereits einen Abstand von 3 m einhalten müssen (§ 50 NNachbG). Eine hinreichende Abschirmung gegenüber der Landschaft bleibt gewährleistet. Die Gehölzpflanzung liegt wie bisher innerhalb der Baugrundstücksfläche. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind daher diese überlagerten Grundstücksbereiche einzubeziehen.

Die Gemeinde plant, innerhalb der Straßenverkehrsfläche Bäume zu pflanzen. Die genauen Standorte und die Anzahl der Bäume sollen jedoch im Rahmen der Ausbauplanung unter Berücksichtigung der konkreten Anforderungen gerade auch in Bezug an die Entwässerungsplanung festgelegt werden. Auf planungsrechtliche Vorgaben wird daher verzichtet.

4. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Die Planung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ eingestuft. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt. Es wird deshalb gemäß § 13 a (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen außerdem auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Die Eingriffe gelten nach den Bestimmungen des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig. Gleichwohl sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planungen darzulegen.

- Mensch und Siedlungsstruktur

Mit der Planänderung werden vorhandene Erschließungspotenziale genutzt. Die geplante kleinteilige Nachverdichtung bewegt sich in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen. Immissionskonflikte sind nicht erkennbar.

Die Ver- und Entsorgung kann durch den Anschluss an die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze sichergestellt werden.

- Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung baulich genutzt. Die nicht überbauten Flächen werden überwiegend als Garten genutzt. Durch die vorbereitete kleinteilige Nachverdichtung im nördlichen Bereich wird dort eine intensivere Nutzung erfolgen, die als nicht erheblich eingestuft wird.

Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten können zwar nicht ausgeschlossen werden, aber es bestehen auch keine Hinweise auf Lokalpopulationen geschützter Arten, die überwiegend oder ausschließlich im Plangebiet bestehen. Für die an diesen Lebensraum gebundenen Tiere wird mit keinem vollständigen Verlust der ökologischen Funktion ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerechnet, da für den überwiegenden Teil der Fläche die gärtnerische Nutzung beibehalten bleibt.

- Boden und Wasser

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen ist der zukünftige Siedlungsbereich anthropogen überformt. Mit der Planänderung werden sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt ergeben.

Unbelastetes Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken versickern werden und wird damit wieder dem Grundwasser zugeführt.

- Landschaft

Die Planänderung vollzieht sich innerhalb eines Baugebietes. Im Norden erfolgt im Bereich der zurückgenommenen Straßenverkehrsfläche eine ergänzende Eingrünung. Ein Ausgreifen in den offenen Landschaftsraum wird vermieden.

- Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Für den Fall, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG).

5. Bauleitplanerisches Verfahren

In seiner Sitzung am2022 hat der Rat der Gemeinde Lüder den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom2022 bis einschließlich2022. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

In seiner Sitzung am hat der Rat der Gemeinde Lüder nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wrestedt, den

.....
- Der Gemeindedirektor -