

Gemeinde Lüder

Ortsteil Langenbrügge



Bebauungsplan „Bahnhofstraße“, 2. Änderung

gemäß § 13 a BauGB

Inhalt

- Bebauungsplan
- Begründung

ABSCHRIFT

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Lüder durch:



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

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung** Ersatzlos gestrichen
 Mischgebiete / max. 2 Wohnungen pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
GRZ 0,2 Grundflächenzahl
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
OKFF 0,5 m Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss als Höchstmaß über Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße
 Offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze geändert
- 4. Verkehrsflächen**
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Wohnstraße“ (gemischte Verkehrsfläche); (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1) geändert
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen**
 Elektrizität, (Stationsplatz ca. 4,0 m x 5,0 m)
- 6. Grünfläche**
 Private Grünfläche
- 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2) geändert
 Anpflanzen von Bäumen Ersatzlos gestrichen
- 8. Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Änderungen, Ergänzungen, Streichungen von textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Bahnhofstraße“, 2. Änderung:

durchgestrichen = Gestrichene Festsetzungsinhalte
 unterstrichen = Änderungen / Ergänzungen

Textliche Festsetzungen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
~~1.1 Im Mischgebiet sind Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO unzulässig.~~
- 2. Grünordnung, Landschaftspflege** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 2.1 Im dem Mischgebiet Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer hochstämmiger Laubb Baum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
 2.2 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Private Grünfläche) ist eine dichte, dreireihige Strauch-Baumhecke mit 10% Heister und je 10 m ein großkroniger Laubb Baum, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze zu verwenden.
 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Baugebietes ist zweireihig, versetzt mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Hierbei ist je angefangene 15 m ein standortheimischer, großkroniger Laubb Baum, Stammumfang 12-14 cm, zu verwenden.
- ~~2.3 In der als Wohnstraße festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind in durchschnittlich 12 m Abstand (mindestens 9 m bis maximal 15 m) einreihig Bäume anzupflanzen. Es sind nur standortheimische, hochstämmige Laubbäume zulässig.~~
- 2.4 Die im Rahmen der textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2 bis 2.3 getroffenen Pflanzbindungen sind nach der Anpflanzung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflanzvorschläge sind als Anlage der Begründung beigefügt.
- 2.5 Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- 2.6 Im dem Mischgebiet Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist das Errichten von Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
- 3. Boden- und Grundwasserschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)
 3.1 Bei der Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
 3.2 Nicht überdachte Pkw-Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Geeignete Materialien sind: Grandbefestigung, großflüchiges Pflaster mit Drainfuge und Rasensaat, Schotterrasen sowie Rasengittersteine.
 3.3 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zurückzuhalten und zu versickern.

Präambel

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Lüder den Bebauungsplan „Bahnhofstraße“, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am 12.10.2022 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wrestedt, den 20.10.2022

gez. Michael Müller L.S.
 - Gemeindedirektor -

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Gemarkung: Langenbrügge Flur: 3 Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.12.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Uelzen, den 19.10.2022

gez. J. Paffenholz L.S.

- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Lüneburg, den 17.10.2022

gez. F. Patt

- Planverfasser -



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lüder hat den Bebauungsplan „Bahnhofstraße“, 2. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.10.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wrestedt, den 20.10.2022

gez. Michael Müller L.S.

- Gemeindedirektor -

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich und im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen Nr. 20 am 28.10.2022 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.10.2022 rechtsverbindlich geworden.

Wrestedt, den 09.11.2022

gez. Michael Müller L.S.

- Gemeindedirektor -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

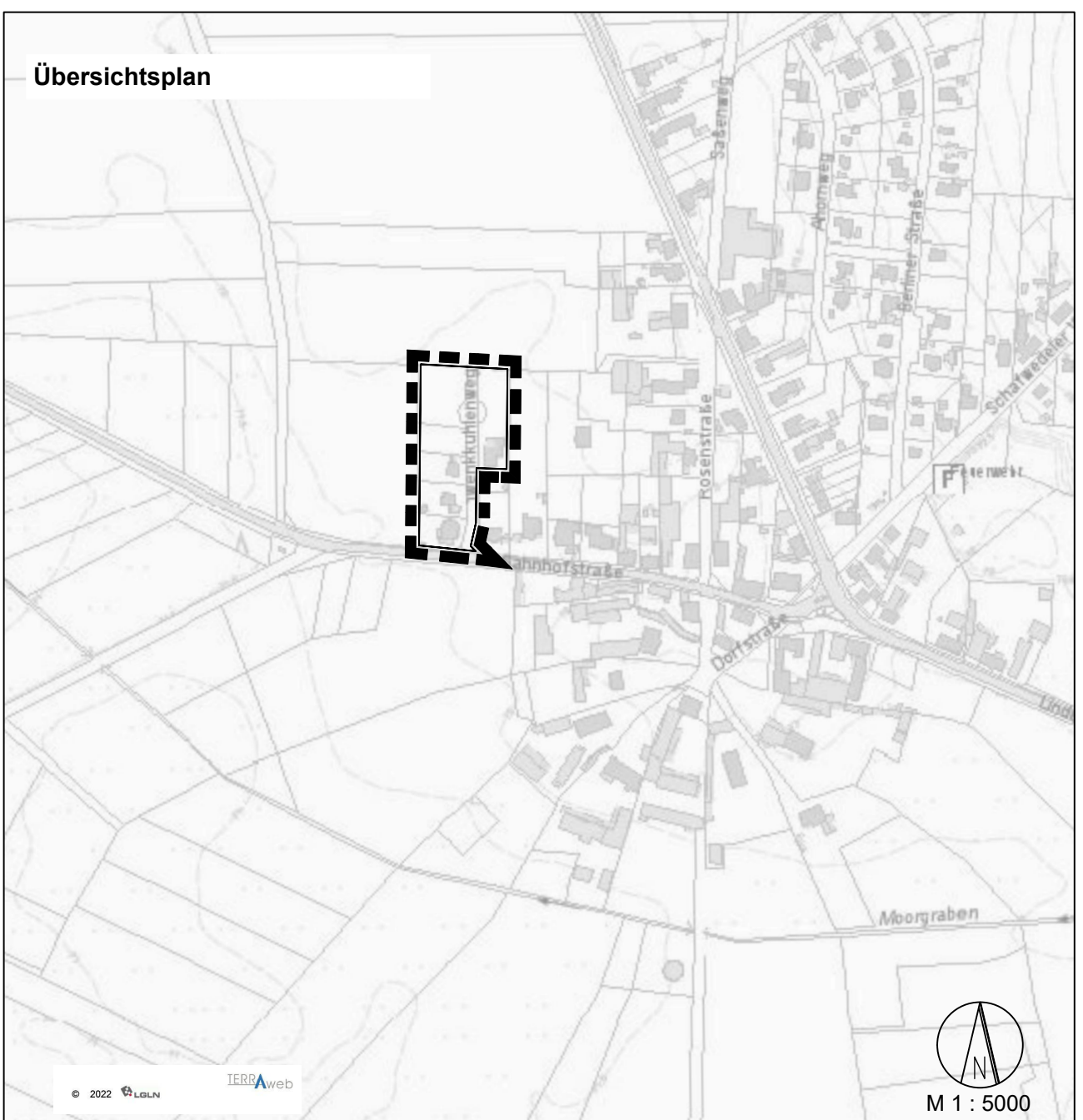
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans sind eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wrestedt, den

- Gemeindedirektor -

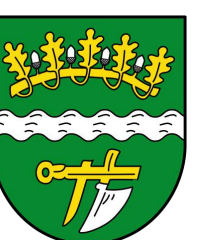
Rechtsgrundlagen

- Maßgebend sind
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz vom 17.10.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 830)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)



GEMEINDE LÜDER

OT Langenbrügge



Bebauungsplan „Bahnhofstraße“, 2. Änderung gemäß § 13 a BauGB

ABSCHRIFT



Gemeinde Lüder

Ortsteil Langenbrügge



Bebauungsplan „Bahnhofstraße“, 2. Änderung

gemäß § 13 a BauGB

Begründung

ABSCHRIFT

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Lüder durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15

21335 Lüneburg

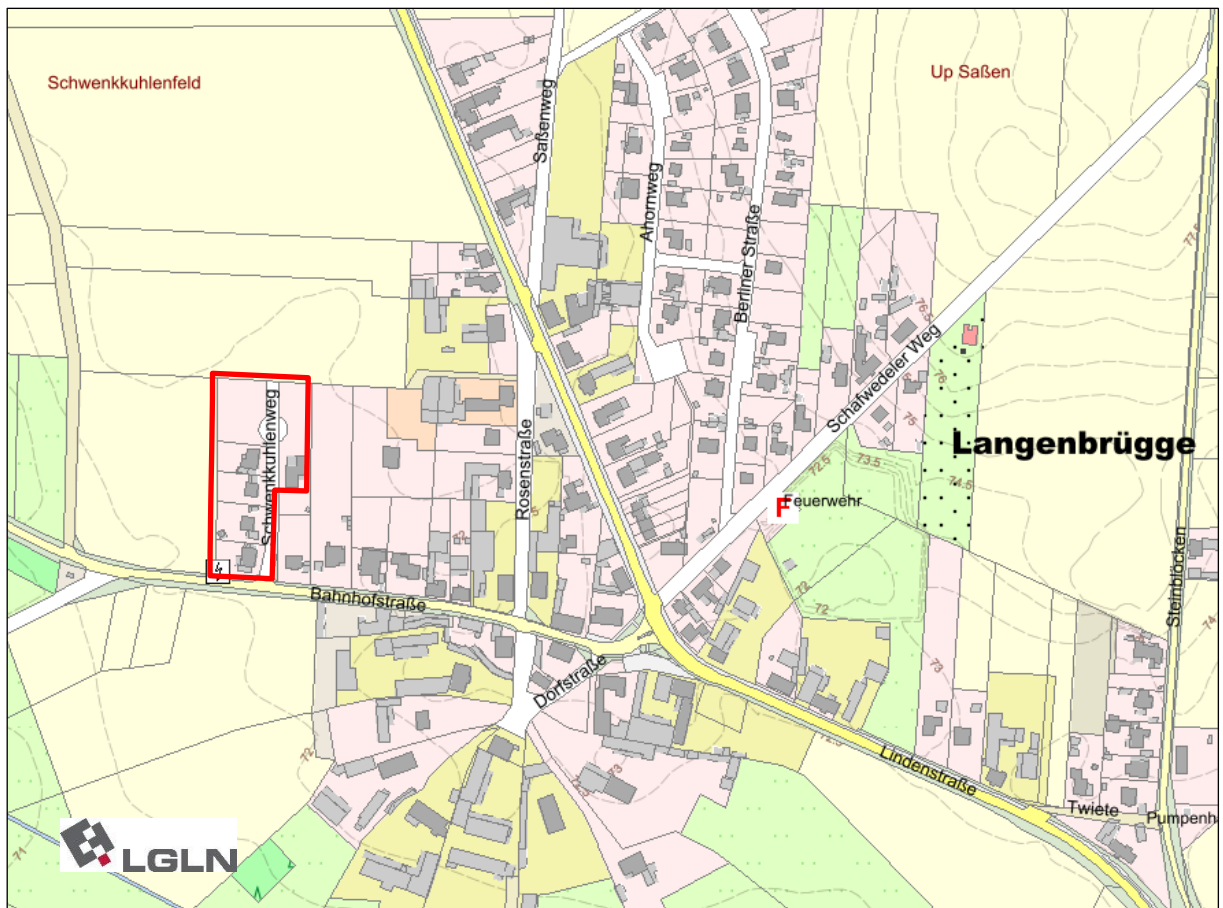
Tel. 0 41 31/22 19 49-0

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 durch die Inanspruchnahme nicht mehr benötigter Verkehrsflächen die bereits vorhandene Siedlungsstruktur kleinteilig nachverdichtet 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.

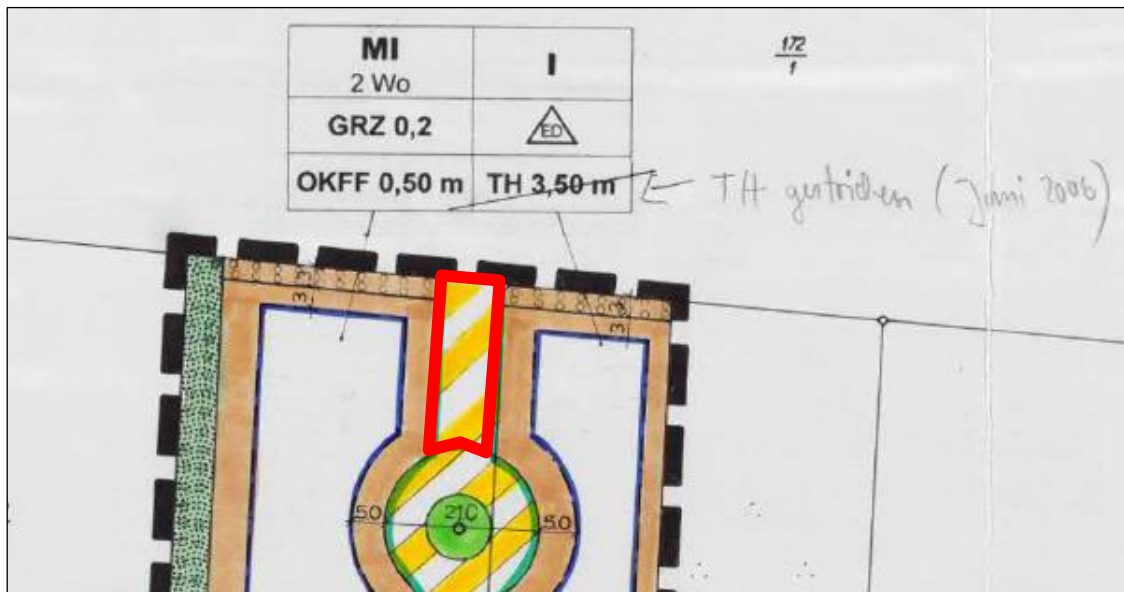
Die Festsetzung der Nutzungsart ist nicht erforderlich, da sich die Nutzungsart gut aus der Eigenart der näheren Umgebung, die durch Wohnnutzungen geprägt wird, herleiten lässt. Dies betrifft auch die Anzahl der Wohnungen innerhalb eines Wohngebäudes (§ 34 Abs. 1 BauGB). Durch die mit der Änderung einhergehenden 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 Versorgungsnetze 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 / Kampfmittel
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.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN weist darauf hin, dass für das Plangebiet keine vollständige Auswertung der Luftbilder und auch keine Sondierung durchgeführt wurden. Insoweit besteht ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel. Bei Baumaßnahmen liegt die Verantwortung für Gefährdungen bei den Bauherren. Für die noch unbebauten Grundstücksbereiche im Nordwesten kann eine Luftbilddauswertung im Rahmen des nachfolgenden baulichen Zulassungsverfahrens erfolgen.

- 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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.05.2022 bis einschließlich 20.06.2022. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB parallel beteiligt.

In seiner Sitzung am 12.10.2022 hat der Rat der Gemeinde Lüder nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wrestedt, den 20.10.2022

gez. Michael Müller

L.S.

.....
- Der Gemeindedirektor -