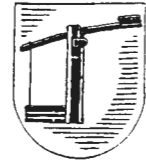


Bauleitplanung der Gemeinde Drage Landkreis Harburg



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Schwinde-West"

Stand : 11. Oktober 2011

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|---|-------|
| 1. Grundlagen | 2 |
| 2. Planungsziele | 3 |
| 3. Geänderte Festsetzungen | 3 |
| 4. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaftspflege | 4 |
| 5. Städtebauliche Werte | 4 |
| 6. Verfassererklärung | 4 |

1. Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Schwinde-West " beschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.16 wurde am 21.04.2011 öffentlich bekannt gemacht. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll im westlichen Randbereich des Plangebiets die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bauweise in verdichteter Form ermöglicht werden.

Es befinden sich alle dargestellten Flächen im Eigentum der Gemeinde Drage, so dass die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gewährleistet ist.

Rechtliche Grundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990,
 - Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.03.2003,
 - Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996
- in ihrer jeweils derzeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan (genehmigte 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2002 der Samtgemeinde Elbmarsch – Teilbereich Drage, Änderungsfläche 9, genehmigt am 14.04.2011) als Wohnbaufläche dargestellt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gewährleistet, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Er ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

Geltungsbereich :

Der Geltungsbereich der 1.Änderung ergibt sich wie folgt :

- Im Norden wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Verlängerung der Wohnstraße A in westlicher Richtung
- Im Süden bildet die mit 1.9.12. bezeichnete öffentliche Grünfläche die Begrenzung des Geltungsbereiches.
- Im Westen wird der Geltungsbereich durch die östliche Grenze der öffentliche Grünfläche (Grabenräumstreifen) gebildet.
- Im Osten bildet die Grenze der Verkehrsflächen (Wohnstraße B sowie Geh- und Radweg) den räumlichen Geltungsbereich.

Planunterlage :

Die aktuelle Kartengrundlage (Flurkarte im Maßstab 1:1000) stammt aus dem Jahr 2010 , Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2010 LGLN. Die Planunterlage wurde digital zur Verfügung gestellt vom Katasteramt Winsen(Luhe).

2. Planungsziele

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist wie im bereits bestehenden Bebauungsplan im Teilgebiet WA1 die Schaffung der Möglichkeit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise für z.B. betreutes seniorengerechtes Bauen oder auch Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Doppelhäuser in verdichteter, flächensparender und zweigeschossiger Bauweise.

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 16 und der Vermarktungsphase hat sich eine deutlich erhöhte Nachfrage nach dieser Bauweise ergeben, die durch die ursprünglich hierfür vorgesehene Fläche nicht mehr zu decken ist. Weiterhin hat sich die festgesetzte Firsthöhe von 9.50 m im Teilgebiet WA1 in der Praxis als Hemmnis für die geplante Bebauung herausgestellt. Diese soll ebenfalls, auch im 1. Bauabschnitt, auf 11.50 m Höhe geändert werden.

Aus diesem Grund kommt die Gemeinde Drage den o.a. marktorientierten Bedürfnissen nach und schafft mit der ersten Änderung des B-Planes Nr. 16 die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür.

Die Änderungsfläche befindet sich am Westrand des Bebauungsplanes Nr.16 und wird durch den angrenzenden Graben mit Grabenräumstreifen abgegrenzt.

3. Geänderte Festsetzungen

Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe wird von 9.00 m im 2. Bauabschnitt sowie von 9.50 m auf 11.50 m im 1. Bauabschnitt erhöht. Die Erhöhung ergibt sich aus der konkret vorhandenen Nachfrage und dem Bedarf nach Geschosswohnungsbau in dem B-Plan-Gebiet „Schwinde-West“

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Die Grundflächenzahl wird im 2. Bauabschnitt von 0,25 auf 0,35 erhöht, im 1. Bauabschnitt (Teilgebiet WA1) bleibt diese unverändert. Diese Maßnahme im Zusammenhang mit der Firsthöhe und der Geschossigkeit wurde gewählt, um eine relativ hohe Bebauungsverdichtung im Gebiet der Änderungsfläche zu erreichen. Diese Maßnahme wird als notwendig angesehen, um die Grundstücksgröße wirtschaftlich und marktorientiert bebauen zu können und gleichzeitig dem Grundsatz gem. § 1a BauGB gerecht zu werden, sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Geschossigkeit

Die zweigeschossige Bebauung in Verbindung mit der Firsthöhe wurde gewählt, um die Höhenentwicklung der Gebäude in Anlehnung an typische alte Bauernhäuser in der Elbmarsch zu ermöglichen und die Belastung des Orts- und Landschaftsbildes zu reduzieren.

Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser entfällt im 2. Bauabschnitt.

Weitere Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgen durch die 1. Änderung nicht.

4. Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaftspflege -

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes gilt nicht als Eingriff im Sinne des § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG), die Ausführung von B-Plänen kann jedoch zu Eingriffen im Sinne des NNatG führen. Es ist daher zu prüfen, inwieweit Eingriffe durch die Ausführung des B-Planes entstehen können, wie sie ggf. verhindert werden können und wie für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen Ausgleich geschaffen werden kann.

Durch die Veränderung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,35 ergibt sich eine unwesentlich höhere mögliche Bodenversiegelung, die jedoch aufgrund der Geringfügigkeit (siehe auch Städtebauliche Werte) nach § 1a (3) BauGB nicht erheblich ist.

5. Städtebauliche Werte

| | | |
|------------------------------------|----------------------|--------|
| Größe des Änderungsfläche | 8.559 m ² | (100%) |
| Wohnbauflächen WA 1 1.Bauabschnitt | 4.370 m ² | (51 %) |
| Wohnbauflächen WA 1 2.Bauabschnitt | 3.342 m ² | (39 %) |
| Wasserflächen (Gräben) | 361 m ² | (4 %) |
| Flächen für Maßnahmen | 370 m ² | (4 %) |
| Verkehrsflächen (Geh- und Radwege) | 116 m ² | (2 %) |

bei einer geändert GRZ von 0,25 auf 0,35 im Teilgebiet WA1 im 2. Bauabschnitt, (WA1 im 1. Bauabschnitt bleibt unverändert) ergibt sich
eine neu bebaubare Fläche von $0,35 \times 3.342 \text{ m}^2$ = 1.170 m²
max. Überschreitung gem. BauNVO 50 % von 1.170 m² = 585 m²
Insgesamt **1.755 m²**

Durch die Änderung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,35 ergibt sich eine Erhöhung der maximal möglichen Versiegelung von 1.253 m² auf 1.755 m², also rechnerisch um **502 m²**.

6. Verfasserklärung

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Schwinde-West" wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block, Winsen.



Rathausstraße 7
21423 Winsen/Luhe
Tel. 04171-668020
Fax 04171-668021

Winsen, den 11.10.2011