Bauleitplanung der Gemeinde Drage Landkreis Harburg



Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Elbstorf- Mitte "

	Inhaltsverzeichnis	
1.Grundlagen22.Planungsziele33.Festsetzungen34.Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaftspflege45.Sonstiges45.Verfassererklärung4	Planungsziek Festsetzunge Berücksichtig Sonstiges	3

1. Grundlagen

Verfahren und Vorbemerkung

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Von den genannten Verfahrenserleichterungen soll in dieser Bebauungsplanänderung Gebrauch gemacht werden.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 " Elbstorf Mitte" beschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.8 wurde im Jahre 1998 aufgestellt.

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004
 zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBI. I S. 2808)
- 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 03.04.2012,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010

in ihrer jeweils derzeit gültigen Fassung.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der 1.Änderung und Ergänzung wird im gültigen Flächennutzungsplan des Samtgemeinde Elbmarsch vollständig als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht daher der Flächennutzungsplanung nicht entgegen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.

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 und Ergänzung ergibt sich aus der

Planzeichnung. Planunterlage:

Die aktuelle Kartengrundlage (Flurkarte im Maßstab 1:1000) stammt aus dem Jahr 2017, Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017 LGLN. Die Planunterlage wurde digital zur Verfügung gestellt vom Landkreis Harburg, Stabstelle Regis.

2. Planungsziele

Durch die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 8 soll den veränderten Anforderungen an die wohnbauliche Nutzung auch im ländlichen Bereich Rechnung getragen werden. Es ist ein zunehmende Nachfrage nach kleinerem und altersgerechtem Wohnraum in der Elbmarsch festzustellen, der vom vorhandenen Angebot nicht abgedeckt werden kann. Mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für verdichteten Wohnungsbau unter Nutzung des bestehenden Innenbereichs zur Innenentwicklung geschaffen werden.

Ziel der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist somit die Nachverdichtung zur Förderung der Innenentwicklung, zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum und die planungsrechtliche Sicherung der angestrebten verdichteten Wohnnutzung.

Zur Sicherung dieser Ziele ist es erforderlich, den Geltungsbereich östlich der Straße "Harms Hof" um 15.00 Meter nach Süden zu vergrößern, das Maß der baulichen Nutzung der angestrebten Nutzung anzupassen und die Grundstückszufahrten entsprechend zu regeln.

3. Festsetzungen

Mit der 1. Änderung und Ergänzung werden folgende Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes geändert

- 1. Das Maß der baulichen Nutzung , die Grundflächenzahl GRZ wird von 0,2 auf 0,3 erhöht um die geplante Verdichtung zu ermöglichen.
- 2. Die Grundstückszufahrten werden großräumiger gefasst um die Zufahrt zu den Baugrundstücken variabler zu gestalten.
- 3. Aus der Pflanzliste zum B-Plan Nr, 8 wird die Rosskastanie gestrichen. Die Liste wird um die folgenden Obstbäume ergänzt : Holzapfel, Wildbirne und Vogelkirsche.

Die weiteren Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr.8 sowie die örtliche Bauvorschrift bleiben unverändert und gelten auch für die 1. Änderung und Ergänzung.

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 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), die Ausführung von B-Plänen kann jedoch zu Eingriffen führen. Es ist daher zu prüfen, inwieweit erhebliche 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 0,2 auf 0,3 und die Verlängerung des Plangebiets auf der östlichen Seite ergibt sich eine unwesentlich höhere mögliche Bodenversiegelung, die jedoch aufgrund der Geringfügigkeit nach § 1a (3) BauGB nicht erheblich ist. Durch die Fortführung der Flächen mit Pflanzgeboten (Teilflächen 2.2) im Osten des Plangebiets erfolgt weiterhin ein unmittelbarer Ausgleich vor Ort und Stelle. Auf die Anwendung der Eingriffsregelung wird aus den o.a. Gründen verzichtet.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Geringfügigkeit ebenfalls nicht erheblich, zumal die die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Höhenentwicklung unverändert bleiben und die Eingrünung nach Süden und Osten fortgeführt wird .

Auf die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten (§ 44 Abs. 1 BnatSchG) wird hingewiesen.

5. Sonstiges

Die privaten Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zählen zur maßgebenden Grundstücksfläche bei der GRZ-Ermittlung und sind daher entsprechend mit zu berücksichtigen, dies betrifft auch die Fläche des Entwässerungsgrabens.

6. Verfasserklärung

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Elbstorf Mitte" wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block , Winsen.

Winsen, den 29.05.2018

BLUCK

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