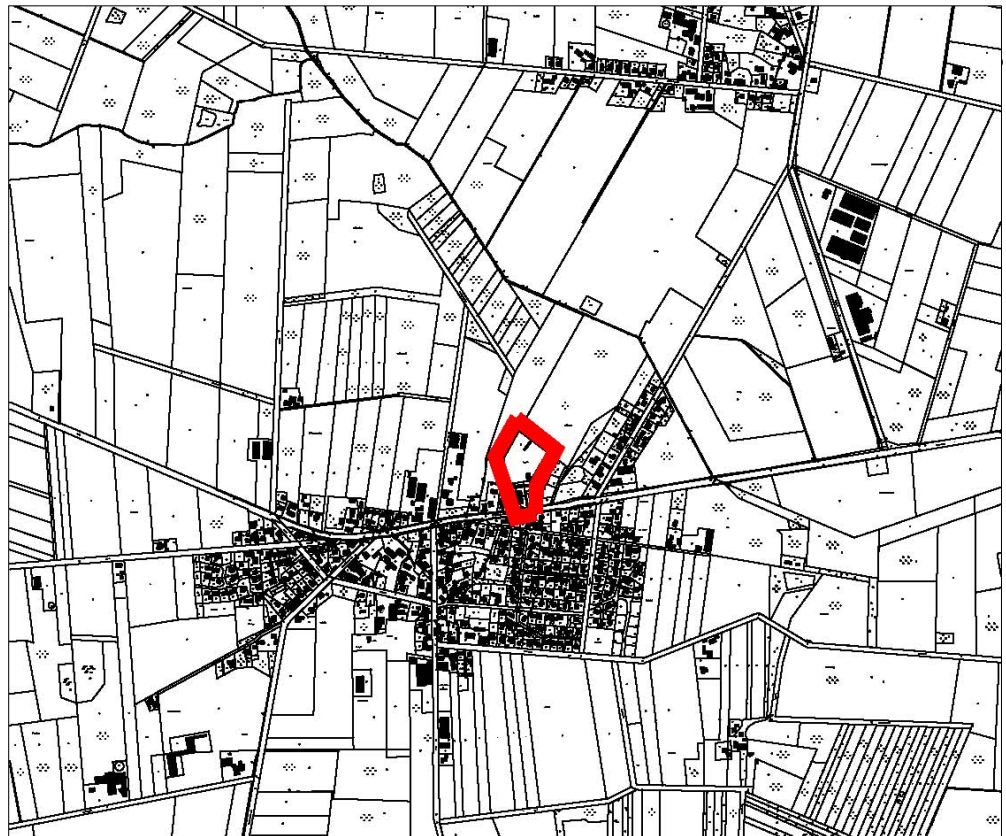


Gemeinde Düdenbüttel - Landkreis Stade
Begründung zur 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 12 "Wischhof"
mit örtlichen Bauvorschriften

aufgestellt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Stand: Satzung 31-03-2014

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144 – 2179-10, Fax 2179-11
info@cap-plan.de, www.cap-plan.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. K.Oesterling

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung	1
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	1
1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.4 Aufstellung im vereinfachten Verfahren	2
2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	2
3 Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1 Ziele der Raumordnung	2
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
4 Planinhalt der Änderung	3
5 Maßnahmen zur Verwirklichung	4
5.1 Bodenordnung	4
5.2 Kosten und Finanzierung	4
5.3 Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen	4
6 Flächenangaben	5

Anlage:

- Konzept mit aktualisierter Parzellierung

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132),, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010.

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Düdenbüttel hat mit dem Wohngebiet „Wischhof“ im Norden der Ortslage Düdenbüttels ein dörflich geprägtes Wohngebiet zur Deckung des mittel- bis langfristigen Baulandbedarfs entwickelt.

Durch die maßvolle Bereitstellung von Bauplätzen soll insbesondere der Abwanderung junger Menschen entgegengewirkt werden. Außerdem sollen durch einen örtlichen Bauunternehmer als Zwischennutzung zwei bis drei Musterhäuser errichtet werden können. Diese sollen später zum Verkauf gebracht und ebenfalls dauerhaft bewohnt werden.

Das Baugebiet wird in der Ortsmitte direkt über die Hauptstraße (B 73) erschlossen.

Im Zusammenhang mit der konkreten Erschließungsplanung für das Baugebiet hat sich herausgestellt, dass die südliche Zufahrt zum Regenrückhaltebecken nicht erforderlich ist. Diese Fläche soll deshalb den Bauflächen zugeordnet werden. Durch die Verkleinerung des Spielplatzes auf etwa 315 m² und eine zusätzliche Optimierung der Verkehrsflächen können die Wohngebietsflächen um ca. 540 m² erhöht werden, so dass im Osten des Plangebietes ein zusätzliches Baugrundstück entstehen kann. Die Zahl der möglichen Baugrundstücke für eine Einzelhausbebauung, die in Düdenbüttel besonders nachgefragt wird, erhöht sich damit auf 10.

Ziel der Planung ist demnach die Reduzierung der Verkehrsflächen und der öffentliche Spielplatzfläche, um, unter Beibehalt der festgesetzten Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke von 800 m², ein zusätzliches Grundstück erschließen zu können.

1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12, so dass sich die Gesamtgröße des Plangebietes gegenüber dem Bestand nicht ändert.

Das Plangebiet liegt im Norden des Düdenbütteler Siedlungsgefüges.

Der Bebauungsplan umfasst in der Gemarkung Düdenbüttel, Flur 2, die Flurstücke 37/11 und 37/12. Die Lage des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt zu entnehmen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Osten und Norden durch das landwirtschaftlich genutzte und mit Wald bestandene Flurstück 37/29,
- im Südosten durch die Flurstücke 37/28 und 37/27,
- im Süden durch die angrenzende B 73 (Flurstück 184/20),
- im Südwesten durch die Flurstücke 27/22 und 27/23 des benachbarten Gewerbebetriebes,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen des Flurstücks 34/12.

1.4 Aufstellung im vereinfachten Verfahren

Das Plangebiet geht vollständig im Bebauungsplan Nr. 12 „Wischhof“ auf. Es werden keine zusätzlichen Flächen in die Planung einbezogen.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Durch die Umwidmung von Spielplatzflächen bzw. Flächen für die Regenrückhaltung zu Wohngebietsflächen kommt es gegenüber der bestehenden Planung zu einer leichten Erhöhung der Wohngebietsfläche von etwa 330 m². Bei einer GRZ von 0,3 bedeutet dies unter Berücksichtigung der gem. §19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung eine maximale Erhöhung der versiegelten Flächen um etwa 150m². Gegenzurechnen ist die Umwandlung von etwa 210 m² Straßenverkehrsflächen zu Wohngebietsflächen, wodurch sich die der Anteil der versiegelten Flächen um etwa 30 m² verringert.

Insgesamt werden durch diese Änderung gegenüber dem Bestand demnach lediglich etwa 120 m² zusätzlich versiegelt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die natürlichen Schutzgüter durch die Änderung nicht beeinträchtigt werden.

2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das gesamte im Bebauungsplan Nr. 12 erfasste Baugebiet „Wischhof“ ist noch unbebaut. Die Umsetzung der Erschließungsplanung ist zeitnah vorgesehen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 12 „Wischhof“ erfolgte bereits ein ausführli-

cher Abgleich mit den Zielen der Raumordnung. Die Planung genügt dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Durch die nur geringfügige Verschiebung von Flächenanteilen innerhalb des Plangebietes ergeben sich im Hinblick auf die nicht parzellenscharfen Darstellungen des Flächennutzungsplans keinerlei Auswirkungen. Die Planung ist damit weiterhin aus dem FNP entwickelt.

4 Planinhalt der Änderung

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 12 wird durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans komplett ersetzt, während alle sonstigen Teile des Bebauungsplans, wie die Begründung, der Umweltbericht und die Eingriffsregelung, weiterhin Gültigkeit haben.

Geändert gegenüber dem Bestand hat sich in erster Linie die Erschließung im Norden des Plangebietes. Im Einmündungsbereich zur B 73 ändert sich an der bestehenden Planung nichts. Die Verkehrsfläche hat hier eine Gesamtbreite von 8,50 m, die sich im weiteren Verlauf auf 6,00 m verringert. Diese Planung ist mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt, die auch bei der folgenden Ausbauplanung zu beteiligen ist und eine förmliche Zustimmung erteilen muss.

Für den Anschluss an die B 73 werden die ersten 25 m mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn und einseitigem Gehweg ausgebaut. Die weitere Erschließung im Wohngebiet erfolgt dann in verkehrsberuhigter Form als Mischverkehrsfläche mit einer geplanten Fahrgasse von lediglich 4,00 m Breite.

Die Verkehrsflächen können deshalb im gesamten Plangebiet von zuvor 6,50 m auf 6,00 m bzw. nördlich der Wendeanlage auf 5,50 m reduziert werden. Die geplante Wendeanlage weist nach wie vor einen Radius von 11,00 m zuzüglich eines störungsfreien Rands von 1,00 m Breite auf. Lediglich in den Randbereichen des Wendekreises wurde die Verkehrsfläche zugunsten der Wohnbauflächen geringfügig reduziert.

Die separate Stichwegerschließung (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) des Regenrückhaltebeckens wird geringfügig nach Norden verschoben, um die Grundstückszuschnitte zu optimieren. Die zunächst zusätzlich vorgesehene Zuwegung über den Spielplatz wird entsprechend der aktuell vorliegenden Erschließungsplanung entbehrlich und entfällt ebenfalls zugunsten der Wohngebietsfläche.

Innerhalb des Plangebietes ist die Größe der Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten (WA) durch textliche Festsetzungen über die Mindestgrundstückgrößen geregelt. Demnach müssen Einzelhausgrundstücke mindestens 800 m² aufweisen. Doppelhausgrundstücke müssen je Haushälfte mindestens eine Größe von 500 m² aufweisen.

In Düdenbüttel werden dabei bevorzugt Einfamilienhäuser nachgefragt. Die Mindestgröße von 800 m² je Einzelhausgrundstück lässt sich auch mit einer Reduzierung der Verkehrsflächen zugunsten von Wohnflächen innerhalb des Plangebietes allerdings nur rein rechnerisch für maximal 10 Grundstücke erreichen. Da die Grundstücksaufteilung durch die topographischen Gegebenheiten und die Erschließung beeinflusst ist, konnten nur 9 vergleichsweise große Grundstücke vorgesehen werden.

Die Gemeinde Düdenbüttel hält die Mindestgröße von 800 m² für Einzelhausgrundstücke in der dörflich geprägten Ortsmitte nach wie vor für angemessen und hält daran fest.

Um aber trotzdem eine entsprechende Bebauungsdichte zu erreichen, die mit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu vereinbaren ist und auch wirtschaftlichen Aspekten genügt, sollen nun zusätzlich 300 m² der bislang als Spielplatz ausgewiesenen Fläche ebenfalls als Wohngebiet zur Verfügung stehen.

Dadurch entsteht eine ausgewogene Mischung von Grundstücksgrößen, die sowohl Einzel- als auch Doppelhauslösungen zulassen.

Die Größe des Spielplatzes von zukünftig 315 m² wird für das kleinteilige, überwiegend für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehene Plangebiet als ausreichend angesehen.

Wie zuvor bereits erläutert, beschränkt sich diese Änderung rein auf die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans. Alle textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften wurden entsprechend aus der Ursprungsplanung übernommen.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in der Hand eines Eigentümers /Erschließungsträgers, der eine zweckdienliche Parzellierung nach Rechtskraft des Bebauungsplans vornehmen wird. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

5.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine unmittelbaren Kosten, da die Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt. Folgekosten entstehen durch die Pflege für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie die Unterhaltung der Ausgleichsflächen nach Realisierung der Planung.

Die Finanzierung des Gemeindeanteils erfolgt aus entsprechenden Haushaltsmitteln der Gemeinde Düdenbüttel.

5.3 Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen

Parallel zum Bebauungsplanverfahren sind Verträge mit dem Erschließungsträger abzuschließen, die die Erstellung des Lärmschutzwalls, die Wiederherstellung der Wallhecke, den Ausbau der Straße und die entsprechende Finanzierung durch den Eigentümer bzw. Erschließungsträger sichern.

6 Flächenangaben

	Bestand BP 12	Planung 1. Änderung
WA ca.	8.005 m ²	8.545 m ²
MI ca.	1.440 m ²	1.440 m ²
Straßenverkehrsflächen ca.	1.850 m ²	1.640 m ²
Kinderspielplatz ca.	615 m ²	315 m ²
Regenrückhaltung ca.	770 m ²	740 m ²
Private Grünfläche ca.	1.660 m ²	1.660 m ²
- darin Fläche für den Schallschutz ca.	385 m ²	385 m ²
- darin Flächen zum Anpflanzen ca.	505 m ²	505 m ²
Summe ca.	14.340 m²	14.340 m²

Die Begründung (Teil A), der Umweltbericht (Teil B) und die Eingriffsregelung (Teil C) des Bebauungsplans Nr. 12 „Wischhof“ behalten weiterhin Gültigkeit und sind nicht Gegenstand dieser Änderung.

Die Planung wurde im Auftrag von Markus Lingnau ausgearbeitet von



Büro Himmelpforten
im Einvernehmen mit der Gemeinde Düdenbüttel