

Gemeinde Burweg  
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten/ Landkreis Stade

Begründung und Satzungstext

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

„Blumenthal“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Satzung 17.12.2015

### Gemeinde Burweg

Gemeindeverwaltung:  
Mittelweg 2  
21709 Himmelpforten  
Tel: 04144-2099-0

E-Mail: [gemeinde@burweg.de](mailto:gemeinde@burweg.de)



**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Büro Himmelpforten  
Poststraße 27 | 21709 Himmelpforten  
Tel. 04144-217910 | Fax. 04144-217911

[stadtplanung@cap-plan.de](mailto:stadtplanung@cap-plan.de)

## Inhaltsverzeichnis

|   |          |
|---|----------|
| <b>1 Grundlagen der Planung</b>                             | <b>1</b> |
| 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung                            | 1        |
| 1.2 Ausgangslage, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung | 1        |
| 1.3 Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB   | 1        |
| <b>2 Belange des Umweltschutzes und der Raumordnung</b>     | <b>2</b> |
| <b>3 Städtebauliche Abwägung und Planung</b>                | <b>2</b> |
| <b>4 Auswirkungen der Planung</b>                           | <b>2</b> |
| <br>  |          |
| <b>Satzung</b>  | <b>3</b> |
| <b>PRÄAMBEL</b>   | <b>3</b> |
| <b>VERFAHRENSVERMERKE</b>                                   | <b>4</b> |

Anhang: Übersicht der Geltungsbereiche

# 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 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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 Ausgangslage, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Blumenthal“ wurde insbesondere zur Erhaltung und langfristigen Sicherung der historischen Siedlungsstruktur Blumenthals aufgestellt und stellt in begrenztem Umfang und im Rahmen der Eigenentwicklung Bauflächen für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung.

Die Ortslage Blumenthal ist geprägt durch inselartige Siedlungsbereiche, die sich auf die jeweiligen Hof- und Hausstandorte beschränken. Entsprechend ist der Bebauungsplan in unterschiedliche Teilbereiche gegliedert.

In zunächst neun Teilbereichen, die sich jeweils an vorhandene Standorte angliedern, wurde in sehr begrenztem Umfang eine neue Wohnbebauung zugelassen.

Die Baugebiete sind in der Regel als Kleinsiedlungsgebiete mit Grünflächen zur Erhaltung oder zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Lediglich die Teilgebiete 1 und 9 wurden wegen ihrer Funktion für die Dorfgemeinschaft oder aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen als Dorfgebiet ausgewiesen.

Planungsanlass ist die konkrete Bauanfrage für die Errichtung eines Holzhauses auf einem Bau-  
feld innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Zudem soll die Attraktivität der Bau-  
grundstücke im Plangebiet erhöht werden, um Bauwillige am Standort Blumenthal zu halten.

Daher sollen die textlichen Festsetzungen nach NBauO Nr. 1 und 2 des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ ersatzlos gestrichen (Nr. 1) bzw. angepasst werden (Nr. 2). Von der Änderung ist der gesamte Geltungsbereich des Plangebietes mit seinen neun Teilabschnitten betroffen. Weitere Änderungen ergeben sich gegenüber der bestehenden Planung nicht.

## 1.3 Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Durch die Änderung werden lediglich zwei textliche Festsetzungen nach NBauO gestrichen bzw. angepasst. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Es wird ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der

in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b genannten Schutzgüter. Bei der Planung kommt es zu keiner Erhöhung der Bodenversiegelung gegenüber der derzeit zulässigen Bebauung im Plangebiet.

Insofern gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB 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 Belange des Umweltschutzes und der Raumordnung**

Die Änderungsbereich ist bereits überplant und als bestehende Siedlungsfläche zu werten. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben.

Die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgte bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“. Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen nach NBauO ergeben sich keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung.

## **3 Städtebauliche Abwägung und Planung**

Die durch Einzelhoflagen geprägte Siedlungsstruktur Blumenthals stellt eine Besonderheit dar, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 besonders berücksichtigt wurde. Damit das Erscheinungsbild der Einzelhäuser nicht wesentlich vom traditionellen, ländlichen Haustyp abweicht, wurden entsprechende Gestaltungsfestsetzungen nach NBauO getroffen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Blumenthal“ regelt unter textlicher Festsetzung nach NBauO Nr. 1, dass im Wesentlichen rotes Verblendmauerwerk als regionaltypisches Fassadenmaterial zur Gebäudegestaltung zu verwenden ist. Flächen mit anderen Materialien (z. B. Holz für die Hälfte der Teilflächen) sollten eine Ausnahme bilden und nur untergeordnet Verwendung finden.

Insbesondere bei Nebengebäuden und Stallungen ist jedoch auch Holz ein in den Dörfern häufig vorkommender Baustoff. Zudem sollen im Zuge von zukünftig vermehrt zu erwartenden Sanierungserfordernissen auch andere Baustoffe zulässig sein. Daher wird die Regelung zur Gestaltung der Außenwände von Gebäuden im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ ersatzlos gestrichen. Somit sind auch andere Materialien (wie Holz) für die gesamte Gestaltung der Außenwände zulässig und beispielsweise Holzhäuser möglich.

Weiterhin wird die textliche Festsetzung Nr. 2 nach NBauO dahingehend modifiziert, dass auch schwarze Farbtöne für die Eindeckung des Daches mit Dachpfannen zulässig sind. Hierbei handelt es sich um ein bei Neubauten gegenwärtig häufig vorkommendes Baumaterial. Um die Attraktivität der Baugrundstücke zu steigern und Bauwillige am Standort Blumenthal zu halten, soll Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Dacheindeckung eröffnet werden. Daher wird die bestehende Regelung, dass die Oberflächenbeschaffenheit der Dacheindeckung nicht glänzend sein darf, aufgehoben. Engobierte Dachpfannen sind somit zulässig.

Die übrigen Ziele und Inhalte des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ stehen dieser Satzung nicht entgegen und bleiben unverändert bestehen.

## **4 Auswirkungen der Planung**

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen Planungskosten. Weitere Auswirkungen ergeben sich nicht. Aussagen zur Bodenordnung, zu weiteren Kosten und zur Finanzierung sind deshalb entbehrlich.

Satzung und Begründung wurden ausgearbeitet vom Büro Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Himmelpforten, im Einvernehmen mit der Gemeinde Burweg.

# SATZUNG

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und 8 sowie der §§ 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Burweg in seiner Sitzung am **17.12.2015** diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen nach NBauO, als Satzung beschlossen.

Burweg, den \_\_.\_\_.2016

Bürgermeister

.....

## § 1 GELTUNGSBEREICH

Von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ sind alle neun Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans mit einer Gesamtgröße von ca. 6,2 ha betroffen. Gegenstand der Planung ist lediglich der Wegfall der textlichen Festsetzung nach NBauO Nr. 1 sowie die Anpassung der textlichen Festsetzung nach NBauO Nr. 2.

Die neun Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans erstrecken sich auf Teilgebiete der Gemarkung Blumenthal, Flur 1, Flur 2 und Flur 6 entlang der Ostestraße (K 82) zwischen Burweg und Kranenburg.

Die Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans werden hinsichtlich ihrer Lage, Größe und sonstigen Inhalte nicht verändert. Sie sind in der zeichnerischen Darstellung sowie in der Begründung des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ hinreichend bestimmt und es bedarf zur Umsetzung der Regelungsinhalte keiner ergänzenden zeichnerischen Festsetzung.

Zwei Übersichtspläne, auf denen die neun Teilgeltungsbereiche lediglich übertragen wurden, ist dem Satzungstext dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ beigefügt.

Die Teilgebiete sind wie folgt benannt:

- Teilgebiet Nr. 1 „Feldstrasse“
- Teilgebiet Nr. 2 „Op de Högen“
- Teilgebiet Nr. 3 „Achtern Barg“
- Teilgebiet Nr. 4 „Achtern Barg/ Bossel“
- Teilgebiet Nr. 5 „Zum Glind“
- Teilgebiet Nr. 6 „In der Hörne“
- Teilgebiet Nr. 7 „In der Heide 1“
- Teilgebiet Nr. 8 „In der Heide 2“
- Teilgebiet Nr. 9 „Am Beeck“

## § 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH NBAUO

Für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung, die dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 entspricht, werden die textlichen Festsetzungen nach NBauO Nr. 1 und 2 wie folgt geändert:

„1. – entfällt -

2. *Dachgestaltung*

*Für alle 2, 3 und 4-seitig umschlossenen Gebäude ist als Dachform ausschließlich das Satteldach zugelassen.*

*Die Dachflächen sind neigungsgleich auszubilden.*

*Der Neigungswinkel beträgt 30° bis 52°.*

*Die Dächer sind mit Pfannen in roten, braunen, schwarzen oder antrazithfarbenen Farbtönungen einzudecken.*

*Reetdeckung ist zulässig.“*

## § 3 RECHTSWIRKUNG

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ bleiben von dieser 1. Änderung unberührt.

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Burweg hat in seiner Sitzung am **04.06.2015** die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **11.09.2015** bekannt gemacht worden.

Burweg, den .....

Bürgermeister .....

### 2. AUSARBEITUNG

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ wurde ausgearbeitet von der

cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh  
Büro Himmelpforten  
Poststraße 27 | 21709 Himmelpforten  
Tel. 04144-217910 | Fax. 04144-217911  
stadtplanung@cap-plan.de, www.cap-plan.de

Himmelpforten, den 15.01.2016

Stadtplaner .....

(Cappel)

### 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Burweg hat in seiner Sitzung am **04.06.2015** dem Entwurf der Satzung sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **11.09.2015** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung und der Begründung haben vom **25.09.2015** bis **26.10.2015** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Burweg, den .....

Bürgermeister .....

### 4. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Burweg hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **17.12.2015** als Satzung (§ 10 BauGB i.V.m. § 13 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Burweg, den .....

Bürgermeister .....

### 5. BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am **21.01.2016** im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ ist damit am **21.01.2016** in Kraft getreten.

Burweg, den .....

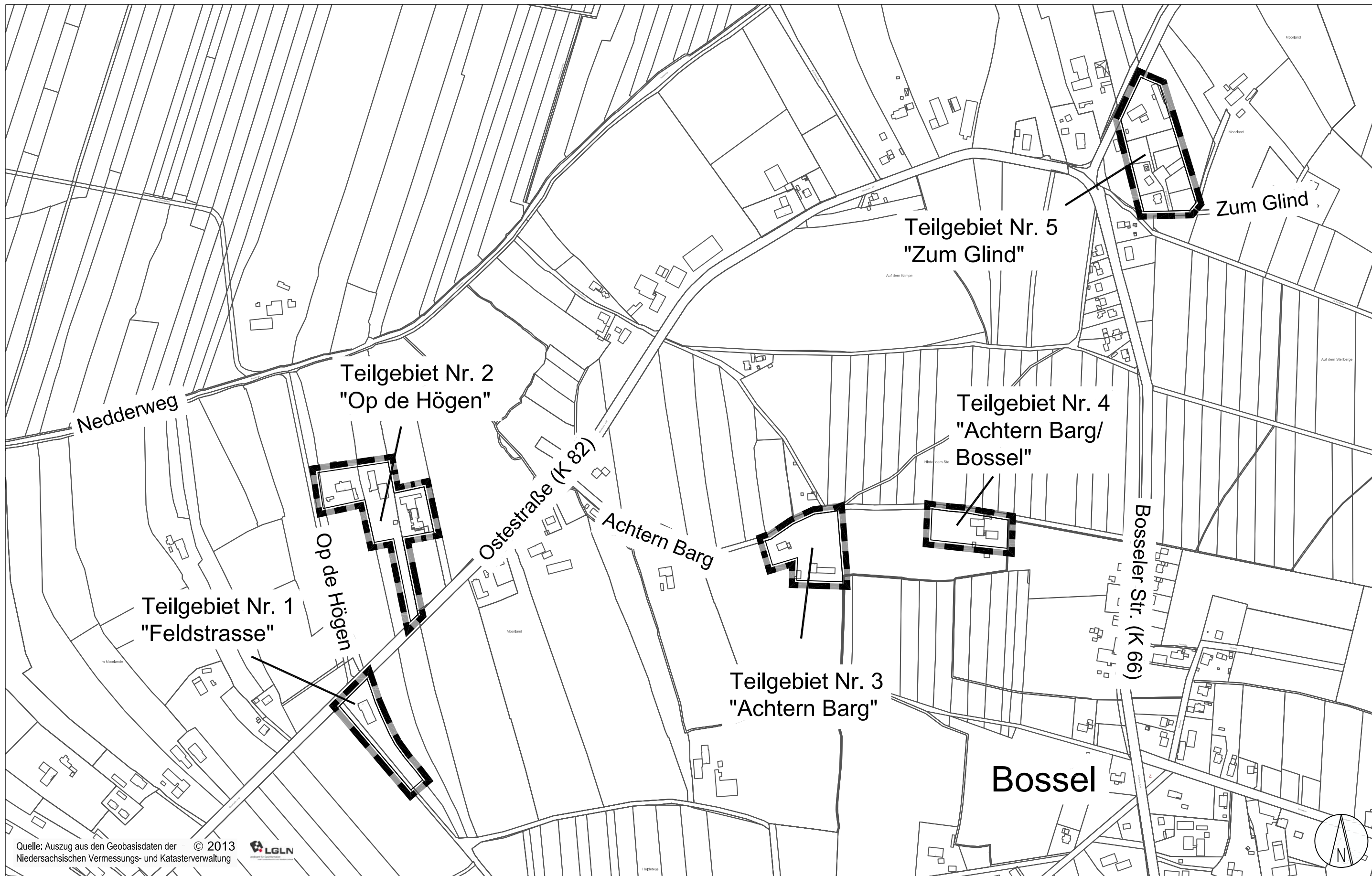
Bürgermeister .....

### 6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Blumenthal“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Burweg, den .....

Bürgermeister .....



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 LGLN

Gemeinde Burweg  
**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Blumenthal"**

Übersicht der räumlichen Geltungsbereiche Nr. 1-5 | M 1:5.000, Satzung 17-12-2015



