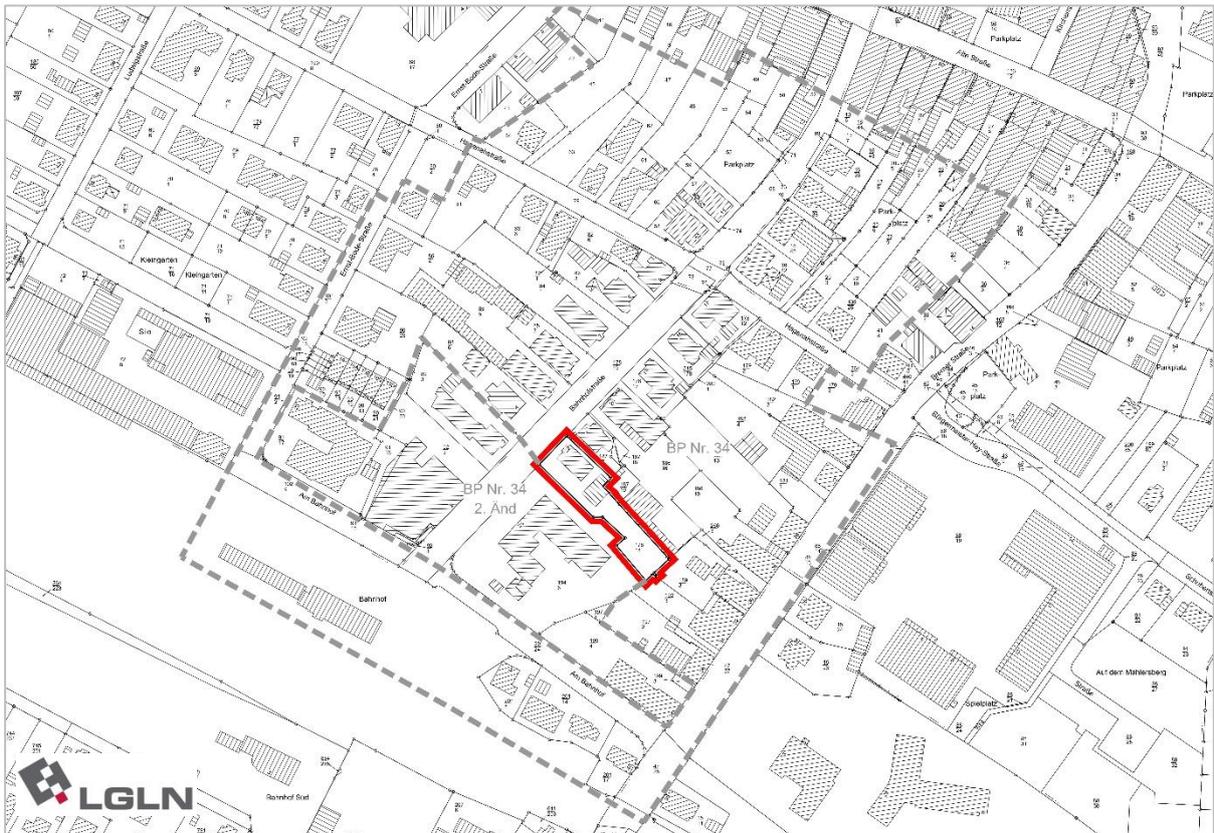


Stadt Bremervörde - Landkreis Rotenburg (Wümme)

**Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34
„Für das Gebiet zwischen Bundesbahn und Hagenahstraße“**

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Stand: 09.02.2022, Entwurf



Stadt Bremervörde

Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Rathausmarkt 1, 27432 Bremervörde
Tel. 04761 / 987-0, Fax 04761 / 987-174
www.bremervoerde.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel 040-380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de
www.ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung	1
1.1. Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	2
1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren	2
2. Bestandssituation	3
2.1. Nutzungen und Bebauung	3
2.2. Erschließung	4
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1. Übergeordneten Planungen	4
4. Fachplanerische Grundlagen	5
4.1. Natur und Landschaft	5
4.2. Denkmalschutz.....	5
4.3. Kampfmittelbelastung.....	5
4.4. Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen	5
4.5. Immissionen	5
4.6. Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes	6
5. Planinhalte und Abwägung.....	7
5.1. Art der baulichen Nutzung	7
5.2. Maß der baulichen Nutzung	8
5.3. Bauweise	9
5.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
5.5. Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung.....	9
5.6. Ver- und Entsorgung	10
6. Aussagen zur Eingriffsregelung, Biotop- und Artenschutz	10
7. Maßnahmen zur Verwirklichung	11
7.1.1. Bodenordnung	11
7.1.2. Kosten und Finanzierung	11
8. Flächenangaben	11

Anlage: Lageplan, Bauvorhaben Bahnhofstraße 22, Kettler + Margenburg Architekten, Stade 2021

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700,730).

1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Bremervörde, Flur 28 mit dem Flurstück 178/18, eine Fläche von ca. 0,1 ha (ca. 1.145 m²). Der räumliche Geltungsbereich ist dem nachstehenden Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

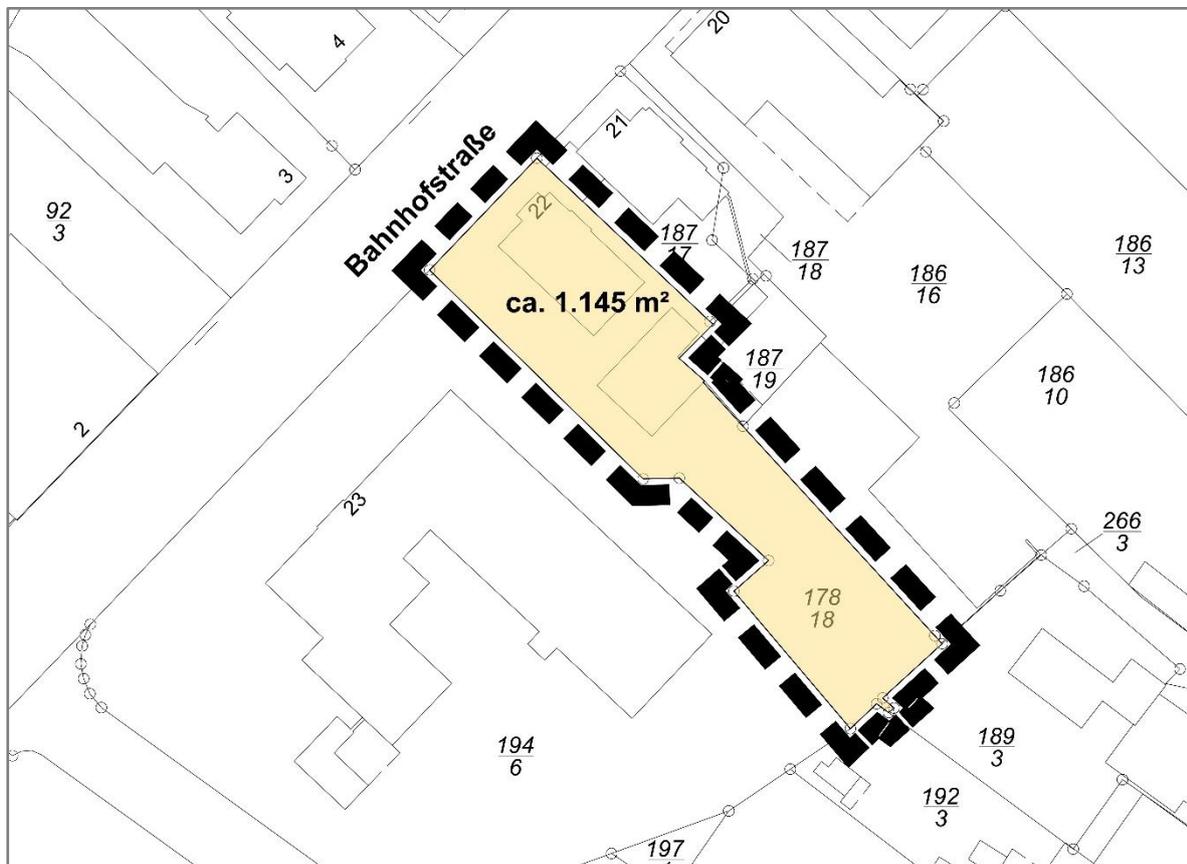


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.); Quelle: © LGLN, eigene Darstellung

1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Anlass der Planung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 die Aufstellung dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Für das Gebiet zwischen Bundesbahn und Hagenahstraße“ im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Plangebiet bereits ein Mischgebiet (MI), zwingend zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Die Stadt Bremervörde möchte auf dem überplanten Grundstück die Errichtung eines Auszubildendenwohnheims planungsrechtlich vorbereiten und somit die kostengünstige Bereitstellung wohnbaulicher Entwicklung in der Stadt fördern. Insbesondere durch die Nähe zum Bahnhof eignet sich der Standort aufgrund seiner Lage für die vorgesehene Nutzung. Hierzu hat ein privater Bauherr ein für den Standort und im Sinne der Planungsziele passendes Konzept vorgesehen, das die Stadt Bremervörde unterstützen möchte. Mit der angestrebten Änderung des Bebauungsplanes sollen dadurch Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbestand aktiviert werden.

Erfordernis der Planung

Die vorgesehene Nutzung ist bereits heute zulässig, jedoch stehen dem Bauvorhaben die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan, hier insbesondere die Baugrenzen, entgegen. Für die planerische Sicherung und Nutzbarmachung der innerstädtischen Potenziale ist es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern.

Ziele der Planung

Mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein geplantes Bauvorhaben geschaffen werden. Dazu sollen insbesondere die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen als auch das Maß der baulichen Nutzung den heutigen Anforderungen und Maßgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geringfügig angepasst bzw. verändert werden. Hierdurch wird zudem die Nachverdichtung im Sinne der Innentwicklung bedarfsgerecht forciert, um eine der Lage und städtebaulichen Situation angemessene bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Zudem kann durch die Planung ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden. Dadurch sollen vor der Ausweisung neuer Baugebiete oder der Erweiterung von Siedlungsflächen in den Außenbereich i.S.d. planerischen Gebotes der Innenentwicklung vorhandene Flächen im Innenbereich den sich verändernden Bedarfen angepasst und weiterentwickelt werden. Durch diese Änderung wird auch dem Ziel, die Stadt Bremervörde als Wohnort für unterschiedliche Nutzergruppen zu stärken, Rechnung getragen.

1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Mit der Planung soll eine städtebauliche Nachverdichtung durch die geringfügige Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Baugrenzen im bereits bebauten Siedlungsbereich ermöglicht werden. Die mit der Planung beabsichtigte Nachverdichtung im Ortskern von Bremervörde stellt somit eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine geringfügig zusätzliche Versiegelung (ca. 115 m²) von Grundflächen (GRZ von 0,5) ermöglicht als im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 bereits zulässig ist (GRZ von 0,4).

Der Bebauungsplan setzt bei einer Plangebietsgröße von ca. 1.145 m² und der geplanten GRZ von 0,5 (entspricht ca. 572 m²) insgesamt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von weniger als 20.000 m² fest.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).

Es werden durch die Planung absehbar keine Immissionsschutzkonflikte geschaffen. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht erkennbar.

Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Es befinden sich keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes, sodass keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen dieser Gebiete bestehen.

Eine kumulative Wirkung mit anderen im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen der Innenentwicklung steht der Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB hier nicht entgegen.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es 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.

2. Bestandssituation

2.1. Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden, überwiegend bereits bebauten Siedlungsbereichs in der Kernstadt. Im Norden wird das Plangebiet durch die Bahnhofstraße sowie im Westen, Osten und Süden durch die vorhandenen Grundstücke begrenzt. Im östlichen Bereich befindet sich das Betriebsgelände mit Lagerhalle des dort ansässigen Gewerbebetriebs, im westlichen Bereich die PTA-Schule mit ihren Aufenthaltsflächen, im südlichen Bereich die vorhandene Wohnbebauung mit ihren Gartenflächen entlang der Bremer Straße. Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden bebaut, die in offener und entlang der Bremer Straße in „halb“-offener Bauweise errichtet worden sind. Darüber hinaus ist das nähere Umfeld entlang der Bahnhofstraße, als auch entlang der Bremer Straße, durch unterschiedliche Nutzungen (Wohnen, Handel, Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe) geprägt.

Im Plangebiet selbst befindet sich im nördlichen Bereich ein zweigeschossiges Wohnhaus sowie ein im rückwärtigen Bereich vorhandenes Nebengebäude. Der südliche Bereich ist derzeit unbebaut.



Abbildung 2: Luftbild mit Plangebietsabgrenzung (rot) (o. M.) © LGLN, eigene Darstellung

2.2. Erschließung

Das Plangebiet ist gut und direkt über die vorhandene örtliche Bahnhofstraße angebunden und erschlossen. Unweit des Plangebietes (wenige Gehminuten) befinden sich zudem der Bahnhof Bremervörde, der das Plangebiet an den ÖPNV anbindet. Die überörtliche Anbindung des Plangebietes ist über die B 71 gegeben.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Übergeordneten Planungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Ziele der **Raumordnung** nicht berührt; es ergeben sich erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem **Flächennutzungsplan** (FNP) zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bremervörde stellt für das Plangebiet Gemischte Bauflächen (M) dar. Die vorliegende Planung ist demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Fachplanerische Grundlagen

4.1. Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich ist bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und somit planungsrechtlich als bestehende Siedlungsfläche zu werten. Das Plangebiet befindet sich in keiner unmittelbaren Nähe zu Schutzgebieten; Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete; Vogelschutzgebiete und Naturschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet ist von Siedlungsflächen umgeben. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts ist insgesamt nicht zu erwarten.

4.2. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst und in der näheren relevanten Umgebung wurden keine geschützten **Baudenkmale** nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) festgestellt. Es werden erkennbar keine Denkmale in ihrer Wirkung durch die Planung beeinträchtigt.

Im Plangebiet sind keine **Bodendenkmale** bekannt. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme) - Untere Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3. Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehrlaststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

4.4. Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (Quelle: LBEG-Kartenserver). Auch besteht im Plangebiet auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Sollten sich während der Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme) - Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

4.5. Immissionen

Im Plangebiet gibt es derzeit erkennbar keine Immissionsschutz-Probleme, die es zu lösen gilt. Nähere Untersuchungen oder Festsetzungen sind daher nicht erforderlich. Mit dem Bebauungsplan werden keine Immissionsschutzkonflikte vorbereitet, die es zu lösen gilt. Es kann grundsätzlich von einer Verträglichkeit der ermöglichten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand ausgegangen werden. Die Schutzansprüche und sonstigen Belange der bestehenden Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind weiterhin unverändert zu beachten. Erhebliche Umwelteinwirkungen bzw. unzulässige Immissionen im Sinne des § 3 BImSchG im Plangebiet werden mit der vorliegenden Planung nicht ausgelöst. Im Rahmen der

konkreten Ausbauplanung sind die LAI-Hinweise zu Lichtimmissionen und Lärm bei Aufstellung stationärer Geräte zu beachten.

Licht

Lichtimmissionen gehören nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Bei der Planung und Errichtung von Beleuchtungsanlagen im Plangebiet sind, zum Schutz der Nachbarschaft vor störenden Lichtimmissionen, die "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), mit Beschluss der LAI vom 13.09.2012 (Stand: 08.10.2012 – Anlage 2 Stand: 03.11.2015), im Rahmen der konkreten Ausbauplanung zu beachten.

Aufstellung stationärer Geräte

Für die Aufstellung und den Betrieb von stationären Geräten wie Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der aktuellen Fassung, Stand: 24.04.2020, im Rahmen der konkreten Ausbauplanung zu beachten.

Sofern bei der Aufstellung bereits eine Vorbelastung anzunehmen ist, darf ein stationäres Gerät oder deren nach außen gerichteten Komponenten nur dann aufgestellt werden, wenn die in Tabelle 1 des o.g. Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. wenn bei vorgegebenen Abständen, die in Tabelle 1 genannten Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

Die Geräte sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben.

4.6. Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes

Im Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 34 von 1971. Der Bebauungsplan setzt als Baugebiet ein Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie eine zwingend zweigeschossige offene Bauweise (nördlicher Bereich) sowie eine zwingend zweigeschossige geschlossene Bauweise (südlicher Bereich) fest. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Die Baugrenzen verlaufen einheitlich mit 2 m Abstand zu den Verkehrsflächen. Zur westlichen Grundstücksgrenze wird ein etwas erhöhter (4 m) Abstand gewählt. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes (1997) ist in diesem Bereich ebenfalls ein MI mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,0 sowie eine zwei bis dreigeschossige, offene Bauweise festgesetzt worden. Dabei wurde berücksichtigt, dass die BauNVO 1990 inzwischen für Mischgebiete eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 zulässt.

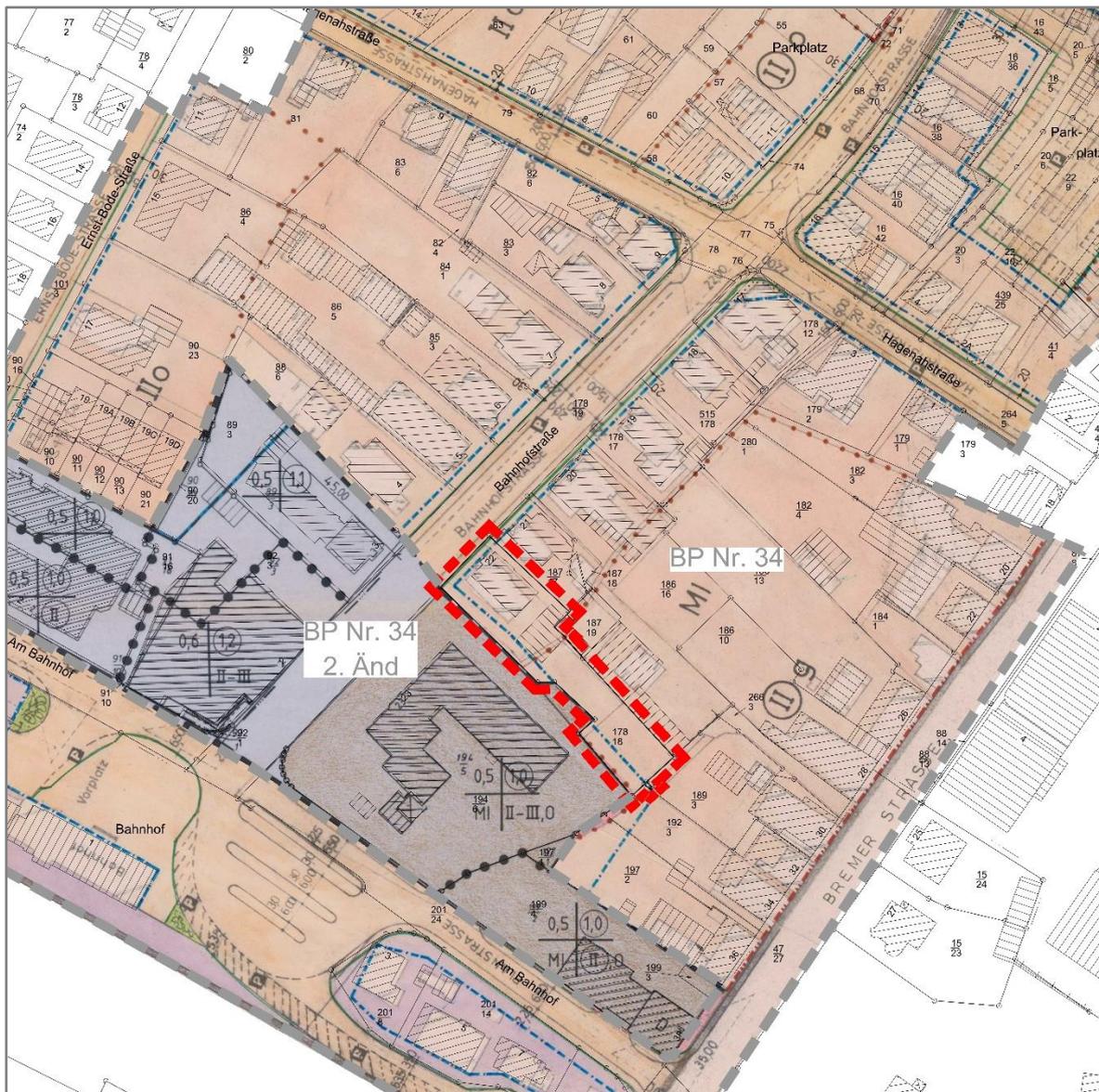


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplans Nr. 34, mit seiner 2. Änderung (o. M.), Quelle: Stadt Bremervörde

5. Planinhalte und Abwägung

Dem Anlass und den Zielen der Planung entsprechend wird mit der Änderung des Bebauungsplans eine der Ortslage angemessene Bebaubarkeit der Flächen ermöglicht. Hierzu werden die Baugrenzen, das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise zweckdienlich angepasst.

Die nachstehend erläuterten Festsetzungen ersetzen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung die entsprechenden Festsetzungen der rechtskräftigen des Bebauungsplans Nr. 34.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt, wie im ursprünglichen Bebauungsplan, die Festsetzung als **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO.

Die Beibehaltung der Festsetzung eines MI hat ihre Berechtigung unter Betrachtung des räumlichen und baulichen Zusammenhangs der Umgebung sowie der dort und im Plangebiet selbst tatsächlich anzutreffenden Nutzungen und der planerischen Zielsetzung. Damit besteht hier weiterhin die Möglichkeit, im zentralen Bereich ein breites Spektrum an Nutzungen zu realisieren, die gleichzeitig auch eine hohe Wohnverträglichkeit mit sich bringen. Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO und im § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Dieser Nutzungsausschluss dient dazu, städtebauliche Konfliktsituationen zu vermeiden. Für solche Nutzungen wird an anderer Stelle der Stadt ausreichend Raum gegeben.

Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte Bebauungsstruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (Z).

In dem Mischgebiet wird gemäß § 16 BauNVO eine **GRZ von 0,5** festgesetzt. Der Orientierungswert von 0,6 für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit unterschritten. Eine volle Ausnutzung der GRZ bis zum Orientierungswert entsprechend § 17 BauNVO ist für das MI auch vor dem Hintergrund der Grundstücksgröße nicht erforderlich. Die GRZ soll sich sowohl am Standort als auch an dem Maß der Verdichtung in der Umgebung/Bestand orientieren (2. Änderung des BP 34). Insgesamt soll durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Plangebietes angepasste Bebauungsdichte erreicht bzw. gesichert werden. Mit der Änderung der GRZ wird auch der aktuellen Rechtsgrundlage bzw. Maßgabe (BauNVO) entsprochen. Die bisherige Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) entfällt. Die GFZ-Zahl ist hier nicht erforderlich, da sie eine vollständige zweigeschossige Ausnutzung der zulässigen Bebauung nicht einschränkt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die vorbenannten Anlagen um max. 50 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

Bei der festgesetzten GRZ von 0,5 ergibt sich daraus eine maximal mögliche Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,75.

Im vorliegenden Fall und vor dem Hintergrund des geplanten Bauvorhabens reicht diese Regelung nicht aus. Dies beruht vor allem auf der langen Zuwegung zu der neuen Nutzung aufgrund der Tiefe des Baugrundstücks sowie der notwendigen Anzahl an Einstellplätzen mit ihrer Zufahrt bei der Realisierung der Wohnnutzung. Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird daher abweichend bestimmt, dass die GRZ bis zu einer **GRZ von 0,8 überschritten** werden kann (Kappungsgrenze).

Insgesamt kann durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Plangebietes angepasste Bebauungsdichte erreicht werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung ein angemessener und ausreichender Rahmen für eine wohnbauliche Nutzung auf dem Grundstück geschaffen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Änderungsbereich aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Vor diesem Hintergrund wird eine **zwingend zweigeschossige Bebauung** festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlichen Höhenentwicklung im Plangebiet und stellt sicher, dass sich die zukünftigen Gebäude hinsichtlich der Geschossigkeit grundsätzlich in die Umgebung einfügen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen weiterhin sicherstellen, dass die Maßstäblichkeit im Baugebiet zu der angrenzenden, realisierten Bebauung erhalten bleibt bzw. konsequent weiterentwickelt wird.

5.3. Bauweise

Die Festsetzung zur Bauweise wird für den nördlichen Teilbereich aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird daher **offene Bauweise (o)** festgesetzt, d. h. die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde für den südlichen Bereich eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Mit den festgesetzten Baugrenzen (4 m Abstand) wäre eine geschlossene Bauweise ohnehin nicht möglich gewesen, so dass hier eine Anpassung erforderlich ist.

Im südlichen Bereich wird daher gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 2 Satz 2, d.h. die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Die Abweichung besteht darin, dass die Gebäude an die seitliche und die rückwärtige Grundstücksgrenze herangebaut werden können.

Diese Festsetzung zur Bauweise entspricht der tatsächlichen und der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet. Dies wird angesichts der Größe des Grundstücks sowie der Lage und städtebaulichen Umgebung als angemessen betrachtet.

5.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung der Baugrenzen im westlichen Bereich wird im Gegensatz zur ursprünglichen Festsetzung angepasst. Hier wird der Abstand der Baugrenzen zur vorhandenen Flurstücksgrenzen von 4 auf 3 Meter verringert. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wird nunmehr so weiträumig gefasst, dass dem/der BauherrIn und dem/der ArchitektIn ausreichend Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück ermöglicht wird. Mit dieser Änderung wird im Sinne der Planungsziele eine angemessene Überbaubarkeit des Grundstücks gewährleistet. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die Zulassung liegt im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Es ist jedoch zulässig Ausnahmen festzusetzen, um hier die verlässliche Entscheidungsgrundlage zu schaffen. Daher wird bestimmt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Terrassen, Balkone, Vordächer etc.) bis zu 2 Meter zulässig ist. Die Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

5.5. Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits direkt über die örtliche Straße und über die bestehende Zufahrt an die vorhandene Straße bzw. öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen. An der grundsätzlichen Erschließungssituation ändert sich durch den Bebauungsplan nichts Wesentliches.

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gemäß "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Veröffentlicht Nds. MBl. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen.

Gemäß § 1, Abs. 2, Satz 2 DVO-NBauO i. V. m. § 4 NBauO muss für ein Gebäude, das mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, eine Zu- oder Durchfahrt [...] vorhanden sein, wenn sie für Feuerwehreinsätze erforderlich ist. Sofern die Feuerwehr für die geplanten Gebäude den zweiten Rettungsweg sicherstellen soll, ist die Zu- / Durchfahrt gemäß

"Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen. Maßgebend ist der "Laufweg" von der öffentlichen Fläche bis zur anleiterbaren Stelle.

Da sich auch an der wesentlichen, zulässigen Nutzung durch diesen Bebauungsplan grundsätzlich nichts ändert, ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation auch weiterhin funktionsfähig ist. Der Bebauungsplan hat insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung.

5.6. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bestand bereits vorhanden. Das Grundstück ist aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits angeschlossen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt, ggf. erforderliche Genehmigungen sind im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen.

Vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten.

6. Aussagen zur Eingriffsregelung, Biotop- und Artenschutz

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i. S. d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich aufdrängende, andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, welche nicht bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 34 ausgeglichen wurden, oder Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) ebenfalls nicht erkennbar.

Als wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Versiegelung derzeit unversiegelter Flächen für die Bebauung der geplanten Grundstücksflächen zu bewerten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden allerdings keine planungsrechtlich als unversiegelt anzusprechenden Flächen in Anspruch genommen.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (bestehender Siedlungsbereich) sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Bäume kommen grundsätzlich als Habitat für Fledermäuse oder Vogelarten in Frage. Vor ggf. erforderlichen Rodung der vorhandenen Bäume sind diese auf Vorkommen von Tieren wie z. B. Fledermäuse oder Vogelarten von Fachkundigen zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die abzubrechenden Gebäude kommen ebenfalls grundsätzlich als Habitat für Fledermäuse oder Vogelarten in Frage. Vor Abriss der vorhandenen Gebäude sind diese auf Vorkommen von Tieren wie z. B. Fledermäuse oder Vogelarten von Fachkundigen zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten. Bei Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung vom 01. März bis 30. September kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes und der Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

7.1.2. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Bremervörde entstehen im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

8. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,1 ha.

(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Fläche	in m ² (ca.-Angaben)
Mischgebiet	1.145
Gesamtfläche	1.145

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Stadt Bremervörde.

Bremervörde, den

Bürgermeister