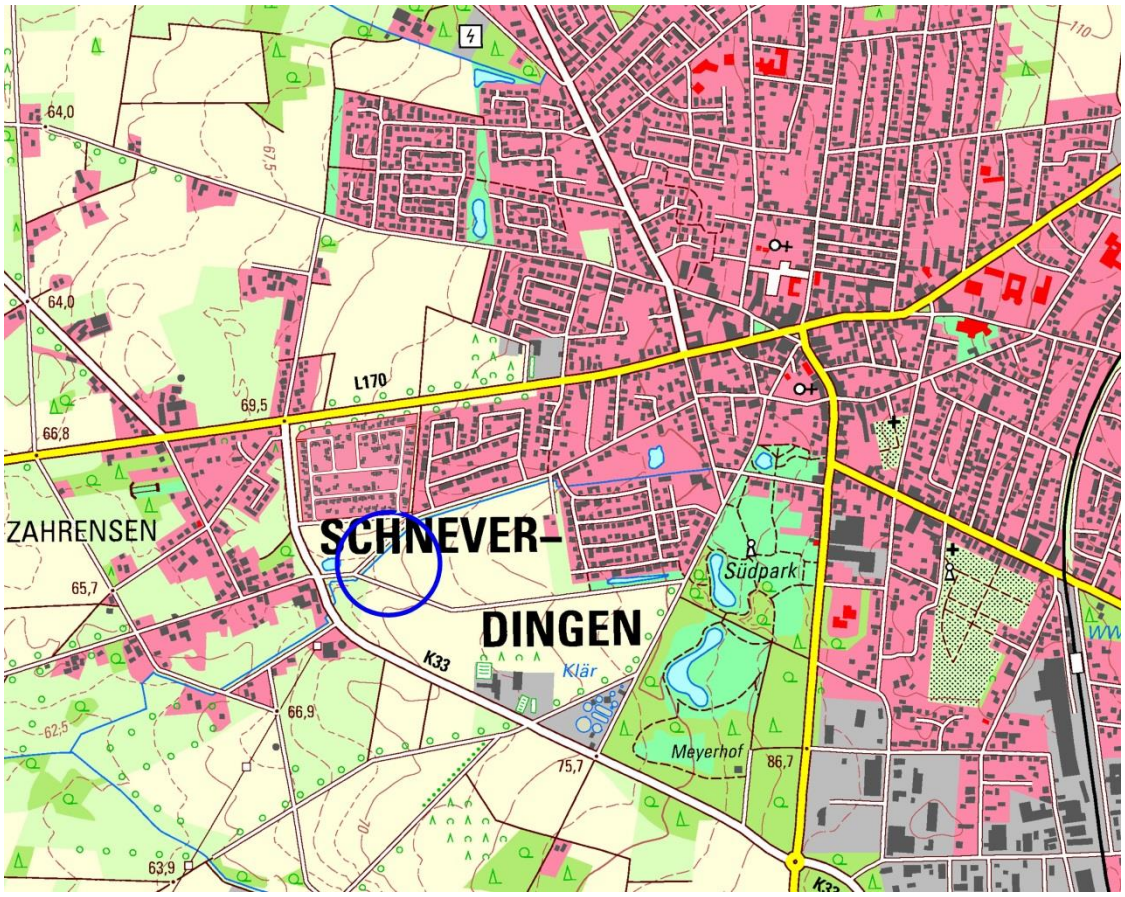
STADT SCHNEVERDINGEN



STADT SCHNEVERDINGEN

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 84 „WOHNGEBIET HALMSRAHDE“

- mit örtlicher Bauvorschrift -

BEGRÜNDUNG

- AUSFERTIGUNG -

Inhalt

TEIL A Begründung

1. Planungserfordernis / Ziel und Zweck der Planung 2
2. Verfahren und gesetzliche Grundlagen 2
2.1 Verfahren 2
2.2 Gesetzliche Grundlagen 3
3. Räumlicher Geltungsbereich 4
4. Bisherige Planungen 5
4.1 Bebauungsplan 5
4.2 Flächennutzungsplan 5
5. Bisherige Festsetzungen im Änderungsbereich 6
6. Die geänderten Festsetzungen im Einzelnen 6

Abbildungen

Abb. 1: Räumliche Lage des Geltungsbereiches ……5

TEIL B Verfahrensvermerke

TEIL A BEGRÜNDUNG

1. Planungserfordernis / Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 84 „Wohngebiet Halmsrahde“ mit örtlichen Bauvorschriften ist am 15.06.2019 in Kraft getreten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 84 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzung geschaffen, im südwestlichen Anschluss an das zentrale Siedlungsgefüge des Kernortes Schneverdingen Wohnbauland bedarfsgerecht zu mobilisieren Das überplante Areal umfasst 21 Wohnbaugrundstücke. Die Kindertagestätte am Zahrenser Weg wurde unter Berücksichtigung von Erweiterungsoptionen weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz sowie eine vom Zahrenser Weg ausgehende Planstraße. Der im Plangebiet befindliche wegebegleitende Eichenbestand wurde als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus wurde im Nordwesten des Plangebietes eine Fläche für die Anlage einer Spielplatzfläche am Kirchreithsweg vorgesehen.

Der Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 84 umfasst örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO, welche die Gestaltung des obersten der maximal zulässigen Geschosse sowie die Verlegung von Versorgungsleitungen regeln. Weitere Festsetzungen z.B. zu Einfriedungen wurden nicht getroffen.

Zum aktuellen Zeitpunkt sind die vorhandenen Wohnbaugrundstücke noch unbebaut, sodass mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Wohngebiet Halmsrahde“ im Vorwege einer künftigen Bebauung die örtlichen Bauvorschriften ergänzt werden sollen.

Vorgärten und ihre Einfriedungen wirken sich maßgeblich auf das Gesamtbild des Wohngebietes aus. In letzter Zeit ist vermehrt zu beobachten, dass viele Grundstückseigentümer ihre Grundstücke mit sehr hohen (bis zu 2 m hoch) oft undurchsichtigen Zäunen versehen. Dies lässt Einblicke in das Grundstück nicht zu und engt den öffentlichen Straßenraum optisch stark ein. Vor diesem Hintergrund sollen die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 84 um eine Festsetzung zu Einfriedungen erweitert werden. Ziel ist es, den öffentlichen Straßenraum frei zu halten und eine optische Einengung bzw. die Entstehung eines „Tunnel“-Charakters zu unterbinden.

Darüber hinaus soll ein nachrichtlicher Hinweis hinzugefügt werden, welcher das Verbot der Versiegelung von nicht überbauten Flächen der Grundstücke aufzeigt. Auch hier hat sich aktuell gezeigt, dass vermehrt Grundstückseigentümer ihre Gärten nicht im Sinne des § 9 Abs. 2 NBauO gestalten, sondern stattdessen verschiedene Formen der Versiegelung, z.B. in Form von Schottergärten, nutzen.

2. Verfahren und gesetzliche Grundlagen

2.1 Verfahren

Die Stadt Schneverdingen plant die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Wohngebiet Halmsrahde“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 nicht berührt. Mit der Planung wird lediglich eine Festsetzung als örtliche Bauvorschrift hinzugefügt und die Planung wird um einen nachrichtlichen Hinweis ergänzt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben – wie auch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes – unverändert.

Durch die Bauleitplanung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen nicht begründet. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
Die 1. Änderung des Bebauungsplan Schneverdingen Nr. 84 wird deshalb im vereinfachten Verfahren auf die zuvor genannten Planungsziele abgestimmt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wird auf Grundlage von § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wird gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie für die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB unter Beachtung von § 13 Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen in seiner Sitzung am 22.02.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 84 „Wohngebiet Halmsrahde“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und mit Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB am 06.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

2.2 Gesetzliche Grundlagen

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 84 „Wohngebiet Halmsrahde“ wird auf Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBI. I S. 1728) geändert worden ist,

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786),

3. Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBI. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Februar 2021 (Nds. GVBI. S. 64) geändert worden ist,

4. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBI. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Novemver 2020 (Nds. GVBI. S. 384),

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057) geändert worden ist.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Wohngebiet Halmsrahde“ umfasst den gleichen Geltungsbereich, wie der Bebauungsplan Nr. 84 „Wohngebiet Halmsrahde“. Mit einer Größe von gut 3,0 ha, befindet sich der Geltungsbereich im Westen des zentralen Siedlungsgefüges der Stadt Schneverdingen. Er wird begrenzt im:

- ➔ Norden durch die Gemeindestraße Zahrenser Weg,
- ➔ Westen durch öffentliche Grünflächen mit Regenrückhaltebecken am Gustav-Bosselmann-Ring,
- ➔ Süden durch den Stukreithsweg und im
- ➔ Osten durch die freie Feldmark (Flurbezeichnung Up`n Stuk).

Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

Abbildung 1: Räumliche Lage des Geltungsbereiches

4. Bisherige Planungen

4.1 Bebauungsplan

Der Bereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 84 „Wohngebiet Halmsrahde“ mit örtlichen Bauvorschriften seit dem Jahr 2019 rechtsverbindlich überplant.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 84 wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB vor einer Änderung/Anpassung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Entsprechend wird auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB vor einer Anpassung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege seiner 6. Berichtigung angepasst.

5. Bisherige Festsetzungen im Änderungsbereich

Die vorhandenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplan Nr. 84 sollen unverändert bestehen bleiben. Wie im ersten Kapitel beschrieben, sollen die örtlichen Bauvorschriften um eine Festsetzung zu Einfriedungen ergänzt werden. Zusätzlich soll ein nachrichtlicher Hinweis zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen hinzugefügt werden.

6. Die geänderten Festsetzungen im Einzelnen

Die bisher vorhandenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO bezüglich der Gestaltung des obersten der maximal zulässigen Geschosse und der Versorgungsleitungen werden um eine Festsetzung zu Einfriedungen ergänzt. Gemäß § 9 BauGB sollen die örtlichen Bauvorschriften im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu beitragen, dass sich die Gebäude und bauliche Anlagen in das bestehende Ortsbild einfügen.

Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Vorgärten und ihre Einfriedungen wirken sich maßgeblich auf das Gesamtbild des Wohngebietes aus. In letzter Zeit ist vermehrt zu beobachten, dass viele Grundstückseigentümer ihre Grundstücke mit sehr hohen (bis zu 2 m hoch), oft undurchsichtigen Zäunen versehen. Dies lässt Einblicke in das Grundstück nicht zu und engt den öffentlichen Straßenraum optisch stark ein. Daher wird ihre zulässige Höhe eingeschränkt. Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Standortheimische Hecken dürfen von dieser Gesamthöhe abweichen. Dabei gelten für die Pflanzung von Hecken die Regelungen des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NNachbG). § 50 NNachbG zu Grenzabständen für Bäume und Sträucher ist entsprechend zu beachten und anzuwenden.

Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Nachrichtliche Hinweise

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Immer häufiger ist jedoch zu beobachten, dass Grundstückseigentümer verschiedene Formen der Versiegelung, z.B. in Form von Schottergärten für die Gestaltung ihrer Gärten nutzen. Diese zusätzliche Versiegelung der Grundstücke wirkt sich negativ auf die Natur und ihre zahlreichen Arten aus. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist oftmals nicht mehr möglich. Mit dem Hinweis auf die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke soll dem Ziel, diese Flächen in gärtnerischer Form von bspw. Grün-/Rasenflächen, Blumenbeeten o.ä. anzulegen, nachgekommen werden. Entsprechend ist die Anlage sowie die flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Folien und Vlies sowie mit Mineralstoffen wie Steinen, Kies o.ä. unzulässig.

TEIL B VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 84 „Wohngebiet Halmsrahde“ und die Begründung wurden ausgearbeitet von der Stadt Schneverdingen, FB III.

Schneverdingen, den 11.06.2021

L.S.

gez. Panning
Panning
Stadtplanerin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen hat in seiner Sitzung am 22.02.2021 für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Wohngebiet Halmsrahde“ den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und beschlossen, die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung in der Böhme-Zeitung am 06.03.2021 ortüblich bekannt gemacht.

Schneverdingen, den 11.06.2021

L.S.

gez. Moog-Steffens
Moog-Steffens
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen hat in seiner Sitzung am 22.02.2021 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Wohngebiet Halmsrahde“ und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch die Veröffentlichung in der Böhme-Zeitung am 06.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Begründung hat vom 16.03.2021 bis einschließlich 16.04.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gemäß § 4a Nr. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Stadt Schneverdingen zur Verfügung gestellt.

Schneverdingen, den 11.06.2021

L.S.

gez. Moog-Steffens
Moog-Steffens
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schneverdingen hat in seiner Sitzung am 07.06.2021 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Wohngebiet Halmsrahde“ nebst Begründung als Satzung beschlossen.

Schneverdingen, den 11.06.2021

L.S.

gez. Moog-Steffens
Moog-Steffens
Bürgermeisterin

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Wohngebiet Halmsrahde“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schneverdingen, den 15.06.2021

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag