

Gemeinde Faßberg

OT Faßberg - Landkreis Celle

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Schwagenscheidt Siedlung“

Begründung

Entwurf

für die Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (2) BauGB und

für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB

Verf.-Stand:	§§ 3(1)+4(1)	§§ 3(2)+4(2)	§ 10 BauGB
Begründung:	29.06.2006	17.03.2008	
Plan:	29.06.2006	17.03.2008	

Dr.-Ing. S. Strohmeier
Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

TEIL 1: BEGRÜNDUNG	1
1 EINLEITUNG	1
2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	2
2.1 Art der baulichen Nutzung	2
2.2 Maß der baulichen Nutzung	2
2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	2
3 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	2
3.1 Geltungsbereich	3
3.2 Gebäudegestaltung	3
4 HINWEIS.....	3
TEIL 2: UMWELTBERICHT.....	4
1 INHALT UND WICHTIGSTE ZIELE DES BAULEITPLANS	4
2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACH-GESETZEN UND FACHPLANUNGEN.....	4
3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT-AUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	4
4 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN	5
5 BESCHREIBUNG VON MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	5
6 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE UND DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES PLANS.....	6
7 ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	6
8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	6
TEIL 3: VERFAHRENSDATEN	7

TEIL 1: BEGRÜNDUNG

1 EINLEITUNG

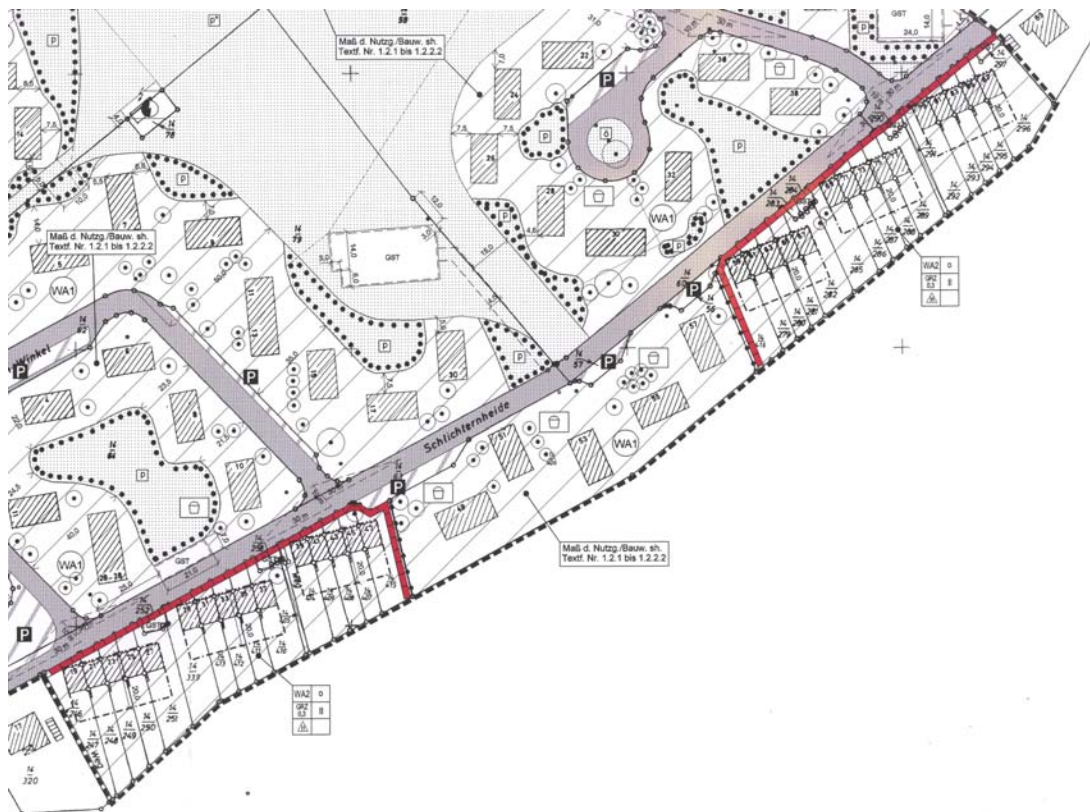
Der Bebauungsplan Nr. 8 „Schwagenscheidt Siedlung“ ist am 27.01.2000 in Kraft getreten. Seither hat es keine Änderung des Bebauungsplanes gegeben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet im Wesentlichen die denkmalgeschützte „Schwagenscheidt Siedlung“ und teilweise angrenzende Bereiche.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um Änderungen, die nur die Reihenhaushaus-Grundstücke südöstlich der Straße „Schlichternheide“ betreffen. Die beiden Änderungsbereiche gehören nicht zur denkmalgeschützten Siedlung. Um hier einerseits den Anbau von Wintergärten in begrenzter Form auch ohne nachbarliche Zustimmung zu ermöglichen und andererseits deren Rahmengestaltung zu regeln, ist die Änderung des Bebauungsplanes und die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften erforderlich.

Konkret handelt es sich bei dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes um die Änderung von der offenen in eine abweichende Bauweise und um die Festlegung neuer Baugrenzen/maximaler Geschosshöhen sowie die Begrenzung der baulichen Erweiterung auf Wintergärten als auch um die Definition gestalterischer Vorschriften bzgl. der Wintergärten.

Die folgende Begründung beschränkt sich auf diese Änderungen.

Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan (unmaßstäblich):



2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes bleibt das allgemeine Wohngebiet als bauliche Nutzung bestehen. Eine bauliche Erweiterung zum Garten hin ist jedoch durch die 1. Änderung nur noch in Form von Wintergärten möglich, um die Nachbarn nicht übermäßig zu beeinträchtigen und um die bestehenden Reihenhauszeilen gerade im direkten Umfeld des denkmalgeschützten Ensembles der „Schwagenscheidt-Siedlung“ gestalterisch nicht zu stark zu verändern.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Da als Anbauten nur „typische“ Wintergärten zulässig sein sollen, ist im Bereich der Wintergärten maximal ein Vollgeschoss zulässig.

2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Bauweise wird von einer „offenen Bauweise“ in eine „abweichende Bauweise“ geändert. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gilt die „geschlossene Bauweise“, um von Grenze zu Grenze bauen zu können, ohne dass es einer Baulast oder der Zustimmung des Nachbarn bedarf (zur beidseitigen Bebaubarkeit eines Grundstücks durch Wintergärten s. „Hinweis“). Außerhalb der Baufenster gilt die „offene Bauweise“. Damit müssen die Reihenendhäuser die Grenzabstände gem. BauNVO einhalten. Um die Bauweise mit Reihenhäusern zu erhalten, werden diese als Hausgruppen festgesetzt.

Damit die Nachbarn der Eigentümer mit Wintergärten nicht zu sehr beeinträchtigt werden, wird die überbaubare Fläche für Wintergärten, die an die Reihenhäuser grenzt, durch Baugrenze auf 5 m reduziert. Die bereits vorhandenen Wintergärten weisen Bautiefen von max. 5 m auf, so dass sich diese in das Baufenster einfügen.

3 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 9 (4) BauGB werden die örtlichen Bauvorschriften als integrierte Gestaltungssatzung in die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen, um die Gestaltung der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes näher definierten Wintergärten festzulegen. Dies ist vor dem Hintergrund der direkt angrenzenden, denkmalgeschützten „Schwagenscheidt-Siedlung“ besonders wichtig.

3.1 Geltungsbereich

Da die Reihenhäuser im Geltungsbereich der 1. Änderung bereits existieren, wird es für ausreichend erachtet, für die Wintergärten, die noch neu gebaut werden können, einen gestalterischen Rahmen zu definieren. Die örtlichen Bauvorschriften begrenzen sich daher räumlich auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Änderungsbereiche A und B) und inhaltlich auf die Wintergärten, die im max. 1-geschossigen Bereich entstehen können. Die örtlichen Bauvorschriften zum wirksamen Bebauungsplan Nr. 8 „Schwagenscheidt Siedlung“ bezogen sich bisher auf die denkmalgeschützten Bereiche außerhalb des Gebietes der 1. Änderung und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

3.2 Gebäudegestaltung

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird das Ziel verfolgt, die Wintergärten, die neu entstehen können, so zu vereinheitlichen, dass die Charakteristik und optische Einheit der Reihenhaushausgruppen nicht gestört wird. Grundlage für die Vorschriften sind die bereits bestehenden Wintergärten, die damit den Vorschriften entsprechen.

Fassade

Zur Vereinheitlichung innerhalb der Hausgruppen sind die Wände der Wintergärten zu den Nachbargrundstücken außen mit rotem Klinker und/oder mit einer Holzverschalung zu verkleiden. Um einen Sichtschutz zur Wahrung der Privatsphäre zu gewährleisten, sind Verglasungen nur im Giebel dreieck zulässig.

Höhe des Wintergartens

Um die Beeinträchtigung des Nachbarn vom räumlichen Eindruck und von der Verschattung her zu minimieren, aber auch, um eine einheitliche Gestaltung zu erzielen, wird die maximale Höhe der Wintergärten entsprechend des Bestandes auf 3,20 m festgelegt.

Dacheindeckung/Dachneigung

Um die Gestaltung der Wintergärten zu vereinheitlichen, sind die Dächer mit einer Dachneigung von 10° auszuführen. Es sind nur verglaste Dacheindeckungen zugelassen. Diese Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Wintergärten. Sie sollen einer Zerstörung der bestehenden Gestaltstruktur entgegenwirken und dazu beitragen, dass nur „typische“ Wintergärten entstehen.

4 HINWEIS

Entsprechend eines Urteiles des OVG LG (14.06.1982) bedarf es für den zweiten Anbau eines Wintergartens an einem Nachbargrundstück der Zustimmung des Nachbarn, wenn dessen Grundstück schon von einem Wintergarten begrenzt wird. Es soll hierdurch das „Einkästeln“ eines Gartens durch Wintergärten ohne Zustimmung der betroffenen Eigentümer verhindert werden.

TEIL 2: UMWELTBERICHT

1 INHALT UND WICHTIGSTE ZIELE DES BAULEITPLANS

Inhalt und wichtigste Ziele sind in Teil 1 beschrieben.

2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN

Fachgesetze

Mit der Planung wird § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 ff NNatG zu beachten.

Fachplanungen

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle trifft keine umweltrelevanten Aussagen zum Plangebiet. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft, welches durch die Planung aber nicht tangiert wird.

3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Im Folgenden werden der Umweltzustand (Bestand) und die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes beschrieben. Eine Beeinträchtigung liegt dann vor, wenn eine Störung einzelner Bestandteile des Naturhaushalts und des Landschafts-/Ortsbildes wahrscheinlich ist. Ein Eingriff liegt dagegen nur vor, wenn diese Beeinträchtigung erheblich ist.

Bestand

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich Reihenhaushausgrundstücke mit der hierfür typischen Flächenutzung (Wohngebäude, Nebenanlagen, Ziergärten etc.). Sie unterliegen einer intensiven anthropogenen Überprägung, die zur Vorbelastung aller betroffenen Schutzgüter führt.

Planung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Schutzgüter in ihren Eigenschaften nicht beeinträchtigt. Da durch die Planung die maximal überbaubare Grundstücksfläche nicht erhöht wird (keine Änderung der Grundflächenzahl), das Baufenster verkleinert und die mögliche Vollgeschossigkeit von 2 zum Ortsrand hin auf 1 reduziert wird, entstehen keine Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter.

Wechselwirkungen

Da mit der vorliegenden Planung keine nachteiligen Umweltwirkungen einhergehen, sind erhebliche Auswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Eingriffsbilanzierung

Da mit der Änderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft nach den §§ 7 ff NNatG verbunden sind, kommt die Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

4 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN

Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, da sie keine Änderungen von Festsetzungen enthält, die sich nachteilig auf den Naturhaushalt und das Ortsbild auswirken würden.

Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Nutzung der Flächen würde im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und den damit verbundenen Auswirkungen erfolgen.

5 BESCHREIBUNG VON MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen

Im Gegensatz zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird durch die Verkleinerung der Baufenster die Ausdehnung der Bebauung beschränkt. Nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Planung nicht, so dass keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich erforderlich werden.

6 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE UND DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHs DES PLANS

Da sich die Änderung der Festsetzungen auf die vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches bezieht, sind keine Planungsalternativen zu betrachten.

7 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 NNatG berücksichtigt.

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Durch die Planung ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die einen Ausgleich erfordern, so dass Überwachungsmaßnahmen nicht notwendig sind.

8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Schwagenscheidt Siedlung“ soll der Anbau und die Rahmengestaltung von Wintergärten auf den Reihenhaushausgrundstücken südöstlich der Straße Schlichternheide geregelt werden. Die beiden Änderungsbereiche gehören nicht zur denkmalgeschützten Siedlung.

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zur Folge, da sich die maximal überbaubare Grundstücksfläche nicht erhöht, das Baufenster verkleinert und die mögliche Vollgeschossigkeit von 2 zum Ortsrand hin auf 1 reduziert wird.

TEIL 3: VERFAHRENSDATEN

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Faßberg am _____._____._____. gefasst und gemäß § 2 (1) BauGB am _____._____._____. ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom _____._____._____. bis einschließlich _____._____._____. durchgeführt. Sie wurde am _____._____._____. ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom _____._____._____. bis einschließlich _____._____._____. fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom _____._____._____. bis einschließlich _____._____._____. durchgeführt. Sie wurde am _____._____._____. ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom _____._____._____. bis einschließlich _____._____._____. fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB statt.

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Schwagenscheidt Siedlung“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____._____._____. gemäß § 10 BauGB zur Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bürgermeister

Planer/in