



Begründung

zur

3. Änderung des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ der Gemeinde Hanstedt - beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im September 2017

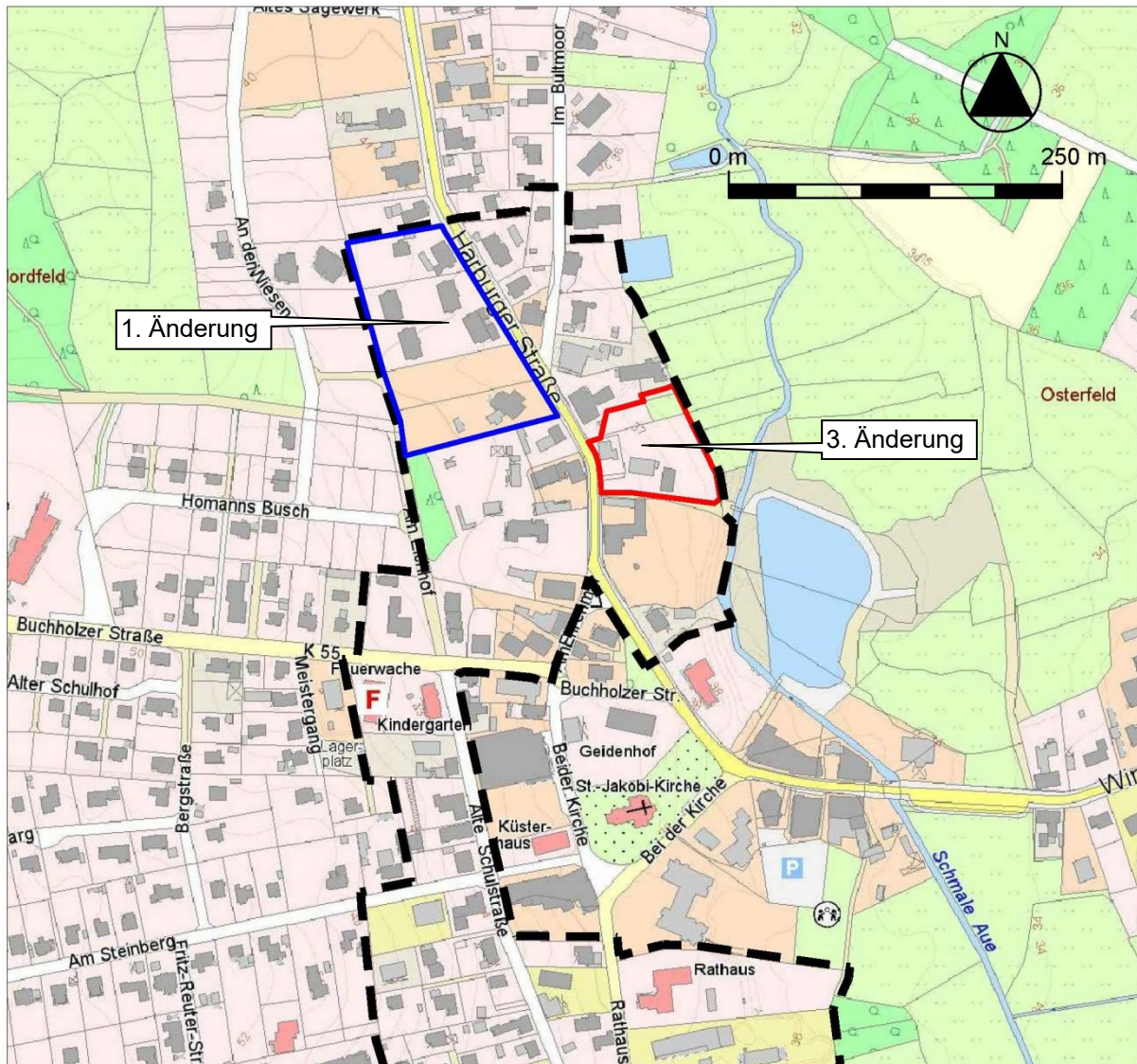
Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

mail: vogel@eike-geffers.de

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ ist am 11.05.1995 in Kraft getreten. Für ihn gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ sowie der 1. Änderung (in Kraft getreten am 21.09.2012) und der geplanten 3. Änderung ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersicht mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ (schwarz gestrichelte Linie)

Die 2. Änderung (in Kraft getreten am 31.07.2014) umfasst Teilflächen im Süden des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“. Sie ist im vorstehenden Kartenausschnitt nicht eingetragen.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Grundstücke „Harburger Straße 14 bis 18“ (gerade) sowie das Flurstück 55/10 und einen kleinen Teil des Flurstücks 54/8.

2. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ ist die Neuordnung der Nutzung auf den Grundstücken „Harburger Straße 14 bis 18“ aufgrund eines Eigentümerwechsels. Dazu wurde das Gebäude Harburger Straße 18 saniert und für eine Nutzung als Atelier umgebaut, ein Backhaus neu errichtet, und das alte Wäschereigebäude abgerissen und durch eine Remise ersetzt. Außerdem ist geplant, ein bestehendes Mietgebäude durch ein neues Mehrfamilienhaus im örtlichen Baustil zu ersetzen sowie ein Einfamilienhaus in der Nähe des Backhauses zu errichten. Der Neubau der Wohnhäuser ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ derzeit nicht zulässig. Der Bebauungsplan setzt am Ostrand des Grundstücks eine 20 m tiefe, private Grünfläche fest. Die überbaubare Grundstücksfläche beginnt erst im Abstand von 25 m von der östlichen Grundstücksgrenze. Die geplanten Wohngebäude liegen teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und teilweise innerhalb der privaten Grünfläche.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Förderung der Innenentwicklung die Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei der 3. Änderung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um baulich genutzte Flächen innerhalb der Ortslage, auf denen eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße des festgesetzten „Dorfgebiets“ (MD) im Änderungsbereich von rd. 5.600 m² und einer geplanten GRZ von 0,2 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 1.120 m², also deutlich weniger als 20.000 m².
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Ortslage offensichtlich nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Vgl. dazu unten Abschnitt 5!

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziel der 3. Änderung ist eine Nachverdichtung auf den Flächen im Änderungsbereich zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der Ortsmitte von Hanstedt.

Die Planung hat den Zweck, unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, eine Erweiterung der Bebauung auf den Flächen im Änderungsbereich zu ermöglichen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Bebauung zu schaffen.

5. Abgrenzung des Änderungsbereichs


In den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung werden zunächst die Grundstücke „Harburger Straße 14 bis 18“ einbezogen, auf denen die geplante neue Bebauung entstehen soll. Änderungen an den Festsetzungen werden zwar nur im östlichen Grundstücksteil vorgenommen, damit jedoch eine gut lesbare Planzeichnung entsteht, werden die Flurstücke 55/9, 55/8 und 55/6 vollständig in den Änderungsbereich einbezogen.

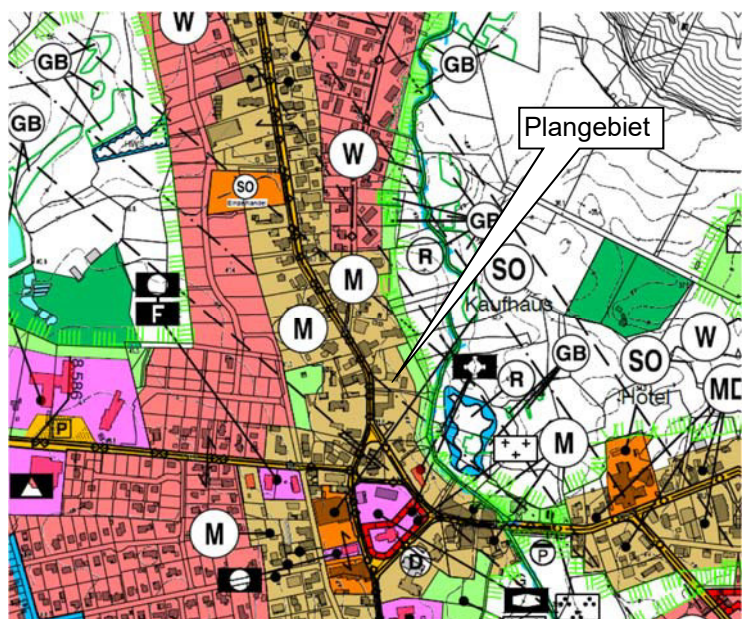
Die private Grünfläche setzt sich im Ursprungsplan nach Norden auf dem Flurstück 55/10 fort. Aus Gründen der Gleichbehandlung wird dieses Flurstück ebenfalls in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen und wie die südlich angrenzenden Flächen überplant. Das betrifft auch eine kleine Teilfläche auf dem Flurstück 54/8, wo eine geringfügige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich wird. Wegen des geringen Umfangs der Änderung auf dieser Fläche, wird das Flurstück nicht komplett in den Änderungsbereich einbezogen.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt entwickelt. Der Änderungsbereich ist als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. Lediglich am Oststrand ist eine schmale Grünfläche dargestellt. Vgl. den nebenstehenden Planausschnitt!

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt, ohne Maßstab, genordet

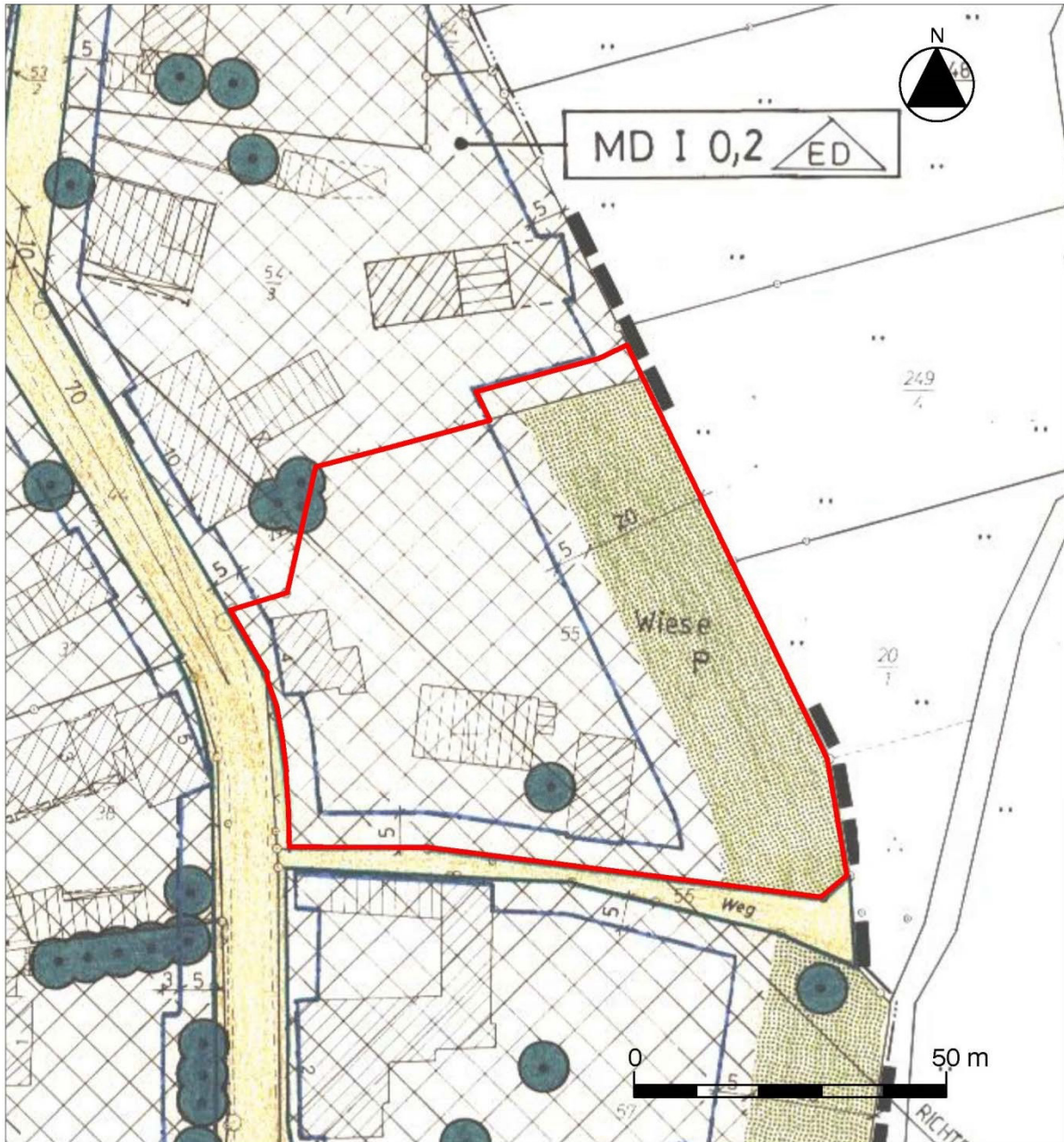
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) 



Diese Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist typisch für den Übergang von der vorbereitenden zur verbindlichen Bauleitplanung. Sie liegt im Rahmen des Entwickelns gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Rahmenbedingungen für die 3. Änderung des Bebauungsplans

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ ergeben sich aus dem folgenden Planausschnitt:

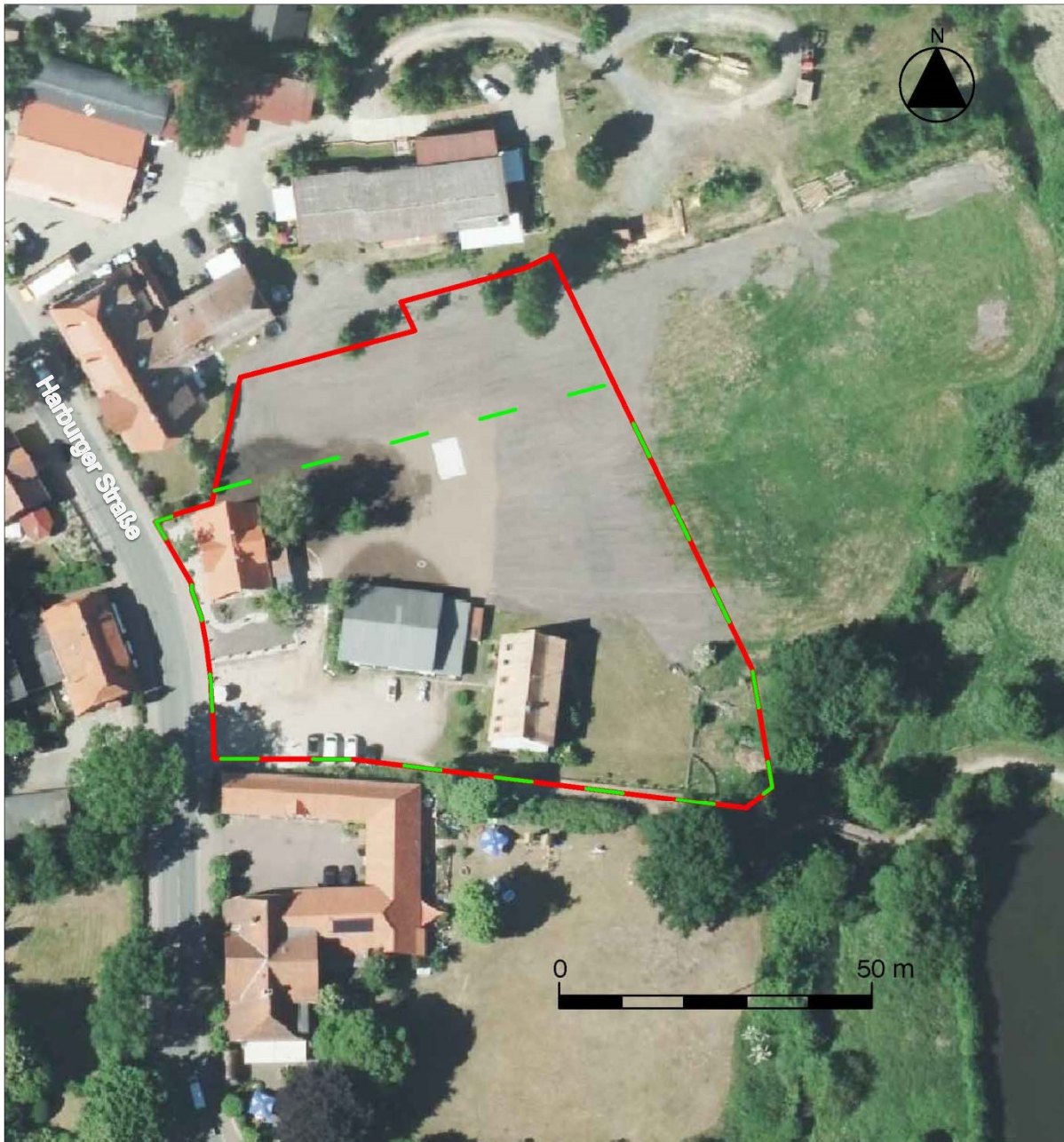


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“
mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung (rote Linie)

Von diesen Festsetzungen werden mit der 3. Änderung die private Grünfläche, Zweckbestimmung „Wiese“, und die überbaubare Grundstücksfläche erfasst. Außerdem wird eine Anpassung der Zahl der Vollgeschosse erforderlich.

Die Fläche im Änderungsbereich wird bereits baulich genutzt. Der derzeitige Zustand im Plangebiet ergibt sich aus dem folgenden Luftbildausschnitt. Die darin eingetragene rote Linie entspricht dem Änderungsbereich, die grün gestrichelte Linie umfasst die Grundstücksflächen, auf denen die Neustrukturierung der Bebauung geplant ist.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet (rot umgrenzt) und der Umgebung, Bildflug Juli 2015

7. Begründung der geänderten Festsetzungen

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ geändert:

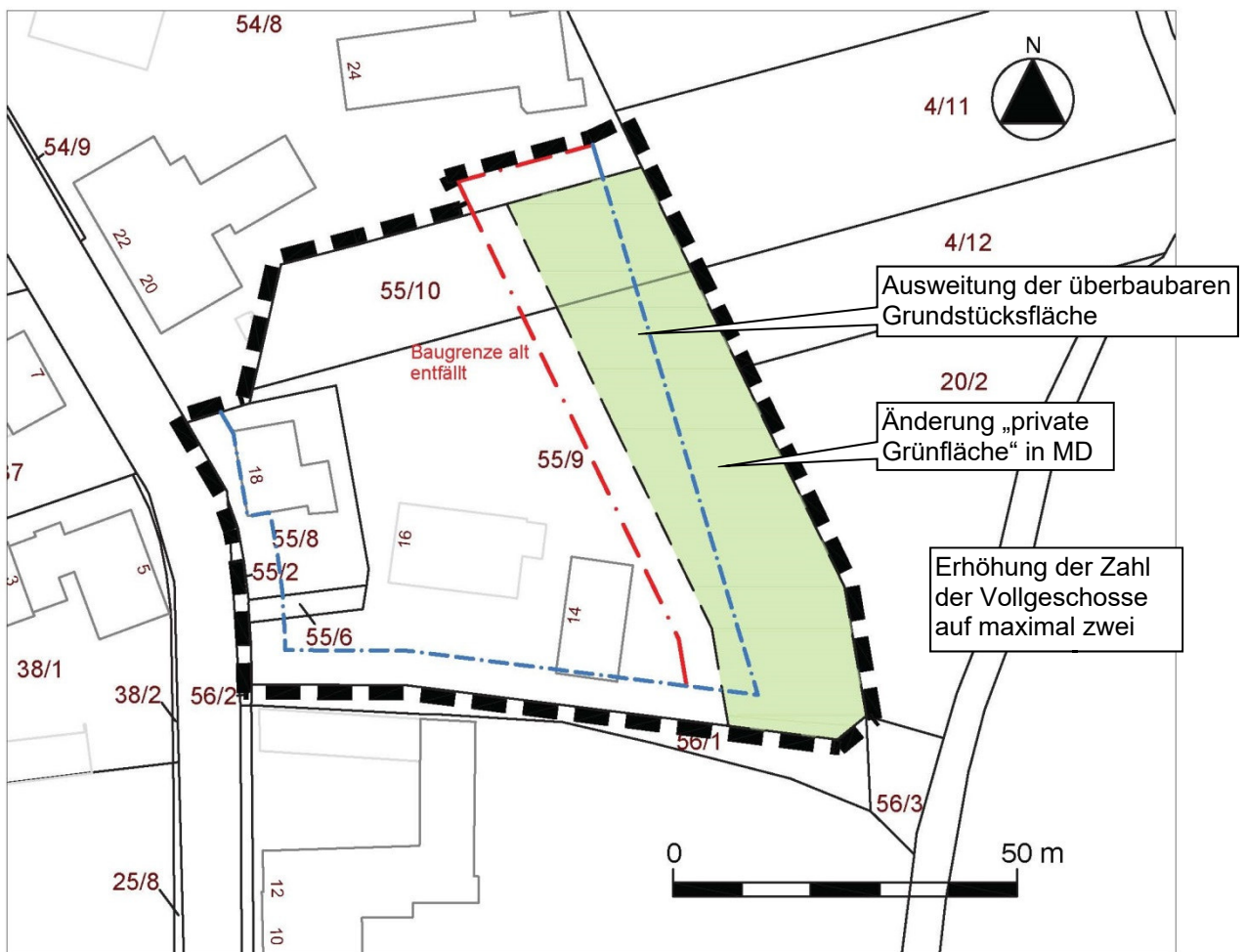
„Dorfgebiet“ statt „private Grünfläche“

Entsprechend den Zielen der Planung wird die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ am Ostrand des Änderungsbereichs in die Festsetzung „Dorfgebiet“ (MD) einbezogen. Damit entfallen insgesamt rd. 1.730 m² private Grünfläche, die künftig als Teil des Baugebiets genutzt werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise wird unverändert aus dem Ursprungsplan für das neue Baugebiet übernommen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Um die Bebauungsmöglichkeiten auf den Flächen im Änderungsbereich zu verbessern, wird die überbaubare Grundstücksfläche in östlicher Richtung ausgeweitet. Die Änderungen an der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird am Südrand des Änderungsbereichs um 10 m in östlicher Richtung erweitert. Am Nordrand wird sie an die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Harburger Straße 24 angepasst.

Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ wurde aufgrund der damals überwiegend vorhandenen Eingeschossigkeit die Zahl der Vollgeschosse fast im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt.

Das vorhandene Mehrfamilienhaus auf dem Flurstück 55/9 verfügt über zwei Vollgeschosse. Bei der Aufstellung des Ursprungsplans wurde dies nicht berücksichtigt. Um den geplanten Neubau des Mehrfamilienhauses wieder mit zwei Vollgeschossen zu ermöglichen, wird in der Südostecke des Änderungsbereichs eine überbaubare Grundstücksfläche abgegrenzt, für die zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden.

Die Höhenentwicklung des neuen Gebäudes wird im Übrigen durch die Vorschriften der „Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Ortszentrum von Hanstedt“ begrenzt, die parallel zu den Festsetzungen des Bebauungsplans anzuwenden ist. Diese regelt die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und sieht eine Traufhöhe von max. 6,5 m über Erdgeschossfertigfußboden vor.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ gelten unverändert weiter. Auf sie und auf die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift wird in der Planzeichnung hingewiesen. Für den Änderungsbereich ist nur § 1 der textlichen Festsetzungen relevant, der folgendes regelt:

§ 1 Nebenanlagen und Garagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen und die Zulässigkeit von Garagen im Sinne des § 12 BauNVO wird auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

8. Abwägung der betroffenen Belange

Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie durch die vorhandenen Straßen gewährleistet. Zur Abfallentsorgung muss der Müll der Hinterlieger an der nächsten öffentlichen Straße bereitgestellt werden. Das ist bei der geringen Entfernung problemlos möglich.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt wie bisher durch Versickerung auf den Grundstücken.

Der Landkreis Harburg hat im Beteiligungsverfahren auf die auf der folgenden Seite aufgeführten Altstandort-Verdachtsflächen hingewiesen.

Die „historische Recherche“ zum Altlastenverdacht hat folgendes ergeben:

- **Betriebsname Behr, Lars (Brennholzsägereien)**

Nach Auskunft des jetzigen Eigentümers ist der Branchentyp „Brennholzsägereien“ etwas missverständlich. Herr Behr kauft das Holz, transportiert dieses aus dem Wald zu seinem Betriebsgelände nach Ohlendorf und sortiert es in entsprechende Kisten um. Herr Behr betreibt einen reinen Holzhandel. Auf dem Grundstück „Harburger Straße 14 - 18“ wird weder etwas verarbeitet noch produziert. Herr Behr wohnt in dem bereits sanierten Gebäude „Harburger Straße 18“ im 1. OG zur Miete. Nach Auskunft des Gewerbebeamten der Samtgemeinde Hanstedt liegt keine Beschreibung zum angemeldeten Gewerbe vor. Der Nachbar aus

direkter Nachbarschaft kann über das Gewerbe keine Informationen geben. Das Gebäude ist von der 3. Änderung des B-Planes nicht betroffen.

- **Betriebsname Götz, Astrid / Reinke, Michael (Vermietung von Wohnmobilen, Apartments, Booten, Ferienhäusern, Vermittlung von selbigen)**

Nach Auskunft des Gewerbebeamten der Samtgemeinde Hanstedt liegen keine Unterlagen, noch nicht einmal eine Gewerbe-Anmeldung, vor. Weder der Eigentümer, der das Grundstück im Juli 2015 käuflich erworben hat, noch der direkt angrenzende Nachbar kann hierüber Informationen geben.

**Altstandort-Verdachtsflächen im Landkreis Harburg
- Rechercheergebnis nach Standorten -**

Hinweis:
Es werden nur die Ergebnisse des Abfragefilters "Auswahl" dargestellt. Sollte der Filter auch Betriebsinformationen enthalten, so werden nur diejenigen Betriebe dargestellt, die den Filterkriterien entsprechen.

| Betriebsname | Betriebsbeschreibung | Betriebszeitraum | noch in Betrieb? | Quellen | 1 |
|--|---|------------------|---|-------------------|---|
| Branchentypen nach Baden-Württemberg | | | | | |
| <i>27. Apr. 17</i> | | | | | |
| 353.016.5.161.0066 | Schepanski, Alois | Hanstedt | Harburger Straße 14 | -18 | |
| Adreßaktualisierung durch die Gemeinde. | | | | | |
| Behr, Lars | Produktion und Handel von Brennholz | 2015 - | Ja | Quellen: GD | |
| Branchentypen: Brennholzsägereien | | | | | |
| Bemerkungen: Erstnennung: exakt 01.10.2015 | | | Teilflächen: Harburger Straße 18 | | |
| Götz, Astrid / Reinke, Michael | Vermietung von Wohnmobilen, Apartments, Booten, Ferienhäusern, Vermittlung von selbigen | 1985 - 1986 | Nein | Quellen: GK | |
| Branchentypen: Fahrzeugvermietungen | | | | | |
| Bemerkungen: Erstnennung: exakt 21.11. 1985; Letznennung: exakt 31.12. 1986 | | | Teilflächen: Harburger Straße 14 Teilfläche | | |
| Schepanski, Alois | Schnellwäscherei und Heißmangelstube | 1963 - 1999 | Nein | Quellen: GD AL AN | |
| Branchentypen: Wäschereien | | | | | |
| Bemerkungen: Vgl. Harburger Straße 6. AL 1965; o. Str. 18. GD und AL 1969-1975; Harburger Straße 18. AN 1980: ohne Adreßangabe, von Gemeinde aktualisiert in Harburger Straße 14-16.; Erstnennung: exakt 06.09. 1963; Letznennung: exakt 30.09. 1999 | | | Teilflächen: Harburger Straße 14-18 Gesamtfäche | | |

- **Betriebsname Schepanski, Alois (Schnellwäscherei u. Heißmangelstube)**

Die damaligen Betreiber der Schnellwäscherei und Heißmangelstube sind in den Jahren 2010 und 2015 verstorben. Die Tochter ist seit Februar 2017 nicht mehr in Hanstedt wohnhaft. Nach Auskunft des jetzigen Eigentümers wurde das Gebäude im Mai 2016 komplett abgerissen und durch den Neubau einer Remise ersetzt. Das Gebäude ist ebenfalls nicht von der 3. Änderung des B-Planes betroffen. Nach Auskunft des Gewerbebeamten der Samtgemeinde Hanstedt liegt keine Beschreibung zum angemeldeten Gewerbe vor.

Hinweise auf einen Altlastenverdacht konnten damit nicht bestätigt werden.

Die 3. Änderung sichert mit der Möglichkeit zur Nachverdichtung die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteils Hanstedt. Das ist das wesentliche Ziel der Änderung des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Die Änderung Bebauungsplan fördert durch die Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten auch den öffentlichen Belang der Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Durch die 3. Änderung werden die Bebauungsmöglichkeiten auf den Flächen im Änderungsbereich verbessert. Das dient dem Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der vorhandenen Bebauung wird, wenn auch nur in kleinem Umfang, ein Vorrücken der Bebauung in die freie Landschaft vermieden.

Das zulässige Versiegelung wird gegenüber der bisherigen Festsetzung erhöht. Der Verzicht auf eine private Grünfläche beeinträchtigt die Belange von Natur und Landschaft. Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante Änderung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Unabhängig davon wird der Eigentümer des Grundstücks Harburger Straße 14 bis 18 auf den östlich angrenzenden Flurstücken 4/12 und 20/2 zur Förderung der Belange von Natur und Landschaft entlang der Schmalen Aue ein uferbegleitendes Weidengehölz anpflanzen. Die Maßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde gesichert.

Die Änderung fördert die privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer durch die Erhöhung der Nutzbarkeit auf ihren Flächen.

Andere öffentliche und private Belange, die von der 3. Änderung mehr als geringfügig betroffen werden, sind für die Gemeinde nicht erkennbar.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2017

gez. Vogel

Der Rat der Gemeinde Hanstedt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.08.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ in seiner Sitzung am 12.12.2017 als Satzung und die Begründung beschlossen.

Hanstedt, den 12. Dezember 2017

gez. Gerhard Schierhorn

Siegel

gez. O. Muus

Gemeindedirektor

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“** der Gemeinde Hanstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

Hanstedt, den _____

Der Gemeindedirektor



Begründung

zur

3. Änderung des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ der Gemeinde Hanstedt - beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im September 2017

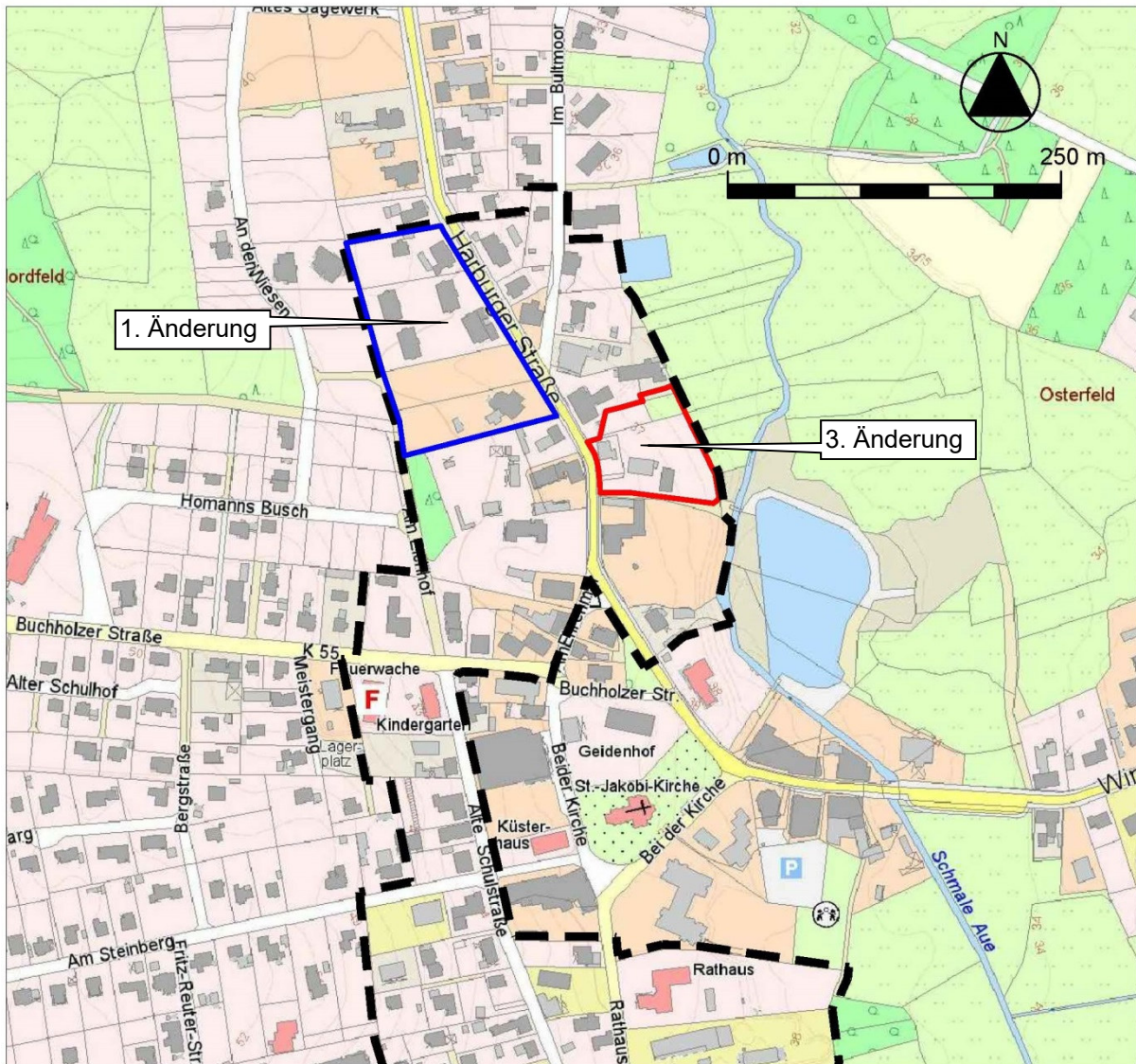
Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

mail: vogel@eike-geffers.de

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ ist am 11.05.1995 in Kraft getreten. Für ihn gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ sowie der 1. Änderung (in Kraft getreten am 21.09.2012) und der geplanten 3. Änderung ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersicht mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ (schwarz gestrichelte Linie)

Die 2. Änderung (in Kraft getreten am 31.07.2014) umfasst Teilflächen im Süden des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“. Sie ist im vorstehenden Kartenausschnitt nicht eingetragen.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Grundstücke „Harburger Straße 14 bis 18“ (gerade) sowie das Flurstück 55/10 und einen kleinen Teil des Flurstücks 54/8.

2. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ ist die Neuordnung der Nutzung auf den Grundstücken „Harburger Straße 14 bis 18“ aufgrund eines Eigentümerwechsels. Dazu wurde das Gebäude Harburger Straße 18 saniert und für eine Nutzung als Atelier umgebaut, ein Backhaus neu errichtet, und das alte Wäschereigebäude abgerissen und durch eine Remise ersetzt. Außerdem ist geplant, ein bestehendes Mietgebäude durch ein neues Mehrfamilienhaus im örtlichen Baustil zu ersetzen sowie ein Einfamilienhaus in der Nähe des Backhauses zu errichten. Der Neubau der Wohnhäuser ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ derzeit nicht zulässig. Der Bebauungsplan setzt am Ostrand des Grundstücks eine 20 m tiefe, private Grünfläche fest. Die überbaubare Grundstücksfläche beginnt erst im Abstand von 25 m von der östlichen Grundstücksgrenze. Die geplanten Wohngebäude liegen teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und teilweise innerhalb der privaten Grünfläche.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Förderung der Innenentwicklung die Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei der 3. Änderung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um baulich genutzte Flächen innerhalb der Ortslage, auf denen eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße des festgesetzten „Dorfgebiets“ (MD) im Änderungsbereich von rd. 5.600 m² und einer geplanten GRZ von 0,2 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 1.120 m², also deutlich weniger als 20.000 m².
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Ortslage offensichtlich nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Vgl. dazu unten Abschnitt 5!

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziel der 3. Änderung ist eine Nachverdichtung auf den Flächen im Änderungsbereich zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der Ortsmitte von Hanstedt.

Die Planung hat den Zweck, unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, eine Erweiterung der Bebauung auf den Flächen im Änderungsbereich zu ermöglichen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Bebauung zu schaffen.

5. Abgrenzung des Änderungsbereichs


In den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung werden zunächst die Grundstücke „Harburger Straße 14 bis 18“ einbezogen, auf denen die geplante neue Bebauung entstehen soll. Änderungen an den Festsetzungen werden zwar nur im östlichen Grundstücksteil vorgenommen, damit jedoch eine gut lesbare Planzeichnung entsteht, werden die Flurstücke 55/9, 55/8 und 55/6 vollständig in den Änderungsbereich einbezogen.

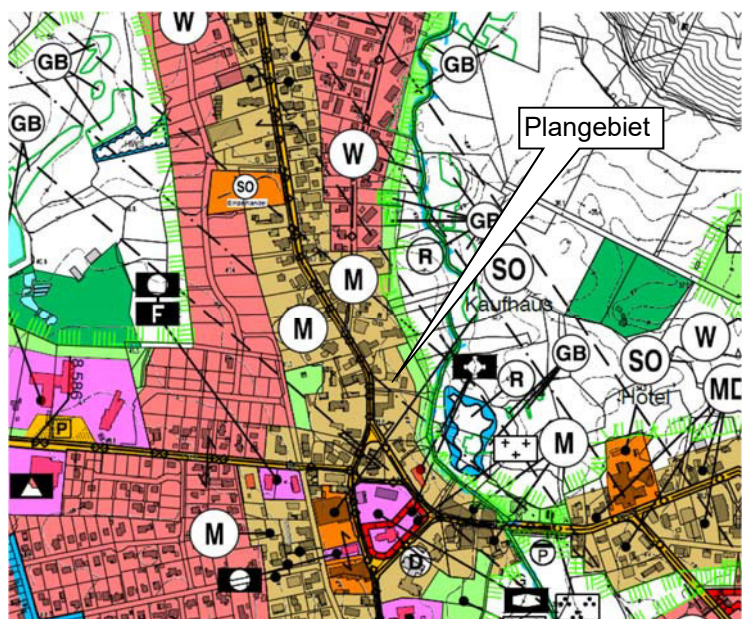
Die private Grünfläche setzt sich im Ursprungsplan nach Norden auf dem Flurstück 55/10 fort. Aus Gründen der Gleichbehandlung wird dieses Flurstück ebenfalls in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen und wie die südlich angrenzenden Flächen überplant. Das betrifft auch eine kleine Teilfläche auf dem Flurstück 54/8, wo eine geringfügige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich wird. Wegen des geringen Umfangs der Änderung auf dieser Fläche, wird das Flurstück nicht komplett in den Änderungsbereich einbezogen.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt entwickelt. Der Änderungsbereich ist als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. Lediglich am Oststrand ist eine schmale Grünfläche dargestellt. Vgl. den nebenstehenden Planausschnitt!

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt, ohne Maßstab, genordet

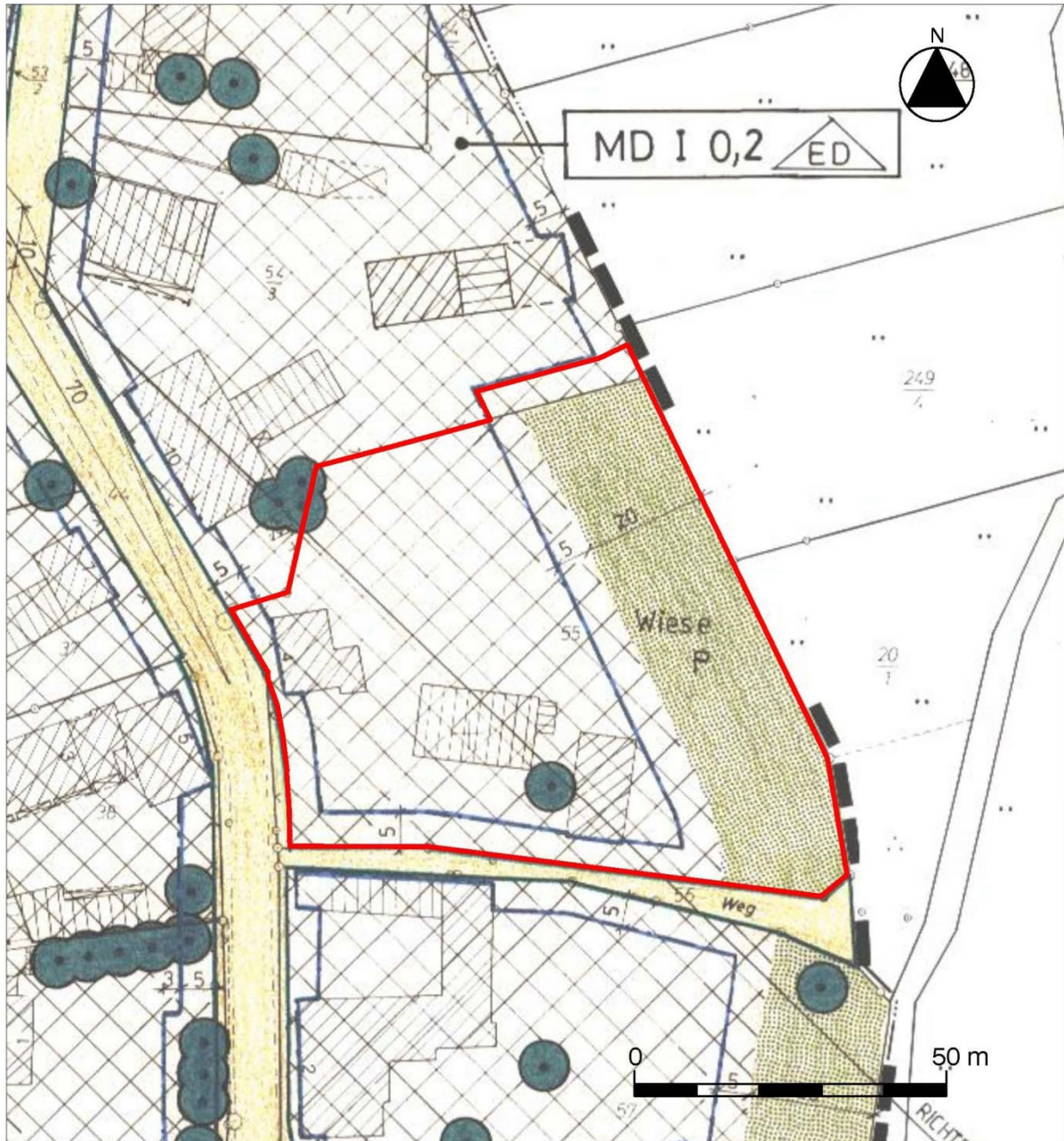
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) 



Diese Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist typisch für den Übergang von der vorbereitenden zur verbindlichen Bauleitplanung. Sie liegt im Rahmen des Entwickelns gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Rahmenbedingungen für die 3. Änderung des Bebauungsplans

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ ergeben sich aus dem folgenden Planausschnitt:

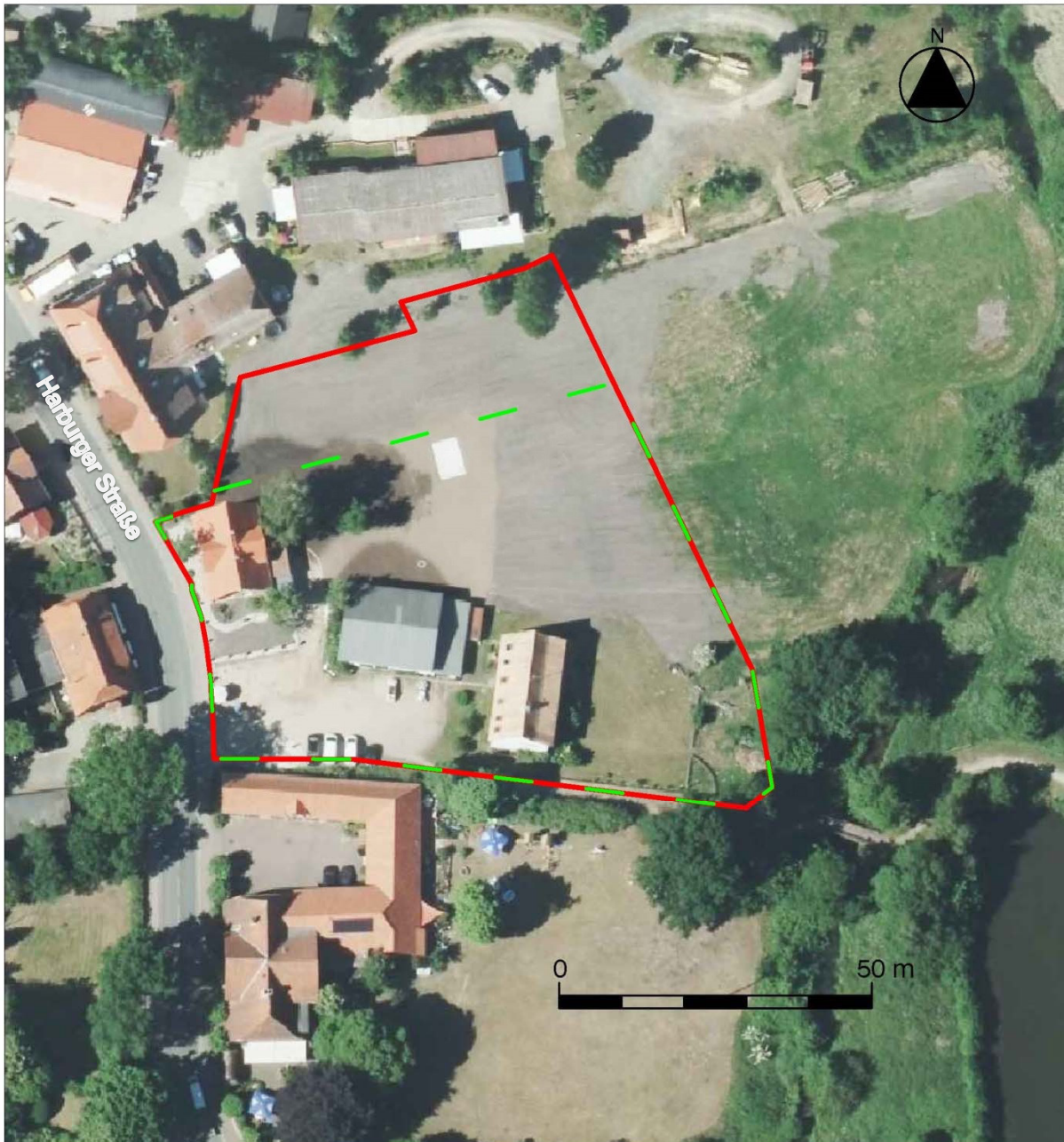


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“
mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung (rote Linie)

Von diesen Festsetzungen werden mit der 3. Änderung die private Grünfläche, Zweckbestimmung „Wiese“, und die überbaubare Grundstücksfläche erfasst. Außerdem wird eine Anpassung der Zahl der Vollgeschosse erforderlich.

Die Fläche im Änderungsbereich wird bereits baulich genutzt. Der derzeitige Zustand im Plangebiet ergibt sich aus dem folgenden Luftbildausschnitt. Die darin eingetragene rote Linie entspricht dem Änderungsbereich, die grün gestrichelte Linie umfasst die Grundstücksflächen, auf denen die Neustrukturierung der Bebauung geplant ist.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet (rot umgrenzt) und der Umgebung, Bildflug Juli 2015

7. Begründung der geänderten Festsetzungen

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ geändert:

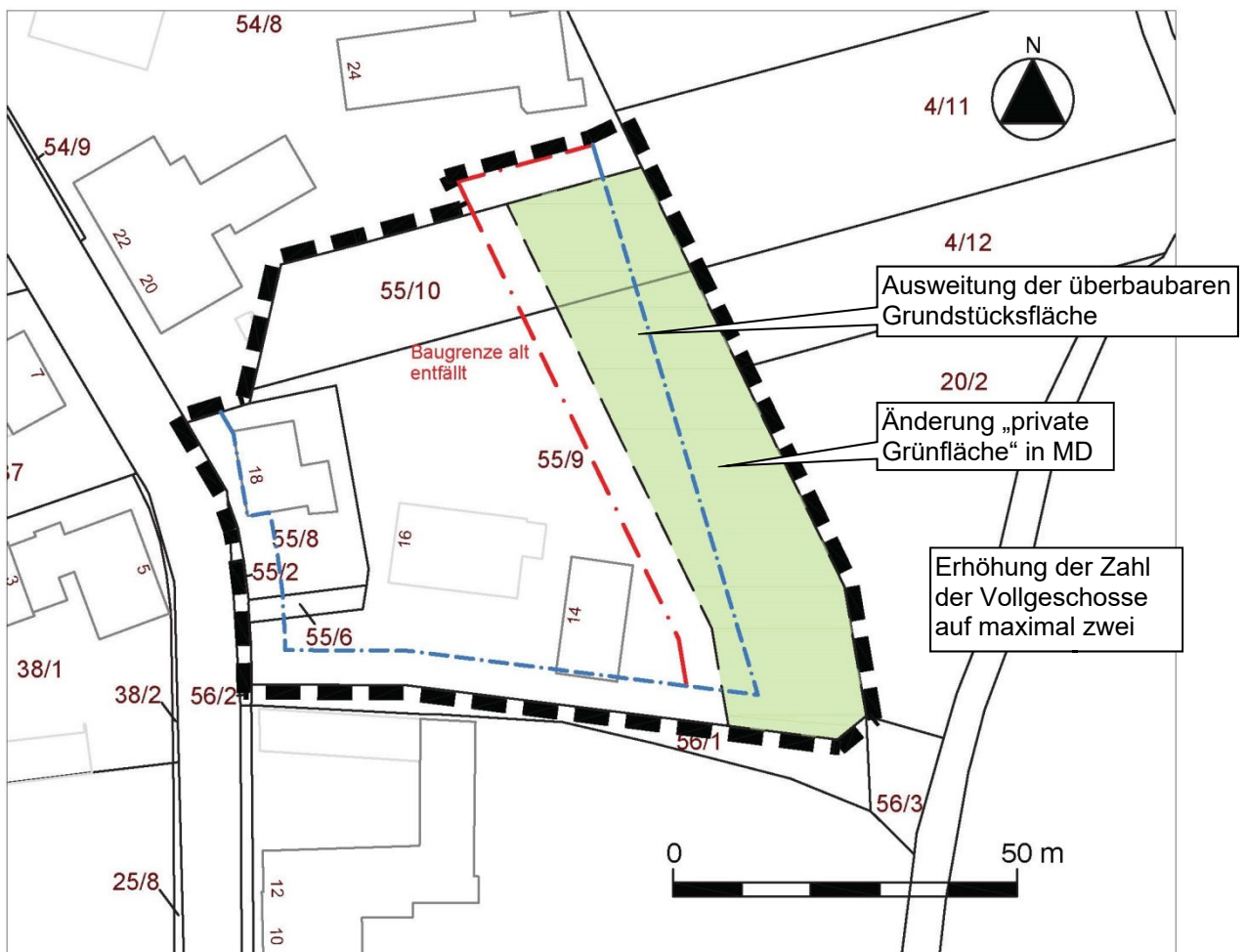
„Dorfgebiet“ statt „private Grünfläche“

Entsprechend den Zielen der Planung wird die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ am Ostrand des Änderungsbereichs in die Festsetzung „Dorfgebiet“ (MD) einbezogen. Damit entfallen insgesamt rd. 1.730 m² private Grünfläche, die künftig als Teil des Baugebiets genutzt werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise wird unverändert aus dem Ursprungsplan für das neue Baugebiet übernommen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Um die Bebauungsmöglichkeiten auf den Flächen im Änderungsbereich zu verbessern, wird die überbaubare Grundstücksfläche in östlicher Richtung ausgeweitet. Die Änderungen an der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird am Südrand des Änderungsbereichs um 10 m in östlicher Richtung erweitert. Am Nordrand wird sie an die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Harburger Straße 24 angepasst.

Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ wurde aufgrund der damals überwiegend vorhandenen Eingeschossigkeit die Zahl der Vollgeschosse fast im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt.

Das vorhandene Mehrfamilienhaus auf dem Flurstück 55/9 verfügt über zwei Vollgeschosse. Bei der Aufstellung des Ursprungsplans wurde dies nicht berücksichtigt. Um den geplanten Neubau des Mehrfamilienhauses wieder mit zwei Vollgeschossen zu ermöglichen, wird in der Südostecke des Änderungsbereichs eine überbaubare Grundstücksfläche abgegrenzt, für die zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden.

Die Höhenentwicklung des neuen Gebäudes wird im Übrigen durch die Vorschriften der „Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Ortszentrum von Hanstedt“ begrenzt, die parallel zu den Festsetzungen des Bebauungsplans anzuwenden ist. Diese regelt die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und sieht eine Traufhöhe von max. 6,5 m über Erdgeschossfertigfußboden vor.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ gelten unverändert weiter. Auf sie und auf die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift wird in der Planzeichnung hingewiesen. Für den Änderungsbereich ist nur § 1 der textlichen Festsetzungen relevant, der folgendes regelt:

§ 1 Nebenanlagen und Garagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen und die Zulässigkeit von Garagen im Sinne des § 12 BauNVO wird auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

8. Abwägung der betroffenen Belange

Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie durch die vorhandenen Straßen gewährleistet. Zur Abfallentsorgung muss der Müll der Hinterlieger an der nächsten öffentlichen Straße bereitgestellt werden. Das ist bei der geringen Entfernung problemlos möglich.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt wie bisher durch Versickerung auf den Grundstücken.

Der Landkreis Harburg hat im Beteiligungsverfahren auf die auf der folgenden Seite aufgeführten Altstandort-Verdachtsflächen hingewiesen.

Die „historische Recherche“ zum Altlastenverdacht hat folgendes ergeben:

- **Betriebsname Behr, Lars (Brennholzsägereien)**

Nach Auskunft des jetzigen Eigentümers ist der Branchentyp „Brennholzsägereien“ etwas missverständlich. Herr Behr kauft das Holz, transportiert dieses aus dem Wald zu seinem Betriebsgelände nach Ohlendorf und sortiert es in entsprechende Kisten um. Herr Behr betreibt einen reinen Holzhandel. Auf dem Grundstück „Harburger Straße 14 - 18“ wird weder etwas verarbeitet noch produziert. Herr Behr wohnt in dem bereits sanierten Gebäude „Harburger Straße 18“ im 1. OG zur Miete. Nach Auskunft des Gewerbebeamten der Samtgemeinde Hanstedt liegt keine Beschreibung zum angemeldeten Gewerbe vor. Der Nachbar aus

direkter Nachbarschaft kann über das Gewerbe keine Informationen geben. Das Gebäude ist von der 3. Änderung des B-Planes nicht betroffen.

- **Betriebsname Götze, Astrid / Reinke, Michael (Vermietung von Wohnmobilen, Apartments, Booten, Ferienhäusern, Vermittlung von selbigen)**

Nach Auskunft des Gewerbebeamten der Samtgemeinde Hanstedt liegen keine Unterlagen, noch nicht einmal eine Gewerbe-Anmeldung, vor. Weder der Eigentümer, der das Grundstück im Juli 2015 käuflich erworben hat, noch der direkt angrenzende Nachbar kann hierüber Informationen geben.

Altstandort-Verdachtsflächen im Landkreis Harburg - Rechercheergebnis nach Standorten -

Hinweis:
Es werden nur die Ergebnisse des Abfragefilters "Auswahl" dargestellt. Sollte der Filter auch Betriebsinformationen enthalten, so werden nur diejenigen Betriebe dargestellt, die den Filterkriterien entsprechen.

| Betriebsname | Betriebsbeschreibung | Betriebs- zeitraum | noch in Betrieb? | Quellen | 1 |
|--|---|---|---------------------|-------------------|---|
| Branchentypen nach Baden-Württemberg | | | | | |
| 27. Apr. 17 | | | | | |
| 353.016.5.161.0066 | Schepanski, Alois | Hanstedt | Harburger Straße 14 | -18 | |
| Adreßaktualisierung durch die Gemeinde. | | | | | |
| Behr, Lars | Produktion und Handel von Brennholz | 2015 - | Ja | Quellen: GD | |
| Branchentypen: Brennholzsägereien | | | | | |
| Bemerkungen: Erstnennung: exakt 01.10.2015 | | Teilflächen: Harburger Straße 18 | | | |
| Götze, Astrid / Reinke, Michael | Vermietung von Wohnmobilen, Apartments, Booten, Ferienhäusern, Vermittlung von selbigen | 1985 - 1986 | Nein | Quellen: GK | |
| Branchentypen: Fahrzeugvermietungen | | | | | |
| Bemerkungen: Erstnennung: exakt 21.11. 1985; Letznennung: exakt 31.12. 1986 | | Teilflächen: Harburger Straße 14 Teilfläche | | | |
| Schepanski, Alois | Schnellwäscherei und Heißmangelstube | 1963 - 1999 | Nein | Quellen: GD AL AN | |
| Branchentypen: Wäschereien | | | | | |
| Bemerkungen: Vgl. Harburger Straße 6. AL 1965; o. Str. 18. GD und AL 1969-1975; Harburger Straße 18. AN 1980: ohne Adreßangabe, von Gemeinde aktualisiert in Harburger Straße 14-16.; Erstnennung: exakt 06.09. 1963; Letznennung: exakt 30.09. 1999 | | Teilflächen: Harburger Straße 14-18 Gesamtfäche | | | |

- **Betriebsname Schepanski, Alois (Schnellwäscherei u. Heißmangelstube)**

Die damaligen Betreiber der Schnellwäscherei und Heißmangelstube sind in den Jahren 2010 und 2015 verstorben. Die Tochter ist seit Februar 2017 nicht mehr in Hanstedt wohnhaft. Nach Auskunft des jetzigen Eigentümers wurde das Gebäude im Mai 2016 komplett abgerissen und durch den Neubau einer Remise ersetzt. Das Gebäude ist ebenfalls nicht von der 3. Änderung des B-Planes betroffen. Nach Auskunft des Gewerbebeamten der Samtgemeinde Hanstedt liegt keine Beschreibung zum angemeldeten Gewerbe vor.

Hinweise auf einen Altlastenverdacht konnten damit nicht bestätigt werden.

Die 3. Änderung sichert mit der Möglichkeit zur Nachverdichtung die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteils Hanstedt. Das ist das wesentliche Ziel der Änderung des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Die Änderung Bebauungsplan fördert durch die Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten auch den öffentlichen Belang der Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Durch die 3. Änderung werden die Bebauungsmöglichkeiten auf den Flächen im Änderungsbereich verbessert. Das dient dem Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der vorhandenen Bebauung wird, wenn auch nur in kleinem Umfang, ein Vorrücken der Bebauung in die freie Landschaft vermieden.

Das zulässige Versiegelung wird gegenüber der bisherigen Festsetzung erhöht. Der Verzicht auf eine private Grünfläche beeinträchtigt die Belange von Natur und Landschaft. Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante Änderung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Unabhängig davon wird der Eigentümer des Grundstücks Harburger Straße 14 bis 18 auf den östlich angrenzenden Flurstücken 4/12 und 20/2 zur Förderung der Belange von Natur und Landschaft entlang der Schmalen Aue ein uferbegleitendes Weidengehölz anpflanzen. Die Maßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde gesichert.

Die Änderung fördert die privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer durch die Erhöhung der Nutzbarkeit auf ihren Flächen.

Andere öffentliche und private Belange, die von der 3. Änderung mehr als geringfügig betroffen werden, sind für die Gemeinde nicht erkennbar.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2017

gez. Vogel

Der Rat der Gemeinde Hanstedt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.08.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“ in seiner Sitzung am 12.12.2017 als Satzung und die Begründung beschlossen.

Hanstedt, den 12. Dezember 2017

gez. Gerhard Schierhorn

Siegel

gez. O. Muus

Gemeindedirektor

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“** der Gemeinde Hanstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

Hanstedt, den _____

Der Gemeindedirektor