

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Aug. 2018).

Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Postillionseck" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Januar 2020 gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.09.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans "Postillionseck" mit örtlicher Bauvorschrift als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 27.09.2019 bis einschließlich 18.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Unterrichtung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde durch Aushang vom 27.09.2019 bis einschließlich 18.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgt vom Mittwoch, den 02. Oktober 2019 bis einschließlich Freitag, den 11. Oktober 2019.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.09.2019 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans "Postillionseck" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 27.09.2019 bis 18.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans "Postillionseck" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Montag, den 14. Oktober 2019 bis einschließlich Freitag, den 15. November 2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.10.2019 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplans "Postillionseck" mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 07.07.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Postillionseck" mit örtlicher Bauvorschrift bedarf nach § 10 Abs. 2 des BauGB nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Hanstedt, den 25.08.2020 Der Gemeindedirektor
Siegel gez. O. Muus

Inkrafttreten

Die Gemeinde Hanstedt hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.10.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekannt gemacht, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans "Postillionseck" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist damit am 22.10.2020 rechtsverbindlich geworden.
Hanstedt, den 27.10.2020 Der Gemeindedirektor
Siegel gez. O. Muus

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans sind

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 3. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 2a beachtliche Fehler und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den _____ Der Gemeindedirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Als Wohngebäude gilt bei einem Doppelhaus die sogenannte „Doppelhaushälfte“. Durch die Festsetzung „3/1 Wo“ der Planzeichnung werden in einem Einzelhaus höchstens drei Wohnungen und in einer „Doppelhaushälfte“ höchstens eine Wohnung zugelassen.

§ 2

Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb der als WA festgesetzten Flächen darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.

§ 3

abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, deren Länge höchstens 20 m betragen darf.

§ 4

Fläche mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes

Die Bäume innerhalb der als „Fläche mit Bindung für die Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen“ festgesetzten Flächen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Ausnahmen von Erhaltungsbindung können zugelassen werden, wenn von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen, oder wenn der Baum krank ist.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1

räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Die folgende örtliche Bauvorschrift gilt für bauliche Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans „Postillionseck“.

Sie gilt nicht für

- Garagen mit einer Grundfläche von weniger als 30 m², Carports oder Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO,
- Wintergärten, gläserne Fassadenvorbauten / -elemente und Terrassenüberdachungen,
- bauliche Anlage, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 3. Änderung vorhanden waren.

Sind bei der Änderung einer baulichen Anlage Bauteile in wesentlichem Umfang betroffen, müssen diese nach den Vorschriften dieser Satzung gestaltet werden, wenn sich die Kosten der Änderung dadurch um nicht mehr als 20 vom Hundert erhöhen (§ 85 Abs. 3 NBauO).

§ 2

Dächer

- Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25 - 45 Grad zulässig. Bei begrünten Dächern ist eine geringere Dachneigung bis zu einer Untergrenze von 20 Grad zulässig.
- Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachziegel und Betondachsteine zulässig. Das gilt nicht bei Verwendung von Solarelementen, Dachflächenfenstern und bei begrünten Dächern.
- Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun und anthrazit zulässig. Reflektierende und glänzende Dachpfannen sind nicht zulässig.
- Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2 m vom Ortsgang halten. Die Länge einer Gaube oder die Summe der Längen mehrerer Gauben darf nicht breiter als 2/3 der Trauflänge der zuzuordnenden Dachseite sein.
- Zwerchhäuser sind nur mit einer Ausbildung als Satteldach, dessen First quer zur Hauptfirstrichtung des Hauptdaches liegt, zulässig.

§ 3

Außenwände

Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden sind nur zulässig:

- Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun,
- sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun,
- naturnarbene Holzverkleidungen oder Holzverkleidungen in folgenden Farbtönen: Grau Töne: RAL 7038, 7040, 7042, 7046; Rot-Töne (schwedentrot): RAL 3004, 3005, 3011; Grün-Töne: RAL 6011, 6021,
- Putz als untergeordnetes Gestaltungselement (max. 15 % der Fassaden) in Verbindung mit rot bis rotbraunem Sicht- oder Verblendmauerwerk.

§ 4

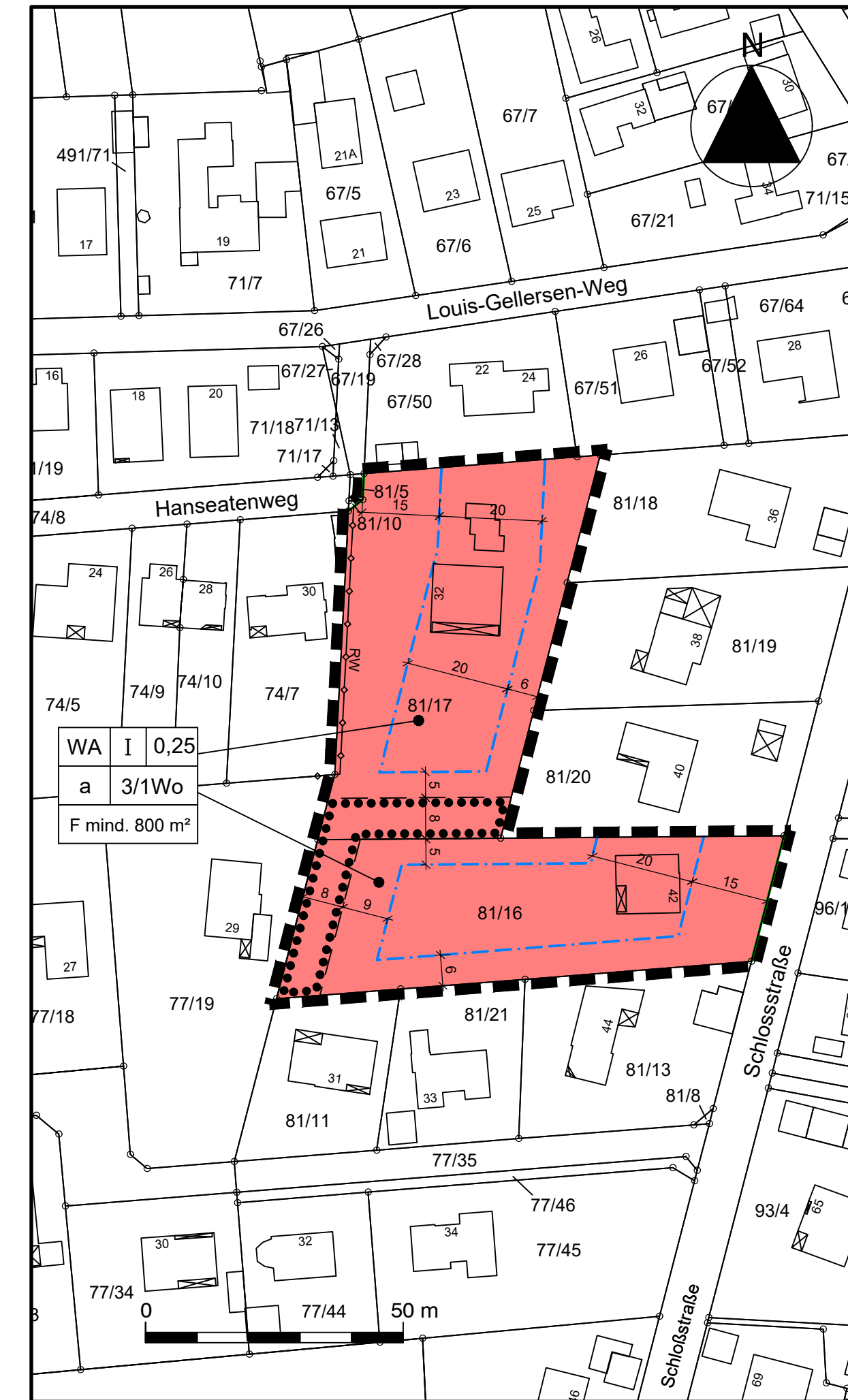
Versickerung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 ff. NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309), und auf Grund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88), hat der Rat der Gemeinde Hanstedt diese **3. Änderung des Bebauungsplans „Postillionseck“** mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Hanstedt, den 25.08.2020

gez. O. Muus Siegel gez. Schierhorn
Gemeindedirektor Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

■ Allgemeines Wohngebiet (WA)
3/1Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
0,25 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
a abweichende Bauweise Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

F mind. 800 m² Mindestgröße der Baugrundstücke

--- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

--- Straßenbegrenzungslinie
 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung und die Bepflanzung von Bäumen Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!
--- RW Gewässer III. Ordnung, "Faßenbeek", verrohrt
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans

BEGLAUBIGUNG

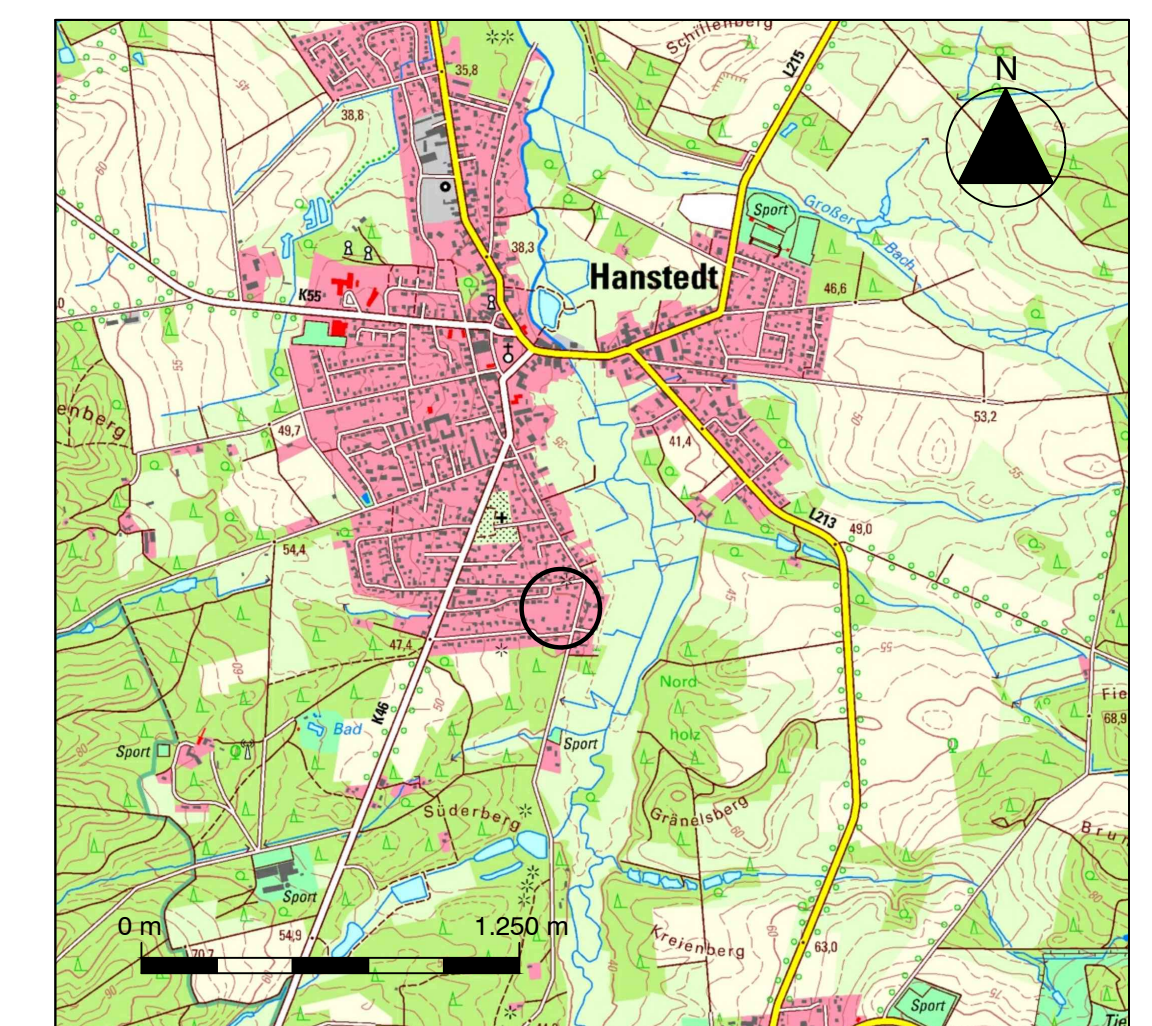
Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der **3. Änderung des Bebauungsplans „Postillionseck“** mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Hanstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

Hanstedt, den _____ Der Gemeindedirektor

Gemeinde Hanstedt Samtgemeinde Hanstedt Landkreis Harburg



3. Änderung des Bebauungsplans "Postillionseck" mit örtlicher Bauvorschrift Satzung - beglaubigte Abschrift Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Januar 2020

Susanne Vogel
Architektin
Bauleitplanung

Kirchendamm 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.geltes-planung.de
E-Mail: vogel@geltes-planung.de



Begründung
zur
3. Änderung des Bebauungsplans
„Postillionseck“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Gemeinde Hanstedt
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Januar 2020

■ Susanne **Vogel** ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

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

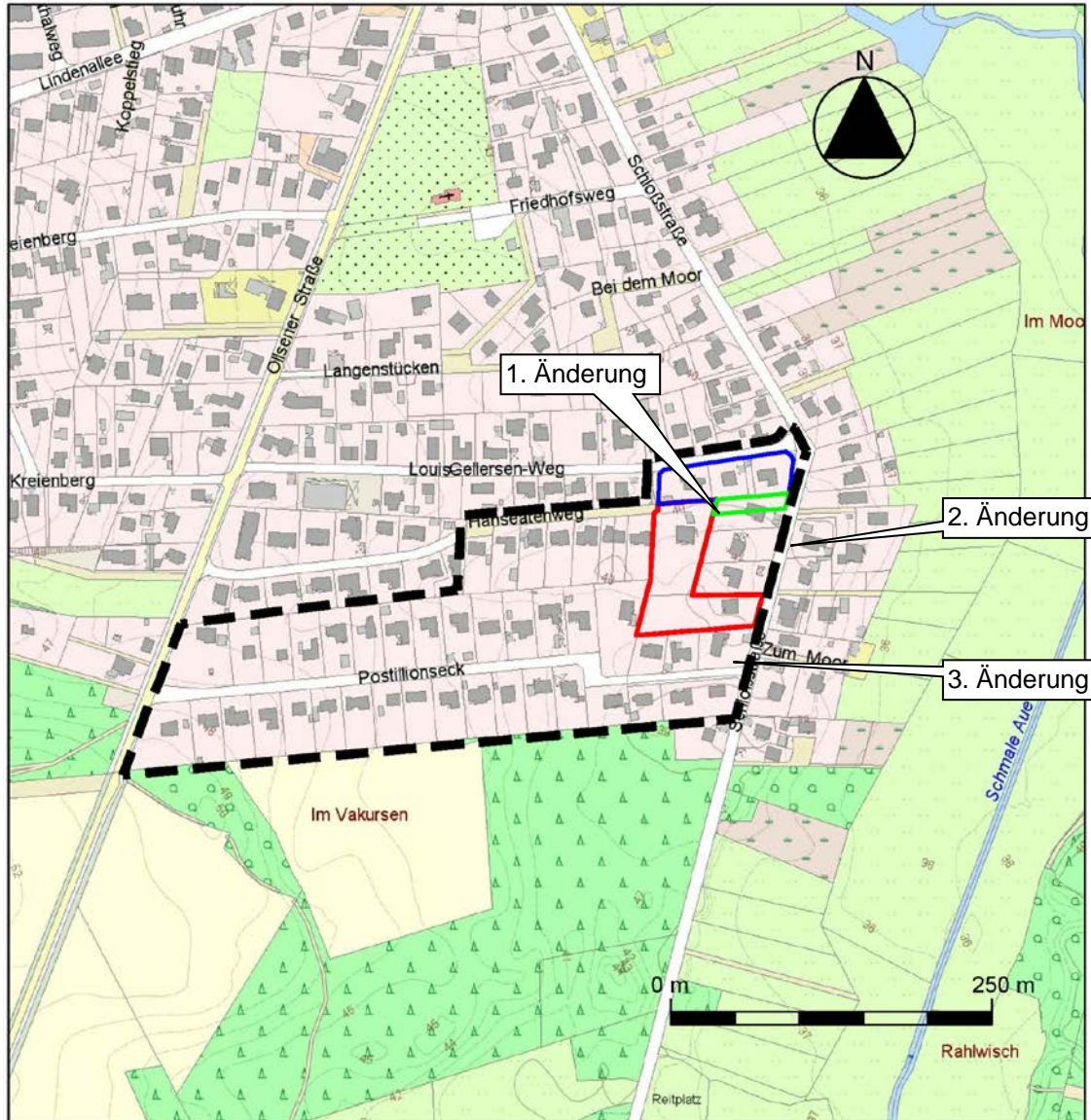
mail: vogel@geffers-planung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung.....	3
2. Anlass der Planung	3
3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“	4
4. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	5
5. Ziele der Raumordnung.....	5
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
7. Rahmenbedingungen für die 3. Änderung des Bebauungsplans	6
8. Begründung der geänderten Festsetzungen	7
a) Überbaubare Grundstücksfläche	8
b) Maß der baulichen Nutzung	8
c) Bauweise	9
d) Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	9
e) Stellung baulicher Anlagen, Mindestgrundstücksgröße	9
f) Erhaltungsbindung	9
g) Örtliche Bauvorschrift.....	10
h) Verrohrter Graben	10
9. Abwägung der betroffenen Belange	10
10. Verfahrensvermerke.....	12

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan „Postillionseck“ ist am 24.06.1965 in Kraft getreten. Für ihn gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Postillionseck“ sowie der 1. Änderung (in Kraft getreten am 21.09.2012), der 2. Änderung (in Kraft getreten am 19.11.1998) und der geplanten 3. Änderung ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersicht mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Postillionseck“
(schwarz gestrichelte Linie)

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Grundstücke „Hanseatenweg 32“ (Flurstück 81/17) und Schloßstraße 42 (Flurstück 81/16). Er hat eine Größe von rd. 0,54 ha.

2. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Postillionseck“ ist die Neuordnung der Nutzung auf dem Grundstück „Hanseatenweg 32“. Der Eigentümer plant die Errichtung von 3 Wohnhäusern auf dem rd. 2.900 m² großen Grundstück. Dazu soll das bestehende Wohnhaus abgerissen und durch drei neue Gebäude ersetzt werden.

Der Neubau der Wohnhäuser ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans „Postillions-eck“ derzeit nicht zulässig. Der Bebauungsplan setzt am Nordrand des Grundstücks eine sehr kleines Baufenster fest (vgl. den Planausschnitt auf Seite 6). Die geplanten Wohngebäude liegen zum überwiegenden Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Förderung der Innenentwicklung die Änderung des Bebauungsplans durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird auch das Grundstück Schloßstraße 42 (Flurstück 81/16) überplant, das, bei vergleichbarer Grundstückgröße, ebenfalls nur über ein sehr kleines Baufenster für ein Gebäude verfügt.

3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans „Postillionseck“ 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 Innentwicklung“ 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,
- 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 oder
- wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) im Änderungsbereich von rd. 5.400 m² und einer geplanten GRZ von 0,25 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 1.350 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.
- Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen bei der geplanten Nutzung 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.

Die Änderung des Bebauungsplans 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 des Ortsteils 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.

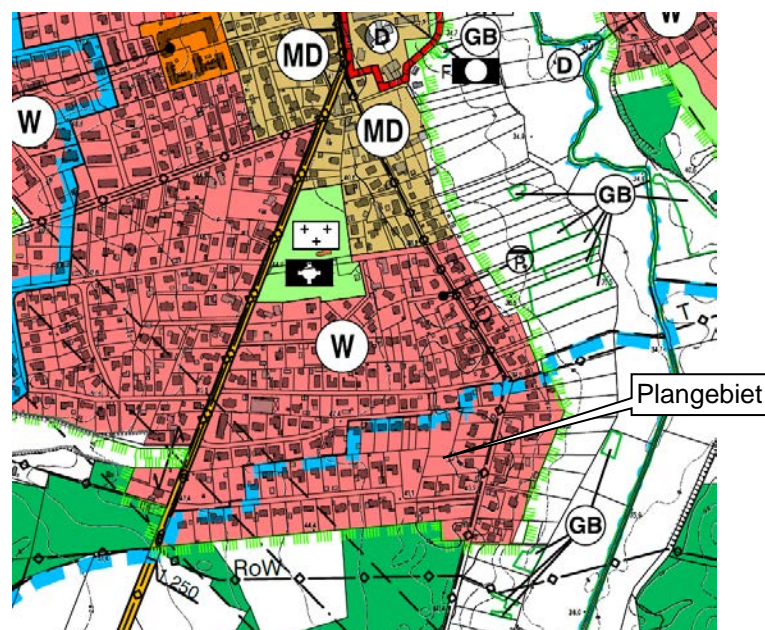
5. Ziele der Raumordnung


Die 3. Änderung wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst, die sich aus dem **Regionalen Raumordnungsprogramm 2025 für den Landkreis Harburg** (RROP) ergeben, das am 04.04.2019 in Kraft getreten ist. Ziele, die eine darüberhinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diese Änderung nicht.

Die Planung berücksichtigt insbesondere das in Ziffer 2.1.1 04 des RROP aufgeführte Ziel, wonach Maßnahmen der Innenentwicklung und der Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen einer Inanspruchnahme von Freiräumen vorzuziehen sind.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Postillionseck ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt entwickelt. Der Änderungsbereich ist als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Vgl. den folgenden Planausschnitt!

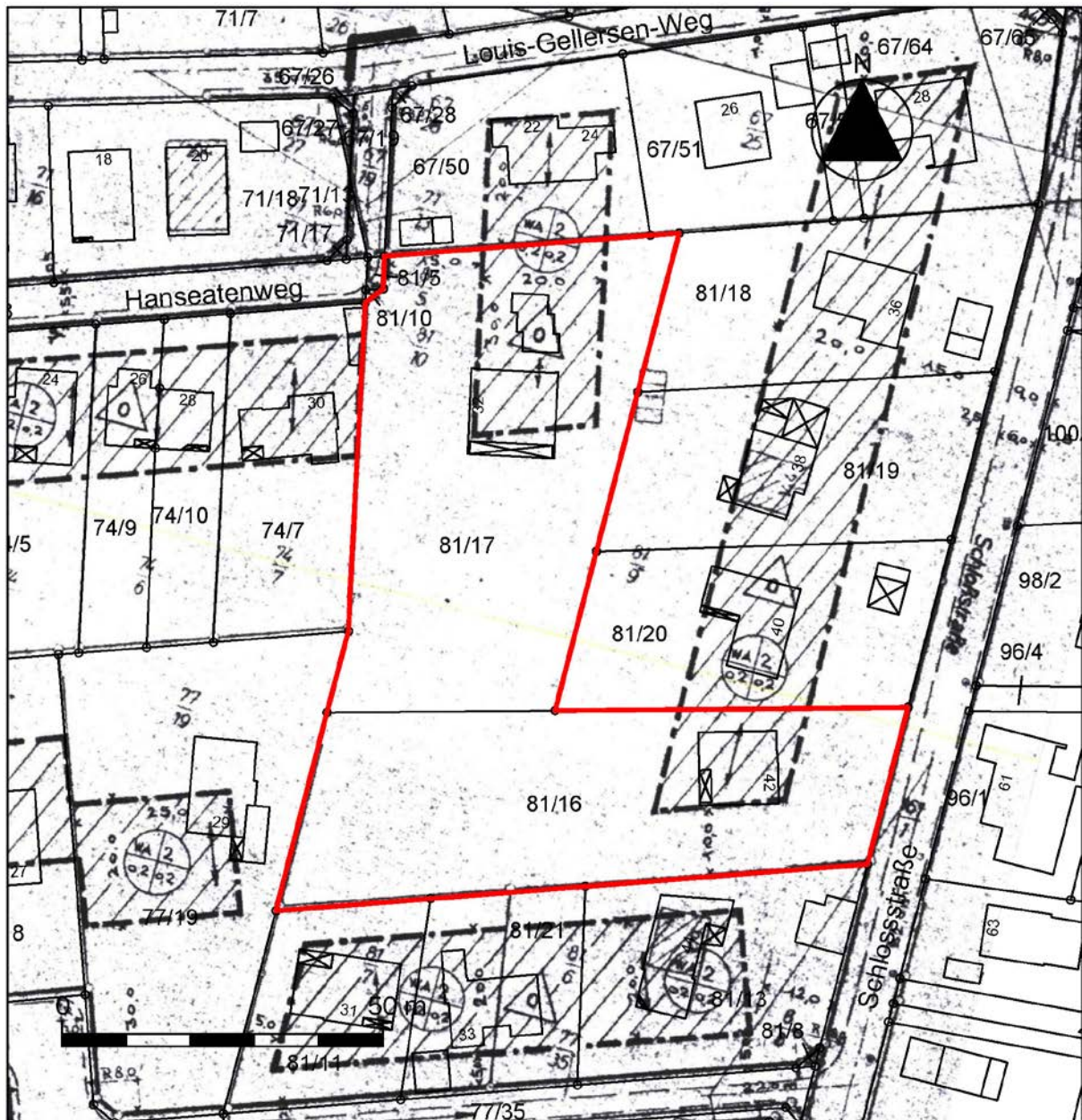


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) 

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

7. Rahmenbedingungen für die 3. Änderung des Bebauungsplans

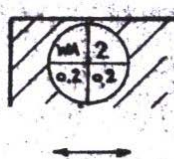
Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Postillionseck“ für den Änderungsbereich ergeben sich aus dem folgenden Ausschnitt aus dem Ursprungsplan:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Postillionseck“
mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung (rote Linie)

Das im Plangebiet festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichenerklärung wie folgt erläutert. Darüber hinaus gibt es folgende textliche Festsetzung:



WA - ALLGEMEINES WOHNGEBIET
2 = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / DAS 2 GESCHOSS IST NUR ALS AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS ZULÄSSIG.
0,2 = GRUNDFLÄCHENZAHL / 0,2 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BINDENDE FIRSTRICHTUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNG:

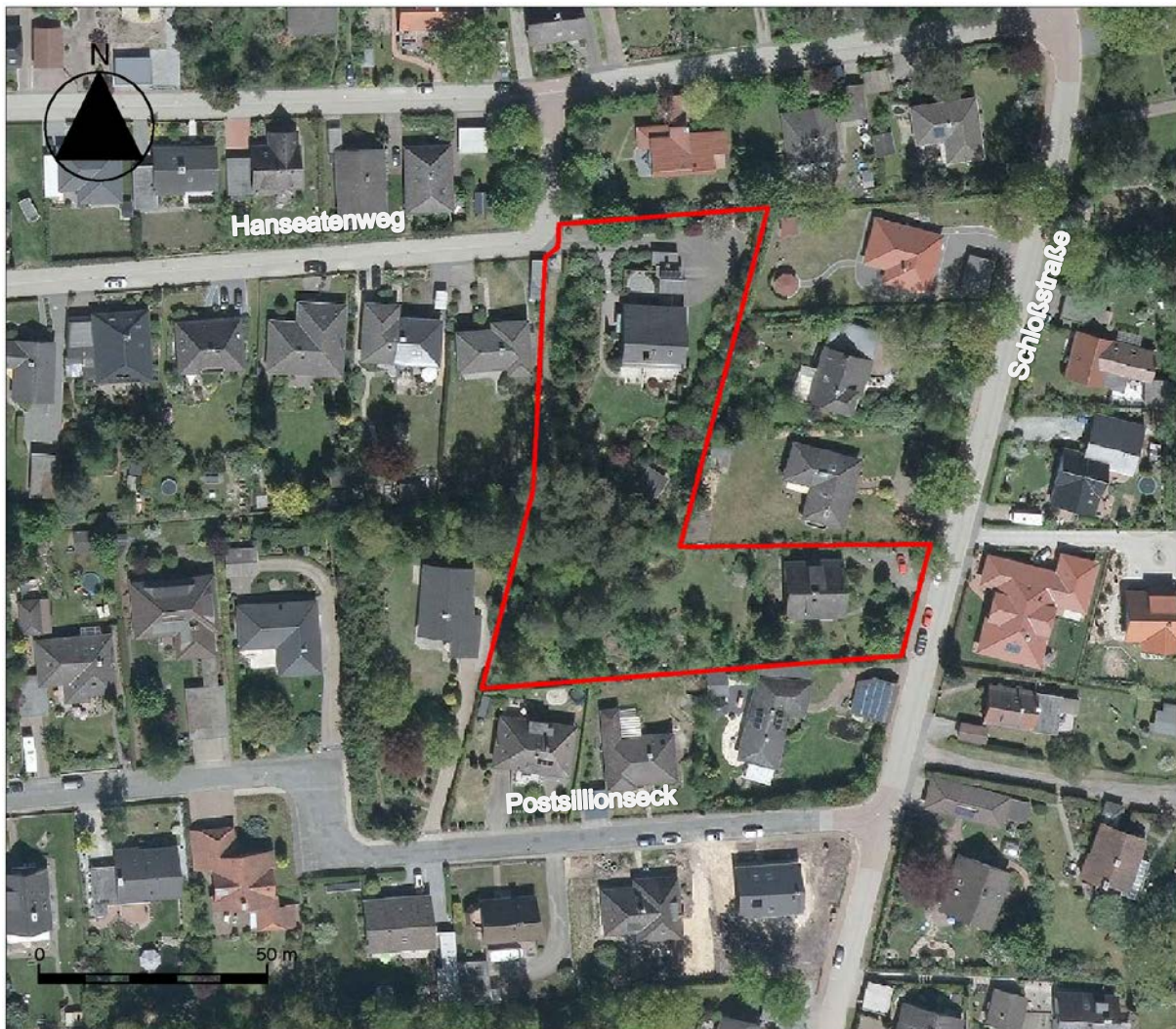
GEMÄSS BauNVO §4 Abs. (4) ES SIND NUR WOHNGEBÄUDE
MIT NICHT MEHR ALS ZWEI WOHNUNGEN ZULÄSSIG.

AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS ZULÄSSIG.

MINDESTGRÖSSE DER PARZELLEN 800 m²

Von diesen Festsetzungen werden mit der 3. Änderung die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen erfasst. Außerdem wird zusätzlich eine Festsetzung zur Erhaltung eines Teils des Baumbestandes getroffen.

Die Fläche im Änderungsbereich wird bereits baulich genutzt. Der derzeitige Zustand ergibt sich aus dem folgenden Luftbildausschnitt. Die darin eingetragene rote Linie entspricht dem Änderungsbereich.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

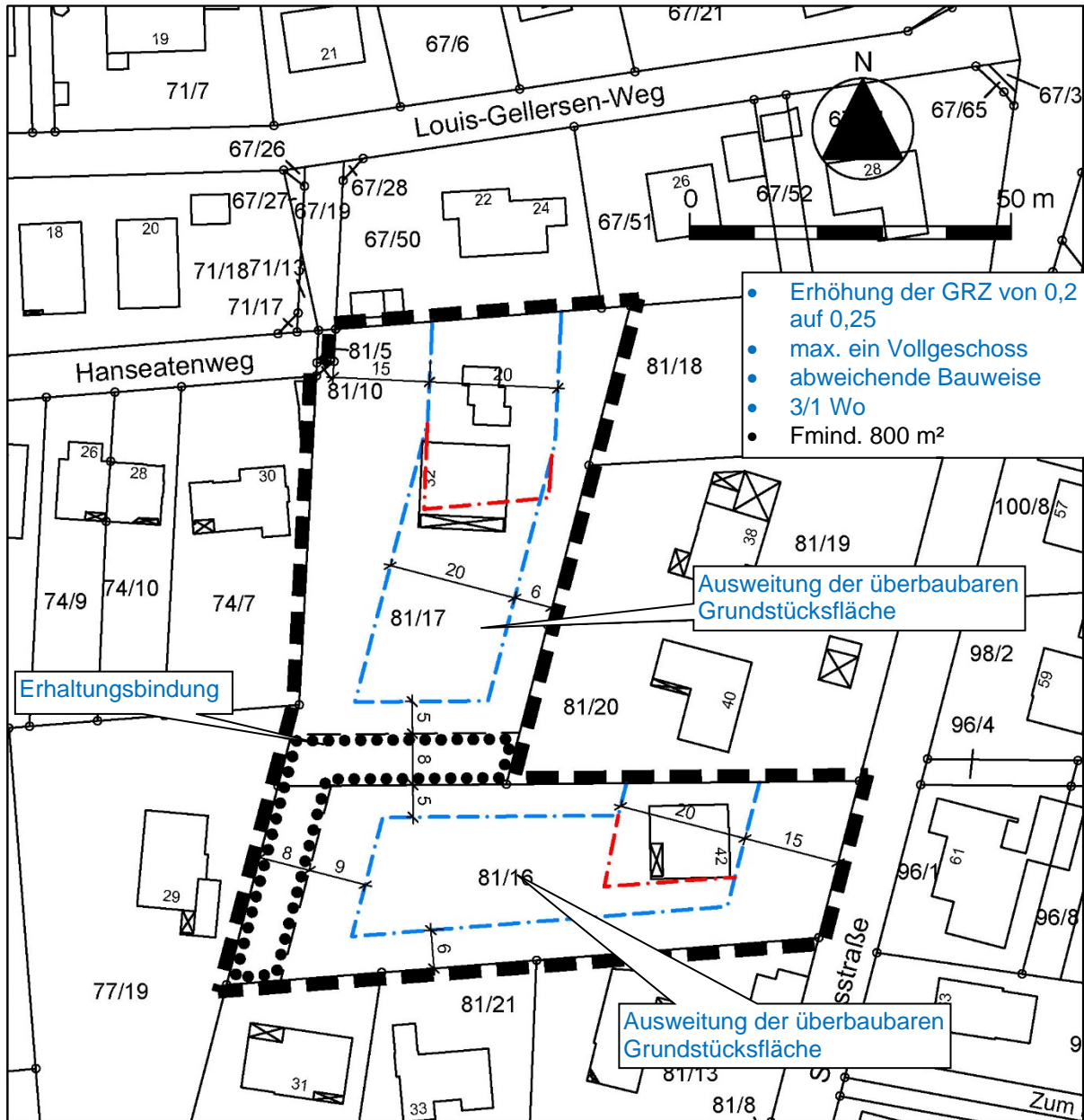
Luftbild vom Plangebiet (rot umgrenzt) und der Umgebung, Bildflug Mai 2018

8. Begründung der geänderten Festsetzungen

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplans „Postillionseck“ geändert:

a) Überbaubare Grundstücksfläche

Um die Bebauungsmöglichkeiten auf den Flächen im Änderungsbereich zu verbessern, wird die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 81/17 in südlicher Richtung und auf dem Flurstück 81/16 in westlicher Richtung ausgeweitet. Die Änderungen an der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersicht der geänderten Festsetzungen

b) Maß der baulichen Nutzung

Um die geplante Erweiterung der Wohnnutzung durch eine Hinterliegerbebauung zu ermöglichen, wird die bislang festgesetzte **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,2 auf 0,25 erhöht. Das ermöglicht die in Hanstedt heute übliche Dichte in Wohngebieten.

Wie bereits oben ausgeführt, ist bei Vorhaben im Änderungsbereich bislang die BauNVO 1962 anzuwenden. Das bedeutet, dass bei Vorhaben im Änderungsbereich die Grundflächen von

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten bislang nicht auf die GRZ angerechnet wurden. Mit der 3. Änderung muss künftig § 19 Abs. 4 der BauNVO 1990 angewandt werden, der die Anrechnung dieser Anlagen auf die GRZ vorschreibt. Im Regelfall ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % zulässig. Da bei der geplanten Hinterliegerbebauung größere Flächen durch die privaten Grundstückszufahrten versiegelt werden, wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die genannten Anlagen um maximal 75 % zugelassen, also bis zu einer GRZ von rd. 0,44.

Da auf den Änderungsbereich in Zukunft die BauNVO 1990 anzuwenden ist, kann auf die Festsetzung der **Geschossflächenzahl** (GFZ) verzichtet werden. Die zulässige Geschossfläche ergibt sich aus der zulässigen Grundfläche mal der Zahl der Vollgeschosse. Sie entspricht also bei einem Vollgeschoss der festgesetzten Grundflächenzahl. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als den Vollgeschossen müssen künftig bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung nicht berücksichtigt werden.

Die Zahl der **Vollgeschosse** ist im Ursprungsplan unklar geregelt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 6). Es sind in der Planzeichnung zwei Vollgeschosse festgesetzt, allerdings darf das zweite Vollgeschoss nach der Planzeichenerklärung und der textlichen Festsetzung nur im Dachgeschoss liegen. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit der Änderung auf max. ein Vollgeschoss festgesetzt. Damit werden Unklarheiten vermieden. Ein ausgebautes Dachgeschoss ist weiterhin zulässig. Das entspricht auch der vorhandenen Ausnutzung in der Umgebung des Änderungsbereichs.

c) Bauweise

Im Ursprungsplan ist die offene Bauweise mit der Einschränkung „nur Einzel- und Doppelhäuser“ festgesetzt. Diese Festsetzung lässt Gebäude mit Seitenlängen von 50 m zu. Aufgrund der Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche wären daher Gebäudekörper bis zu 50 m Länge möglich. Das widerspricht der vorhandenen Bebauungsstruktur. Daher wird „abweichende Bauweise“ festgesetzt, in der die vorgenannten Regelungen mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern gelten und darüber hinaus die Einschränkung, dass die Länge der Gebäude höchstens 20 m betragen darf.

d) Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den textlichen Festsetzungen zum Ursprungsplan ist geregelt, dass in nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzung wird erweitert, um die geplante Nachverdichtung zu erreichen, und präzisiert: In Einzelhäusern werden max. 3 Wohnungen zugelassen, in einem Doppelhaus, der sogenannten „Doppelhaushälfte“ höchstens eine Wohnung.

e) Stellung baulicher Anlagen, Mindestgrundstücksgröße

Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird verzichtet. Die im Änderungsbereich festgesetzte Hauptfirstrichtung in Nord-Süd-Richtung steht einer optimalen Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen entgegen.

Die im Ursprungsplan festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 800 m² wird unverändert übernommen.

f) Erhaltungsbindung

Wie aus dem auf Seite beigefügten Luftbild ersichtlich gibt es im südlichen Teil des Flurstücks 81/17 und im westlichen Teil des Flurstücks 81/16 mehrere Bäume. Ein Teil der Bäume muss bei der Erweiterung der Bebauung gefällt werden. Um dennoch eine Durchgrünung zu

erreichen, wird am West- und Südrand der beiden Flurstücke jeweils ein 8 m breiter Streifen mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

g) Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Die Wohnhäuser im Änderungsbereich sollen sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen. Um dies sicherzustellen, werden Regelungen für die Gestaltung der Dächer und der Außenwände getroffen, die für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind.

Durch die örtliche Bauvorschrift werden außerdem ökologische Anforderungen im Plangebiet geregelt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll wie bisher an Ort und Stelle versickert werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vermieden. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird verhindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Um sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, wird in der örtlichen Bauvorschrift eine entsprechende Regelung getroffen. Die Gemeinde geht nach den bisherigen Erfahrungen im Änderungsbereich und der Umgebung davon aus, dass dies möglich ist.

h) Verrohrter Graben

An der Westgrenze des Flurstücks 81/17 liegt ein verrohrter Abschnitt des Grabens „Faßenbeek“, der zur Schmalen Aue entwässert. Der Trassenverlauf im Plangebiet wird in der Planzeichnung festgesetzt.

9. 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.

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 des Wohnbedarfs** der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Der Landkreis, **archäologische Denkmalpflege**, hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass aufgrund der in Luftbildern und Digitalem Geländemodell erkennbaren gartenbaulichen Überprägung der Änderungsfläche nur noch bedingt damit zu rechnen, dass dort noch unbekannte Bodendenkmalsubstanz erhalten geblieben ist. Unabhängig davon sind bei Bodenfunden die Vorschriften von § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zu beachten.

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 durch die Hauptnutzung wird gegenüber der bisherigen Festsetzung in geringem Umfang erhöht. Durch die künftig erforderliche Anrechnung von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen wird die zulässige Versiegelung im Änderungsbereich insgesamt gegenüber dem Ursprungsplan verringert.

In den Hausgärten im Änderungsbereich stehen insbesondere im „hinteren“ Grundstücksbereich diverse Laub- und Nadelbäume. Aufgrund der Erweiterung der Bebauung muss davon ausgegangen werden, dass einige Bäume gefällt werden müssen. Allerdings unterliegen die Bäume derzeit keiner Erhaltungsbindung. Sie können daher bereits jetzt im Rahmen der Nutzung der Hausgärten nach den Nutzungs- und Gestaltungsvorstellungen der Eigentümer gefällt werden. Um den Eingriff in den Baumbestand zu minimieren, wird am West- bzw. Südrand der beiden Grundstücke ein 8 m breiter Streifen mit einer Erhaltungsbindung für den Baumbestand festgesetzt. Um eine nachhaltige Begrünung zu sichern, wird geregelt, dass die Bäume bei Abgang zu ersetzen sind.

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.

Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen enthalten, die bei seiner Ausführung entweder nicht gegen das besondere **Artenschutzrecht** des § 44 BNatSchG verstoßen oder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bzw. einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erfüllen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die nach europäischem Recht geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV a und b der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Abschätzung einer eventuellen Betroffenheit der relevanten Arten erfolgt anhand der gegebenen naturräumlichen Situation als potenzieller Lebensraum. Bei dem Gehölzbestand handelt es sich überwiegend um Kiefern und einige Eichen. Eine Erhaltungsbindung für diese Gehölze gibt es derzeit nicht. Das heißt, die Grundstückseigentümer können bereits jetzt die Gehölze unter Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes beseitigen.

Hinsichtlich der europäischen Vogelarten – alle europäischen Vogelarten sind, soweit nicht streng geschützt, besonders geschützt – kann davon ausgegangen werden, dass ausschließlich mit dem Vorkommen von ungefährdeten, wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete (Gehölzbrüter/Freibrüter, z.B. Amsel) zu rechnen ist. Für durch die Realisierung von künftigen Bauvorhaben ggf. verdrängte Vögel bestehen in direkter Nachbarschaft (z.B. Gärten, Gehölzstreifen) ausreichend Ausweich-Lebensräume. Dabei ist zu beachten, dass Gehölze nur außerhalb der Brutzeit, also von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt werden dürfen.

Das Plangebiet bietet auch für fast alle Tierarten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum. Ein Vorkommen von Baumhöhlen und damit ein Vorkommen baumhöhlenbewohnender Tierarten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie (z.B. Fledermäuse) und baumhöhlenbewohnender Vogelarten ist aufgrund des Alters der Bäume eher unwahrscheinlich, allerdings nicht vollständig auszuschließen.

Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände kann hinsichtlich möglicher Höhlenbäume im Rahmen der Durchführung der Planung vermieden werden. Derzeit ist nicht absehbar, wann eine Bebauung durch die privaten Grundstückseigentümer vorgenommen wird. Eine Kartierung zum jetzigen Zeitpunkt ist daher nicht zielführend. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplans muss der Bauherr daher, wie bereits jetzt, vor eventuell notwendigen Baumfällungen eine Kontrolle auf Baumhöhlen durchführen lassen. Sollten dabei Baumhöhlen

festgestellt werden, können in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die notwendigen Maßnahmen durchgeführt werden. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass eine Baumfällung an artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen scheitern wird. Hier kommt in der Regel das Aufhängen von Nisthilfen als Ausgleichsmaßnahme in Betracht.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt bzw. können bei der Durchführung des Bebauungsplans vermieden werden.

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.

10. Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Postillionseck“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Januar 2020

gez. Vogel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hanstedt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Postillionseck“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und die Begründung beschlossen.

Hanstedt, den 25.08.2020

gez. O. Muus

Siegel

gez. Schierhorn

Gemeindedirektor

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Postillionseck“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Hanstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

Hanstedt, den _____

Der Gemeindedirektor