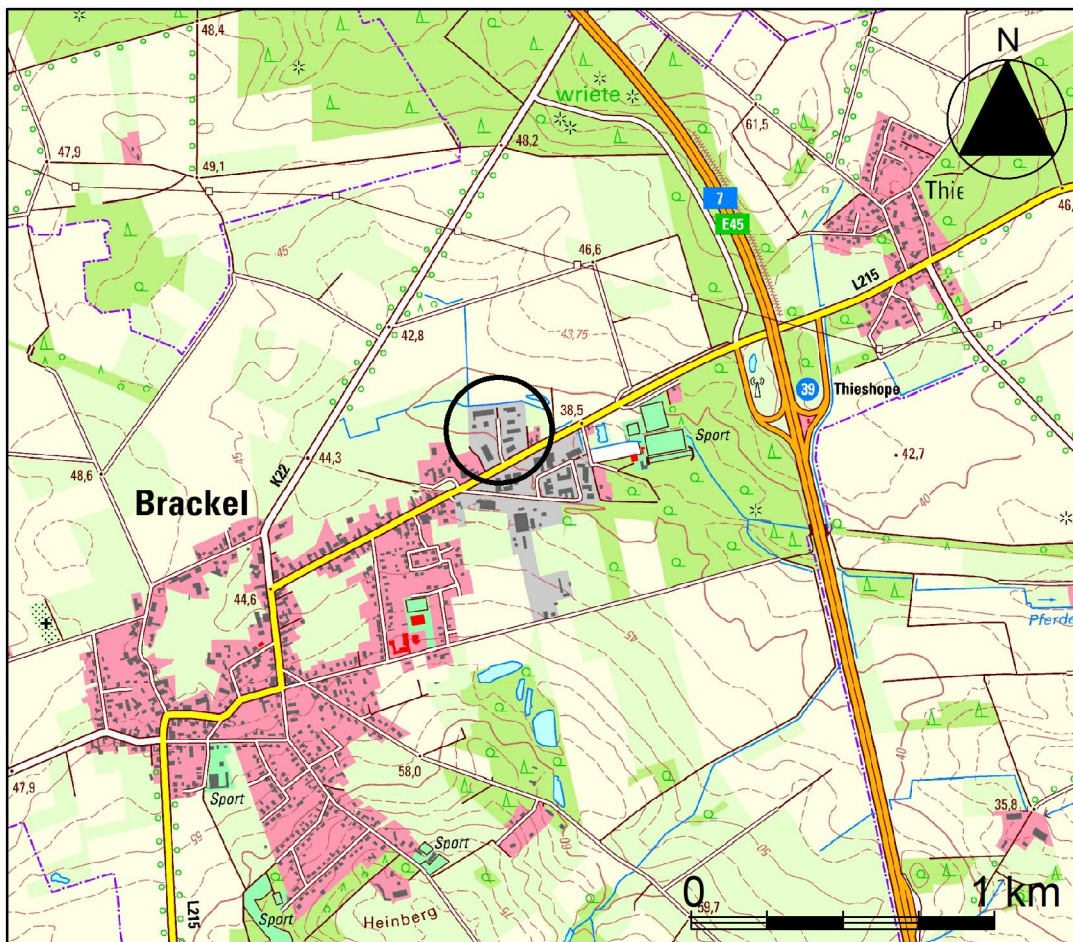



Samtgemeinde Hanstedt
Gemeinde Brackel
Landkreis Harburg

1. Änderung des Bebauungsplans "Thieshoper Straße"

- **Satzung** - Abschrift



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

Bearbeitung:

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
 (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.geffers-planung.de
E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.05.2020 (BGBl. I, S. 1041), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309), hat der Rat der Gemeinde Brackel diese **1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“**, bestehend aus den folgenden textlichen Festsetzungen, **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Brackel, den 22.06.2020

Siegel

gez. Schierhorn

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Da es sich bei der 1. Änderung um einen „Textbebauungsplan“ handelt, gilt außerdem in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen nur noch

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S3786).

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“:

Die 1. Änderung gilt für die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Thieshoper Straße“, die als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt sind, und für den Streifen „Fläche für die Wasserwirtschaft“, der von „öffentlichen Straßenverkehrsfläche“ nach Norden verläuft. Mit der 1. Änderung werden die folgenden Festsetzungen geändert:

1. Die Festsetzungen von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (7 m und 10 m breite Pflanzstreifen) werden aufgehoben.
2. Die Baugrenze, die am Südrand in einem Abstand von 20 m vom Rand des Gewerbegebiets festgesetzt ist, am West- und Ostrand in einem Abstand von 15 m und am Nordrand in einem Abstand von 12 m und 15 m. wird überall in einem Abstand von 5 m vom Rand des Gewerbegebiets festgesetzt.
3. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 wird in 0,4 geändert.
4. Die zeichnerische Festsetzung einer „Fläche für die Wasserwirtschaft“ in Anschluss an die „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ wird in „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ geändert.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Mai 2020

gez. Geffers

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Brackel hat in seiner Sitzung am 27.09.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ beschlossen. Er hat außerdem beschlossen, dass die 1. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird.

Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Der Aufstellungsbeschluss und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurden durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte vom 29.10.2019 bis einschließlich 28.11.2019 in der Gemeindeverwaltung in Brackel während der Dienstzeiten der Gemeindeverwaltung.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Brackel hat in seiner Sitzung am 23.01.2020 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie der Hinweis, dass die 1. Änderung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird, wurden durch Aushang vom 02.03.2020 bis 20.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ und die Begründung dazu haben von Dienstag, den 17.03.2020 bis einschließlich Freitag, den 17.04.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 06.03.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Brackel hat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ ist aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt entwickelt. Sie bedarf daher nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Brackel, den 22.06.2020

Siegel

gez. Schierhorn

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Gemeinde Brackel hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 23.07.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekannt gemacht, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ beschlossen worden ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ ist damit am 23.07.2020 in Kraft getreten.

Brackel, den 24.07.2020

Siegel

gez. Schierhorn

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Fehler und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Brackel, den _____

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ der Gemeinde Brackel mit der Urschrift wird beglaubigt.

Brackel, den _____

Der Bürgermeister

L.S.

Begründung
zur
1. Änderung des Bebauungsplans
„Thieshoper Straße“
der Gemeinde Brackel,
Samtgemeinde Hanstedt
- Abschrift -

Ausgearbeitet,
Hannover, im Mai 2020

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89

Internet: www.geffers-planung.de
E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Allgemeines	4
1. Anlass der Planung	4
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung	5
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans	6
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	7
5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	7
6. Interkommunales Abstimmungsgebot	7
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
II. Rahmenbedingungen für die 1. Änderung	8
1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Entwässerung	8
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
3. Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	9
4. Baulich genutzte Flächen und Freiflächen	9
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	9
1. Pflanzstreifen	9
2. überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)	9
3. Grundflächenzahl (GRZ)	9
4. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	11
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	11
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	11
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11
V. Abwägung: öffentlichen Belange ohne die Belange des Umweltschutzes	11
1. Erschließung ohne Oberflächenentwässerung	11
2. Oberflächenentwässerung	12
3. Wirtschaftliche Belange	12
VI. Abwägung: Belange des Umweltschutzes	12
1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	12
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
3. Auswirkungen auf den Naturhaushalt	13
4. Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere - Artenschutz	13

5. Auswirkungen auf Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgebietes	13
6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	13
7. Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“	14
8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	14
9. Zusammenfassung.....	14
VII. Abwägung: Private Belange	14
VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	14

I. Allgemeines

1. Anlass der Planung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ sind Planungen von Betrieben im Gewerbegebiet „Thieshoper Straße“ für eine bauliche Erweiterung. Diese Planungen möchte die Gemeinde ermöglichen; denn ein wichtiges Ziel der Gemeindeentwicklung ist die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 7 Ziffer 8.c) Baugesetzbuch (BauGB).

Um das genannte Ziel zu verwirklichen, hat die Gemeinde in den Jahren 1994 bis 1996 den Bebauungsplan „Thieshoper Straße“ aufgestellt. **Ziele** des Bebauungsplans sind eine neue Kreisstraßenmeisterei und nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe mit möglichst vielen Arbeitsplätzen auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche gegenüber dem vorhandenen Gewerbegebiet „Brackel-Ost“. Dazu setzt der Bebauungsplan eine 3,12 ha große Fläche als „Gewerbegebiet“ (GE) fest und eine öffentliche Straßenverkehrsfläche als Stichstraße zur Verkehrserschließung der geplanten Gewerbegrundstücke.

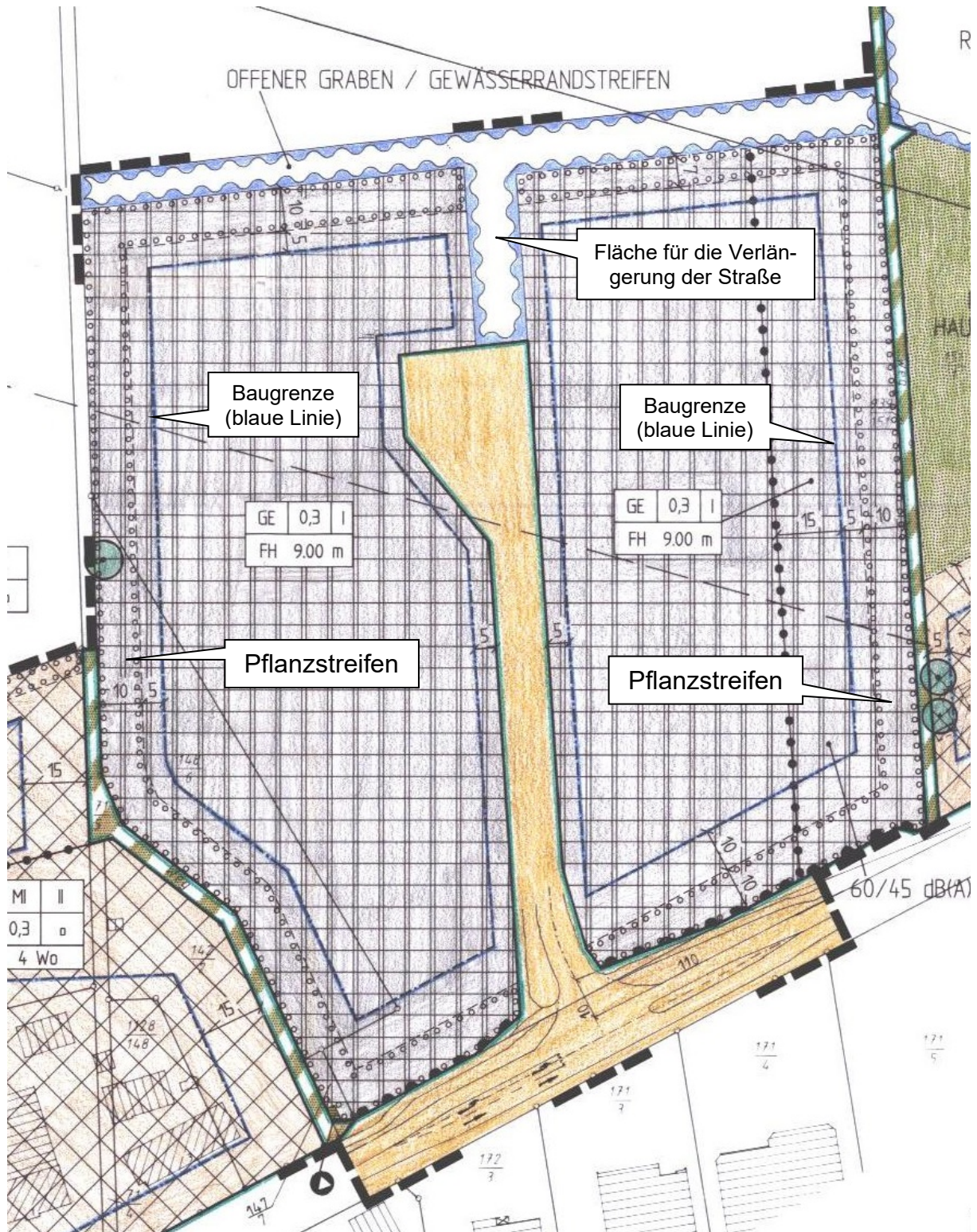
Die Ziele des Bebauungsplans sind weitgehend erreicht. Es haben sich 8 Gewerbebetriebe angesiedelt. Nur ein Grundstück ist noch nicht gewerblich genutzt (Flurstücke 148/27 und 148/28 mit zusammen 4.422 m²). Zur Ansiedlung der Kreisstraßenmeisterei ist es zwar nicht gekommen. Auf der Fläche an der Ostseite des GE, die dafür vorgesehen war, haben sich 5 Gewerbebetriebe angesiedelt.

Die vorhandenen Betriebe sind in ihrer baulichen Entwicklung durch die 10 m breiten Pflanzstreifen und die damit verbundene Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt. Insbesondere der 20 m breite Streifen an der Thieshoper Straße (L 215) am Südrand des Plangebiets schränkt die beiden dort ansässigen Betriebe stark ein. Vgl. dazu den folgenden Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“! Der 20 m breite Streifen war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1995 erforderlich. Das Plangebiet lag an der Landesstraße 215 außerhalb der festgestellten Ortsdurchfahrt (OD). Dort muss eine Bauverbotszone von 20 m Breite von Bebauung freigehalten werden. Inzwischen ist die OD so nach Osten erweitert worden, dass der Südrand des Plangebiets innerhalb der OD liegt. Die Bauverbotszone entfällt damit. Die Bebauung soll in Zukunft nur noch den üblichen Abstand von 5 m zum Rand des Plangebiets einhalten. Die übrigen 15 m können baulich genutzt werden. Dazu muss aber auch der 10 m breite Pflanzstreifen entfallen.

Zur Gleichbehandlung der anderen Gewerbegrundstücke, die von Einschränkungen der baulichen Nutzung durch die Pflanzstreifen betroffen sind, sollen auch dort die Pflanzstreifen entfallen. Dort ergeben sich 10 m zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche.

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird bisher zusätzlich durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt, d. h. 30 % der Grundstücke dürfen bebaut werden. Die Gemeinde wollte eine für Brackel untypische dichte Bebauung vermeiden. Das gilt auch weiterhin. Aber im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hält die Gemeinde eine maßvolle Erhöhung der GRZ auf 0,4 für gerechtfertigt, um die gewerbliche Nutzung zu fördern.

Ein weiterer Anlass für die 1. Änderung ist die geplante Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets nach Norden. Für die Erweiterung soll die vorhandene Stichstraße (Flurstück 148/17) nach Norden verlängert werden. Die Fläche für die Verlängerung ist bisher als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „offener Graben / Gewässerrandstreifen“ festgesetzt (vgl. den Ausschnitt aus der Planzeichnung). Ein Teil der Fläche ist bereits als Weg hergestellt (vgl. das Luftbild). Für die geplante Weiterführung der vorhandenen Straße wird die Fläche in die Festsetzung „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ einbezogen.



Gemeinde Brackel, Bebauungsplan „Thieshoper Straße“
Planzeichnung – Ausschnitt (ohne Maßstab)

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei dem Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ 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 diesem Verfahren der Fall. Beim räumlichen Geltungsbereich (= Plangebiet) handelt es sich um baulich genutzte

Flächen am Rande der Ortslage von Brackel Auf ihnen wird eine zusätzliche Bebauung ermöglicht. Es wird also nicht in den Außenbereich gegangen, sondern auf baulich bisher nicht nutzbare Grundstücksflächen „innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ wird eine Bebauung ermöglicht.

Ein „Bebauungsplan der Innentwicklung“ kann in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- wenn nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterlagen ermöglicht werden und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße der als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzten Fläche von rd. 31.200 m² und einer Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 sich durch die 1. Änderung eine zulässige Grundfläche von 3.120 m², also deutlich weniger als 20.000 m².
- In dem festgesetzten GE sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Für sie besteht keine UVP-Pflicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b aufgeführten Natura 2000-Gebiete gibt es bei der Lage des Plangebiets innerhalb der Ortslage offensichtlich nicht.
- Auch Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen nicht. In der genannten Vorschrift geht es um „von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU (sog. Seveso-III-Richtlinie) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen“. Die Richtlinie gilt für Betriebe, in denen gefährliche Stoffe vorhanden sind. Was „gefährliche Stoffe“ sind, ergibt sich aus dem Anhang I der Richtlinie. Solche Betriebe und Anlagen sind im Plangebiet nicht zulässig und in der Umgebung nicht vorhanden.

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

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit hat die Gemeinde Gebrauch gemacht.
- 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.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der 1. Änderung zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Allgemeines Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Thiesoper Straße“ ist die Erweiterung der baulichen Nutzung der Gewerbegrundstücke im festgesetzten GE.

Allgemeiner Zweck der 1. Änderung ist die Förderung der Belange der Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 7 Nr. 8 BauGB).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ ist notwendig, um die angestrebte bauliche Ausnutzbarkeit zu erreichen, die nach den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans nicht zulässig ist.

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke der 1. Änderung erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In das Plangebiet werden die Flächen einbezogen, die von Gewerbebetrieben genutzt werden und die dafür als GE festgesetzt sind. Außerdem wird die Fläche einbezogen, die für die Verlängerung der vorhandenen Gewerbestraße nach Norden benötigt wird.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Vergrößerung der zulässigen Grundflächen von baulichen Anlagen entstehen keine zusätzlichen Emissionen. Die Art der zulässigen baulichen Nutzung wird nicht geändert.

In der Umgebung des Plangebiets gibt es keine schutzbedürftigen Nutzungen, die durch die zusätzliche Bebauung beeinträchtigt werden könnten (vgl. das Luftbild auf S. 8):

- Die Grundstücke an der West- und Ostseite des Änderungsbereichs sind im Bebauungsplan „Thieshoper Straße“ als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Ihr Schutzanspruch bleibt erfüllt.
- An der Nordseite liegen landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne besonderen Schutzanspruch.
- An der Südseite liegen die Gewerbegrundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Brackel-Ost“. Sie sind wie die Gewerbegrundstücke im Änderungsbereich als GE festgesetzt.

Damit wird der Grundsatz der Konfliktbewältigung von der 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ eingehalten.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für das Gemeindegebiet gilt das Regionale Raumordnungsprogramm 2025 für den Landkreis Harburg (RROP 2025), das am 04.04.2019 in Kraft getreten ist. An die Ziele der Raumordnung, die sich daraus ergeben, ist die 1. Änderung angepasst.

6. Interkommunales Abstimmungsgebot

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bebauungsplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Das ist bei der 1. Änderung offensichtlich nicht der Fall.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt entwickelt. Er stellt den Änderungsbereich als „gewerbliche Baufläche“ (G) dar mit einer „Pflanzfläche, öffentlich“ am Nordrand. Daraus ist die Festsetzung des GE entwickelt. Die Pflanzfläche wird in einer Breite von 12 m und einer Tiefe von 8 m als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Diese Abweichung ergibt sich aus der Konkretisierung der Planung. Sie liegt im Rahmen des Entwickelns.

II. Rahmenbedingungen für die 1. Änderung

1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Entwässerung

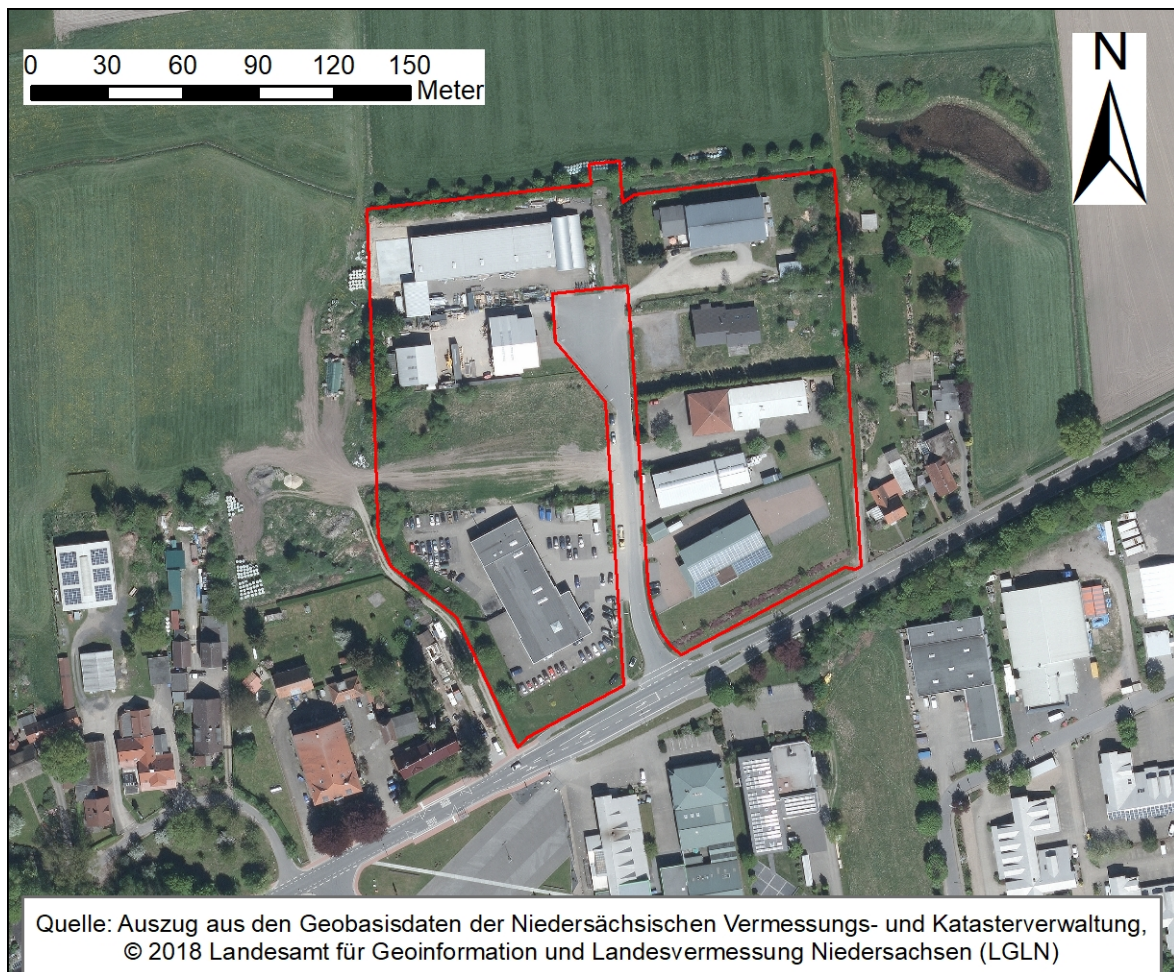
Das Plangebiet liegt auf der Nordseite der Thieshoper Straße (L 215) am Ostrand der Ortslage von Brackel. Vgl. das Luftbild! Auf der Südseite der Thieshoper Straße liegt das Gewerbegebiet Brackel-Ost. Die Thieshoper Straße ist rd. 1.000 m östlich des Plangebiets über die Anschlussstelle „Thieshope“ mit der Bundesautobahn A 7 verbunden.

Das Gelände im Plangebiet ist eben mit leichtem Gefälle von Südwesten nach Nordosten. Es entwässert in den offenen Graben an der Nordseite, der im Bebauungsplan „Thieshoper Straße“ festgesetzt ist.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Nach den Erfahrungen mit der vorhandenen Bebauung besitzt der Boden im Plangebiet eine ausreichende Tragfähigkeit für die gewerbliche Nutzung.

Nach den vorliegenden Informationen gibt es im Plangebiet keine Flächen, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG). Daraus folgt, dass es im Plangebiet auch keine Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG gibt.



Luftbild (Bildflug 06.05.2018) mit der Grenze des Plangebiets (rote Linie)

3. Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ hat eine Größe von ca. 31.800 m². Davon gehören ca. 31.200 m² zu den Gewerbegrundstücken und ca. 600 m² zur Verlängerung der Stichstraße. Die Gewerbegrundstücke sind Privateigentum. Der Streifen für die Verlängerung der Stichstraße ist Eigentum der Gemeinde.

4. Baulich genutzte Flächen und Freiflächen

Von den 9 Gewerbegrundstücken im Plangebiet werden 8 gewerblich genutzt. Sie sind mit Betriebsgebäuden bebaut. Ein Grundstück ist noch frei. Vgl. das Luftbild!

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ soll eine weitere bauliche Nutzung des Plangebiets ermöglicht werden. Wie oben in Abschnitt I.1 erläutert, wird die bauliche Nutzung durch die festgesetzten Pflanzstreifen und die Begrenzung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen auf 30 % der Grundstücksfläche (Festsetzung Grundflächenzahl GRZ 0,3) stark eingeschränkt.

1. Pflanzstreifen

Mit der 1. Änderung wird die Festsetzung der Pflanzstreifen gestrichen. Das ist oben in Abschnitt I.1 bereits erläutert.

2. überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Mit der 1. Änderung werden die Flächen, die durch den Verzicht auf die Pflanzstreifen für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen, als überbaubare Flächen festgesetzt, indem die Baugrenzen im Abstand von 5 m vom Rand des Plangebiets neu festgesetzt werden. Der neue Verlauf der Baugrenzen, der sich so ergibt, ist in dem folgenden Planausschnitt verdeutlicht.

3. Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der 1. Änderung wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht, damit die zusätzlichen überbaubaren Flächen auch baulich genutzt werden können. Bei der Größe des Gewerbegebiets (GE) von ca. 31.200 m² und der Erhöhung der GRZ um 0,1 ergibt sich eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche von ca. 3.120 m². Die Gemeinde hält die sich darauf ergebende Verdichtung der Bebauung noch für vertretbar. Grundsätzlich möchte sie eine für Brackel untypische dichte Bebauung vermeiden. Das gilt auch weiterhin. Aber im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hält die Gemeinde eine maßvolle Erhöhung der GRZ auf 0,4 für gerechtfertigt, um die gewerbliche Nutzung zu fördern.

Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten etc.) stehen dadurch ebenfalls zusätzlich ca. 3.120 m² zur Verfügung, da durch diese Anlagen die im Gewerbegebiet zulässige Grundfläche nach § 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans um bis zu 100 % überschritten werden darf.

Der Landkreis Harburg hat darauf hingewiesen (Stellungnahme vom 07.04.2020), dass bei Bebauungsplänen bei der Berechnung der GRZ bei einem Vollgeschoss ein Dachvorsprung einschließlich Regenrinne bis 50 cm grundsätzlich unberücksichtigt bleibt. Ab 50 cm erfolgt eine Anrechnung des Dachvorsprungs als Differenz zwischen voller Länge und der „freien“ 50 cm.



4. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt durch die vorhandene Stichstraße. Die Gemeinde plant eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden. Sie soll durch die Verlängerung der Stichstraße erschlossen werden. Die Fläche für die Verlängerung ist bisher als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „offener Graben / Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Für die Verlängerung der Straße wird diese Festsetzung in „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ geändert. Betroffen ist eine Fläche von rd. 600 m² (50 m Länge, 12 m Breite).

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ muss die Gemeinde die Stichstraße um ca. 50 m verlängern. Das ist Sache der künftigen Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden. Weitere Maßnahmen der Gemeinde sind nicht erforderlich. Es entstehen daher zunächst auch keine Kosten, die finanziert werden müssten.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Aufgrund der geschilderten Eigentumsverhältnisse kann das Plangebiet ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist daher im Plangebiet nicht erforderlich.

V. Abwägung: öffentlichen Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

In diesem Abschnitt werden die von der Planung betroffenen öffentlichen Belange, die gem. § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen sind, ohne die Belange des Umweltschutzes, beschrieben und bewertet. Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden im folgenden Abschnitt behandelt.

1. Erschließung ohne Oberflächenentwässerung

Die Belange des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation und
- eine ausreichende Löschwasserversorgung.

Dies ist im Plangebiet vorhanden. Durch die 1. Änderung ändern sich die Anforderungen nicht.

Der Landkreis hat aber in seiner Stellungnahme vom 07.04.2020 zur Löschwasserversorgung auf Folgendes hingewiesen:

Die Bereitstellung von Löschwasser liegt nicht in der Verantwortung der Versorgungsträger. Zwar gestattet der Versorgungsträger i.d.R. die Wasserentnahme zu Löschzwecken, er stellt

jedoch nicht sicher, ob die nötigen Eigenschaften für eine ausreichende Löschwasserversorgung (z. B. Menge, Druck) vorliegen. Für die Bereitstellung von Löschwasser ist ausschließlich die Samt- bzw. Einheitsgemeinde als Trägerin der Feuerwehr (§ 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 NBrandSchG i. V. mit § 98 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 NKomVG) zuständig. Dementsprechend sollte die Begründung angepasst werden. Die vorhabenbezogenen Löschwassermengen lassen sich bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermitteln und können durch entsprechende Nachweise gesichert und in den Unterlagen ergänzt werden.

Feuerwehrgerätschaften und Feuerwehrflächen

Als Trägerin der Feuerwehr obliegt es der jeweiligen Samt- bzw. Einheitsgemeinde die Einsatzfähigkeit dieser zu berücksichtigen. Hierbei ist zu beachten, dass die öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der Vorgaben der einzuhaltenden Vorschriften hergerichtet werden und die 15- minütige Hilfefristleistung eingehalten wird.

In der Gemeinde Brackel ist die Wasserleitungsgenossenschaft Brackel eG Versorgungsträger. Im Plangebiet steht Löschwasser unter Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbebetriebe in ausreichendem Maß zur Verfügung. Die öffentlichen Verkehrsflächen erfüllen die Anforderungen der Feuerwehr.

2. Oberflächenentwässerung

Im Plangebiet wurden bei der Durchführung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ die erforderlichen Anlagen für eine geordnete Oberflächenentwässerung geschaffen. Wesentliche zusätzliche Anforderungen an diese Anlagen ergeben sich durch die 1. Änderung nicht.

3. Wirtschaftliche Belange

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ werden die Belange der Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). **Das ist das wichtigste Ziel des Bebauungsplans.**

VI. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

In diesem Abschnitt werden die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB behandelt.

1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ ist der Umweltzustand maßgeblich, der sich aus der gewerblichen Nutzung des Plangebiets ergibt, die nach den Festsetzungen zulässig ist. Das bedeutet: Im Plangebiet sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig mit den Einschränkungen, die sich aus § 1 der textlichen Festsetzungen ergeben. Wichtig ist, dass in einem Streifen von 30 m Breite an der Ostseite nur Betriebe zulässig sind, die die flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² am Tage und 45 dB(A)/m² nachts einhalten. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, ein Vollgeschoss und eine Firsthöhe von maximal 9,00 m begrenzt. Zur Eingrünung sind Pflanzstreifen in einer Breite von 10 m am Rand des Gewerbegebiets vorgeschrieben. Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt, die im Abstand von 5 m von den Pflanzstreifen festgesetzt sind und im Abstand von 10 m von der L 215.

Außerdem ist vom Nordende der Stichstraße, die das Gewerbegebiet erschließt, ein 12 m breiter Streifen als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „offener Graben /

Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Er ist vom Ende der Straße bis zum Nordrand des Plangebiets 50 m lang.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die 1. Änderung werden die geschilderten Festsetzungen folgendermaßen geändert:

- Auf die Pflanzstreifen wird verzichtet.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bis auf 5 m an den Rand des Gewerbegebiets erweitert.
- Die GRZ wird von 0,3 auf 0,4 erhöht.
- Ein Streifen der „Fläche für die Wasserwirtschaft“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Durch diese Änderungen werden eine zusätzliche bauliche Nutzung und eine damit verbundene zusätzliche Versiegelung von Freiflächen ermöglicht. Das ergibt sich nicht durch den Verzicht auf die Pflanzstreifen, sondern durch die Erhöhung der GRZ und durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche:

- Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4: Größe des GE ca. 31.200 m². Zusätzliche Grundfläche 0,1 = ca. 3.120 m². Zuschlag für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen mit Zufahrten etc.) 100 % ergibt 6.240 m²
- Zusätzliche Straßenverkehrsfläche: 12 m x 50 m = 600 m².

Zusätzliche Versiegelung durch die 1. Änderung insgesamt: rd. **6.800 m²**.

3. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Die Freiflächen werden als Teil der Gewerbegrundstücke genutzt. Sie haben keine wesentliche Bedeutung für den Naturhaushalt. Die zusätzliche Versiegelung, die die 1. Änderung ermöglicht, führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushalts.

4. Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere - Artenschutz

Das Plangebiet wird gewerblich genutzt. Es hat als Lebensraum von Pflanzen und Tieren keine wesentliche Bedeutung. Geschützte Arten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

5. Auswirkungen auf Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgebietes

Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind von der 1. Änderung nicht getroffen.

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Innerhalb des Gewerbegebiets mit einer Größe von ca. 31.200 m² sind 60 % (GRZ 0,3 + 100 %) überbaubar. Das sind 18.720 m². Die zusätzliche Versiegelung von rd. 6.800 m², die die 1. Änderung durch die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4, ermöglicht, führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Umweltzustands. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Flächenversiegelung hält die Gemeinde daher nicht für erforderlich.

Außerdem wird die 1. Änderung des Bebauungsplans „Thiesoper Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt (vgl. oben Abschnitt I.2, S.5). Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der 1. Änderung zu erwarten sind, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Der Landkreis Harburg hat in seiner Stellungnahme vom 07.10.2020 „eine erhöhte bauliche Ausnutzung vorhandener Gewerbeflächen im Gegensatz zur Neuausweisung von Gewerbegebieten und damit einhergehende Neuversiegelungen“ grundsätzlich befürwortet. Er ist aber der Meinung, dass der „Missstand, nicht umgesetzte Pflanzstreifen und bauplanungsrechtlich unzulässige Nutzungen als Grundlage für die Überplanung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen zu nehmen, ist naturschutzrechtlich falsch“. Gemeinde teilt diese Auffassung nicht. Aus ihrer Sicht ist der Verzicht auf die Pflanzstreifen gerechtfertigt. Sie hat das in ihrer Stellungnahme ausführlich begründet. Darauf wird verwiesen.

7. Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“

Die zusätzliche Bebauung, die die 1. Änderung ermöglicht, hat keine wesentlichen Nutzungen auf das Schutzgut „Mensch“; denn die Art der zulässigen Nutzung und die damit verbundenen Emissionen ändern sich nicht.

8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die baulichen Erweiterungen, die die vorhandenen Gewerbebetriebe benötigen, lassen sich nur auf ihren vorhandenen Grundstücken schaffen. Eine Aufteilung der Betriebe auf mehrere Standorte ist unwirtschaftlich. Sie wird von den Betrieben grundsätzlich abgelehnt. Die Gemeinde sieht daher keine andere Möglichkeit, um den Flächenbedarf der Betriebe zu decken als die Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke.

9. Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung wird die bauliche Ausnutzbarkeit der vorhandenen Gewerbegrundstücke erhöht. Betroffen sind Flächen, die bereits als Teil der Gewerbegrundstücke genutzt werden. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes besteht dadurch nicht.

VII. Abwägung: Private Belange

Private Belange werden durch die 1. Änderung gefördert. Die Eigentümer der Flächen im Plangebiet haben ein Interesse an verbesserten Nutzungsmöglichkeiten. Diese schafft die 1. Änderung.

VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Allgemeines Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ ist die Erweiterung der baulichen Nutzung der Gewerbegrundstücke im festgesetzten GE.

Allgemeiner Zweck der 1. Änderung ist die Förderung der Belange der Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 7 Nr. 8 BauGB).

Um Ziel und Zweck der 1. Änderung zu erreichen, wird auf die festgesetzten Pflanzstreifen verzichtet, die überbaubare Fläche werden durch Verschiebung der Baugrenzen erweitert und die Bebaubarkeit wird durch Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 erhöht. Außerdem wird eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden durch die Umnutzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorbereitet.

Die privaten und öffentlichen Belange, die von der 1. Änderung betroffen sind, werden gefördert und nicht wesentlich beeinträchtigt.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ der Gemeinde Brackel und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Mai 2020

gez. Geffers

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Brackel hat in seiner Sitzung am 22.06.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ als Satzung und diese Begründung dazu beschlossen.

Brackel, den 22.06.2020

Siegel

gez. Schierhorn

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ der Gemeinde Brackel mit der Urschrift wird beglaubigt.

Brackel, den _____

Der Bürgermeister

L. S.
