



# Gemeinde Hemslingen

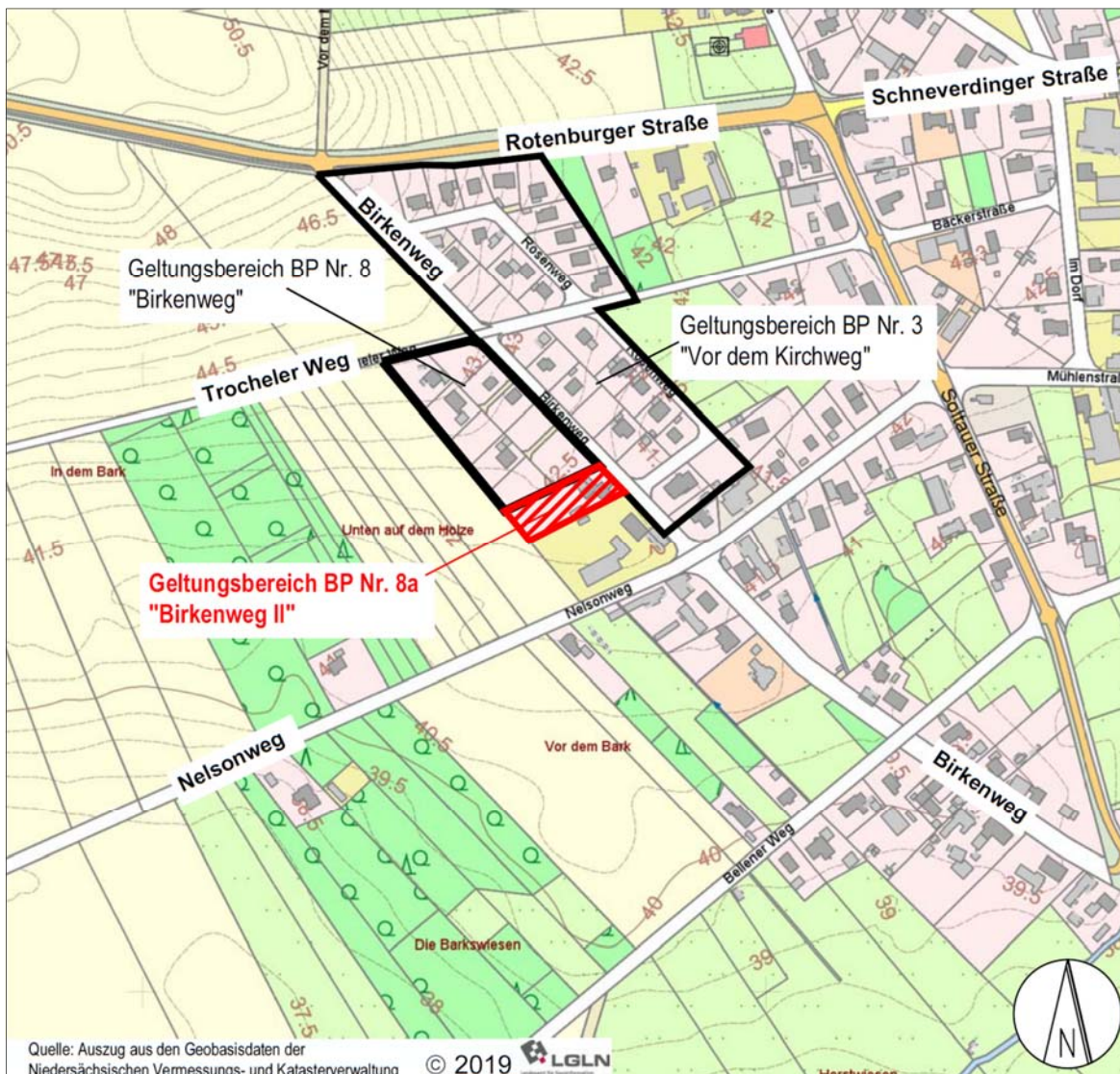
-Landkreis Rotenburg (Wümme)-

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 8 a „Birkenweg II“

-mit örtlichen Bauvorschriften-

**Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen  
in das beschleunigte Verfahren gem. §13b BauGB**



### Gemeinde Hemslingen

Bruchwiesenweg 50  
27386 Hemslingen  
Tel.: (0 42 66) 95 44 79  
Fax: (0 42 66) 95 49 30  
E-Mail: [gemeinde@hemslingen.de](mailto:gemeinde@hemslingen.de)

### M O R GbR

Architekten • Stadtplaner • Ingenieure  
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg  
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0  
E-Mail: [info@morarchitekten.de](mailto:info@morarchitekten.de)





## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen</b> .....	<b>1</b>
1.1	Allgemeine Grundlagen der Planung .....	1
1.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes .....	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung .....	2
1.4	Aufstellung als Bebauungsplan nach 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren .....	3
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
<b>3</b>	<b>Gegenwärtige Situation im Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
3.1	Bestehendes Planungsrecht .....	6
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zu den Planinhalten</b> .....	<b>6</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	8
4.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	8
4.5	Baugestalt/ Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO .....	9
4.6	Bestandsbauten .....	9
4.7	Verkehrliche Erschließung .....	9
4.8	Ver- und Entsorgung .....	10
4.9	Artenschutz .....	10
4.10	Belange des Umweltschutzes .....	10
<b>5</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Flächenangaben (alle Angaben gerundet)</b> .....	<b>11</b>



## 1 Grundlagen

### 1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:  
(Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt berücksichtigte Änderung: §§ 62,68,74 und Anhang geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert § 163 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

### 1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Hemslingen und grenzt unmittelbar an das bebaute Siedlungsgefüge.

Landkreis	Rotenburg (Wümme)
Gemeinde	Hemslingen
Gemarkung	Hemslingen
Flur	4
Flurstück	633/137, Birkenweg 22

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch angrenzende Wohnbebauung und ein noch unbebautes Baugrundstück (Flurstücke 137/7 bis 137/9),
- im Osten durch die Verkehrsfläche der Straße „Birkenweg“ (Flurstück 370),
- im Süden durch eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle (Flurstück 625/137) und im
- im Westen durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (Flurstück 601/138).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2.460 m<sup>2</sup>.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

In Hemslingen stehen nur noch vereinzelt Baugrundstücke zur Verfügung. Die Gemeinde ist daher bestrebt, auch kleinteilige Nachverdichtungspotenziale im Siedlungszusammenhang ausfindig zu machen und zu nutzen.

Das Flurstück 633/137 hat eine Tiefe von ca. 83 m und ist bereits mit einem Wohngebäude und Nebengebäuden (Birkenweg 22) bebaut.

Im unmittelbar nördlichen angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8 „Birkenweg“ wurden bei gleicher Bebauungstiefe jeweils zwei hintereinanderliegende Grundstücke über Stichwege vom Birkenweg erschlossen.

Vorliegend ergibt sich somit aus den inzwischen bereits in zweiter Reihe realisierten Gebäuden im Norden des Grundstücks und dem sehr tiefen Bebauungsbestand durch die Nebengebäude der ehemaligen Hofstelle im Süden der Eindruck der Geschlossenheit. Auch durch die einheitliche Tiefe der Gärten und die mittlerweile in weiten Teilen angelegte Randeingrünung ergibt sich eine deutliche Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen. Die Gemeinde Hemslingen sieht in dem mit einer Fläche von ca. 2.460 m<sup>2</sup> sehr großen Grundstück ein Innenentwicklungspotenzial. Durch eine ergänzende Bebauung auf dem westlichen Grundstücksteil lässt sich im Sinne einer Erhöhung der baulichen Dichte im Bestand ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme Wohnraum schaffen.

Darüber hinaus ist es im Zuge des demografischen Wandels wünschenswert auch neue Wohnformen im Ort zu etablieren und insbesondere die junge Generation im Ort zu halten. Die Unterhaltung und Pflege der zumeist großen Grundstücke und des teils ungenutzten Gebäudebestands wird für ältere Anwohner in den Dorflagen zunehmend schwieriger. Die Nachfrage ortsansässiger Bewohner nach kleineren Grundstücken steigt und zwar auch, damit neben der älteren Generation deren Kinder mit ihren jungen Familien im Ort wohnen bleiben können.

In § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB wird explizit gefordert, „... die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung...“ bei der Aufstellung von Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um einen rückwärtigen Grundstücksbereich im Sinne eines generationenübergreifenden Wohnens mit einem Einfamilienhaus ergänzend zu bebauen, so dass dieser Forderung entsprochen wird.

Bei einer Gesamtgrundstücksgröße von knapp 2.500 m<sup>2</sup> entstehen auch bei einer eventuellen Teilung des Grundstücks dem dörflichen Rahmen angemessene Grundstücksgrößen.

Der das Grundstück säumende Grünbestand bildet, zusammen mit der angrenzenden Bebauung und deren Eingrünung derzeit den in der Örtlichkeit wahrnehmbaren Siedlungsrand, so dass sich eine Bebauung auch hinsichtlich des Ortsbildes nicht negativ auswirken wird.

Der östliche, bereits mit einem Wohngebäude bebaute, Teil des Plangebietes ist derzeit als Bestandteil des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der westliche rückwärtige Grundstücksteil konnte nach erfolgter Abstimmung mit dem Landkreis hingegen nicht eindeutig dem Bebauungszusammenhang zugeordnet werden, so dass mit diesem Bebauungsplan nun gem. § 30 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nachverdichtung mit einem Wohnhaus geschaffen werden sollen.

#### **1.4 Aufstellung als Bebauungsplan nach 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren soll gem. § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen die im Folgenden dargelegt werden.

Außenbereichsflächen können gem. § 13 b BauGB nur in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, wenn:

1. die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt,
2. das Verfahren der Schaffung von Wohnraum dient und die Flächen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen,
3. das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet wurde und der Satzungsbeschluss nach §10 Abs. 2 BauGB bis zum 31. Dezember 2021 gefasst wird.

**Zu 1)** Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen stellt das Gesetz auf die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen im Sinne des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rund 2.500 m<sup>2</sup>. Bei einer zukünftigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 liegt die festzusetzende zulässige Grundfläche bei ca. 750 m<sup>2</sup> und somit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup>.

**Zu 2)** Das Plangebiet schließt im Norden und Osten unmittelbar an den Innenbereich an. Der bereits bebaute Grundstücksteil ist mit einer Tiefe von ca. 50 m darüber hinaus bereits Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Damit ist diesbezüglich die Voraussetzung für die Anwendung des § 13 b BauGB gegeben.

**Zu 3)** Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wird voraussichtlich im April 2019 gefasst. Die Zeitvorgabe für den Satzungsbeschluss kann nach jetzigem Stand eingehalten werden.

Nach § 13 b BauGB gilt mit Ausnahme der zulässigen Grundfläche „...§ 13 a BauGB entsprechend...“, so dass ergänzend zu prüfen ist, ob die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich wäre. Zu prüfen ist daher ergänzend:

- a) ob die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan aufgestellt werden, mitzurechnen sind,
- b) ob durch den Bebauungsplan eine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- c) ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder ob bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

**Zu a)** Gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichem Zusammenhang aufgestellt werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche zusammenzurechnen.

Damit soll ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren in mehrere kleine Teilverfahren aufgesplittet wird, um jeweils Flächen unterhalb des Schwellenwertes für die Grundfläche zu erhalten.

Vorliegend ist ein räumlicher und inhaltlicher enger Zusammenhang mit dem unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8 „Birkenweg“ gegeben.

Da dieser aber bereits 2001 und zudem nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wurde ist vorliegend ein engerer Zusammenhang im Sinne des § 13 a BauGB nicht zu sehen. Darüber hinaus wird auch bei eine Aufaddierung der zulässigen Grundflächen (von dann etwa 3.125 m<sup>2</sup>) der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> bei weitem nicht erreicht.

**Zu b)** Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung enthält eine Liste der Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach Ziffer 18.8 der Anlage 1 (Liste UVP-pflichtiger Vorhaben) ergibt sich vorliegend kein Erfordernis für eine sog. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da die vorgegebenen Prüfwerte nicht erreicht werden.

**Zu c)** Unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b werden sog. Natura 2000 Gebiete benannt. Natura 2000 ist ein EU- weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie. Schutzgebiete dieser Art sind von der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.



Mit der angestrebten Planänderung werden Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbestand genutzt und in Anlehnung an die vorhandene, umgebende Wohnbebauung entwickelt. Die Planung erfolgt über die Aufstellung eines Bebauungsplans nach 13 b BauGB mit Einbeziehung einer kleinteiligen Außenbereichsfläche in das beschleunigte Verfahren.

Es wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

Da es sich um ein zu wesentlichen Teilen bereits bebautes und ansonsten als Privatgarten genutztes Grundstück handelt und der Bebauungsplan dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht, ist - insbesondere im Hinblick auf das nur sehr kleinteilige Plangebiet - davon auszugehen, dass die Grundzüge der raumordnerischen Planung vorliegend nicht berührt werden.

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen F-Plan für die Gemeinde Hemslingen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes/ ohne Maßstab

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bothel stellt für die Fläche auf einer Tiefe von ca. 50 m parallel zur Fahrbahn des Birkenweges gemischte Bauflächen dar.

Etwa 30 m des Flurstücks 633/137 liegen außerhalb der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Nördlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan in der Tiefe des Geltungsbereiches eine Wohnbaufläche sowie eine Eingrünung zur freien Landschaft dar.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und einer entsprechenden Randeingrünung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung fortgeführt.

Der Bebauungsplan ist jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sondern im Wege einer Berichtigung anzupassen.

## 3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortschaft Hemslingen und wird über den Birkenweg direkt erschlossen. Der östliche Grundstücksteil ist bereits mit einem Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden bebaut, während der westliche Bereich als privater Garten intensiv genutzt wird. Am westlichen Rand zur freien Landschaft begrenzt eine Hecke das nahezu ebene Grundstück.

Die umgebende Bebauung nördlich und östlich des Birkenweges ist durch freistehende, straßenbegleitende Einzel- und teilweise auch Doppelhäuser mit Wohnnutzungen geprägt.

Vorherrschend sind in der unmittelbaren Umgebung eingeschossige Gebäude mit geneigten Dächern in den Farben Grau und Anthrazit sowie vereinzelt auch rote und braune Farbgebungen. Der Baubestand ist in der Regel mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich eine ehemalige Hofstelle. Die Landwirtschaft wurde schon vor längerem aufgegeben. In den Stallungen gibt es seit mehr als 10 Jahren keinen Tierbesatz mehr.

Unmittelbar westlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

Naturräumlich ist der Bereich der Wümmeniederung mit der Untereinheit Hemslinger Geest zuzuordnen.

### **3.1 Bestehendes Planungsrecht**

Das nördlich angrenzende Wohnbaugebiet ist über den Bebauungsplan Nr. 8 „Birkenweg“ aus dem Jahr 2001 planungsrechtlich abgesichert, mit dem westlich des Birkenweges und unmittelbar an das Grundstück des Geltungsbereiches angrenzend, über Stichwege vom Birkenweg eine Wohnbebauung in sog. „zweiter Reihe“ ermöglicht wurde.

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete (WA), eine eingeschossige (I), offene (o) Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,25 fest. Zulässig sind lediglich Einzelhäuser mit höchstens 2 Wohneinheiten.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 800 m<sup>2</sup>. Die Firsthöhe ist auf 8,50 m begrenzt. Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen verlaufen im Abstand von 3 m zu den Plangebietsrändern, den Verkehrsflächen und der Randeingrünung. Die Bebauung ist inzwischen ca. zu Hälfte realisiert. Die verbleibenden Grundstücke sind bereits veräußert und sollen absehbar einer Bebauung zugeführt werden.

Auch für die östlich der Straße Birkenweg angrenzenden Wohngebiete liegt ein Bebauungsplan (BP Nr. 3 „Vor dem Kirchweg“) vor, der ähnliche Festsetzungen trifft. Die GRZ ist mit 0,3 geringfügig höher und die offene Bauweise wurde nicht durch ergänzende Festsetzungen eingeschränkt.

Der bereits bebaute Grundstücksteil des Geltungsbereiches ist mit einer Tiefe von ca. 50 m Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die verbleibende ca. 30 m im Westen des Geltungsbereiches wurden hingegen dem Außenbereich zugeordnet.

## **4 Erläuterungen zu den Planinhalten**

Die Planung verfolgt das Ziel, analog zu den nördlich angrenzenden Grundstücken, auch für den Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige

Bebauung in sog. 2. Reihe zu schaffen. Als zukünftige Bebauung ist die Errichtung eines eingeschossigen Wohnhauses vorgesehen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich dabei an den Festsetzungen der direkt angrenzenden Bebauungspläne, so dass eine gute Einfügung in die Umgebung gewährleistet werden kann. Durch die Fortführung des Bebauungsbestandes wird eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung gesichert.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie eingangs erwähnt, soll das Grundstück zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum zur Verfügung stehen.

Festgesetzt wird daher in Anlehnung an den umgebenden Bestand ein **allgemeines Wohngebiet (WA)**. Dieses dient in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen lässt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung zu, sofern diese mit einem allgemeinen Wohngebiet verträglich ist. Um dies im Einzelfall auch für das Plangebiet zu ermöglichen, wird ergänzend festgesetzt, dass neben Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden können, sofern sie gegenüber der Wohnnutzung deutlich untergeordnet sind. Damit soll sichergestellt werden, dass, jeweils im Einzelfall, ggf. kleinteilige dorftypische Nutzungen in den Gebäudebestand integriert werden können.

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Auch die in allgemeinen Wohngebieten gem. §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als nicht zulässig erklärt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen sind eher der Ortsmitte zuzuordnen und entsprechen nicht der Gebietscharakteristik der Ortsrandlage. Auch sind zu erwartende An- und Abfahrtsverkehre im Plangebiet nicht verträglich und notwendigen Stellplätze nicht realisierbar. Anlagen für sportliche Zwecke und oder Gartenbaubetriebe haben darüber hinaus einen großen Flächenbedarf, der sich in dem sehr kleinteiligen im Geltungsbereich nicht umsetzen lässt und stehen zudem dem Ziel einer wohngepägten Nutzung entgegen.

Tankstellen sind entlang von Haupterschließungsstraßen und ebenfalls nicht in einer Ortsrandlage sinnvoll. Zudem können sie Immissionen verursachen und die bestehenden, überwiegend ruhigen Wohnlagen negativ beeinträchtigen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den umgebenden Bestand ist **maximal ein Vollgeschoss (I)** zulässig. Die **zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** wird mit **0,3** festgesetzt und schöpft somit das nach § 17 (1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung nicht voll aus. Eine Überschreitung der GRZ durch die in §19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um bis zu 50% ist in der Baunutzungsverordnung vorgesehen und bleibt zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m in Verbindung mit einer Bezugshöhe eindeutig begrenzt.

Damit wird sichergestellt, dass sich zukünftige Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung verträglich in die umgebende Ortsrandbebauung einfügen.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zulässig ist eine **offene Bauweise (o)**, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichtet und die Gebäudelänge ist auf 50 m begrenzt.

Die Baugrenzen werden aus dem Bestand heraus in einem Abstand von 5,00 m zur Straßenverkehrsfläche weitergeführt, damit der Straßenraum seinen offenen Charakter behält und weiterhin durch Vorgärten geprägt wird. Aus dem gleichen Grund wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, die Gebäude sind, die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Ansonsten verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen bzw. zur festgesetzten Randeingrünung.

Damit sich die Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ebenfalls entsprechend der vorhandenen linearen Strukturen aus straßenbegleitender und rückwärtiger Bebauung entwickelt, wird das Baufeld durch Baugrenzen in einen Bestandsstreifen und in ein rückwärtiges Baufeld unterteilt. Der Abstand zwischen den Baugrenzen beträgt 3,00 m. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Bebauung ihren kleinteiligen Charakter behält und Bestandsgebäude nicht unmaßstäblich erweitert werden können.

Im allgemeinen Wohngebieten (WA) sind darüber hinaus höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, damit die geplante Verdichtung ein dem dörflichen Umfeld und der Ortsrandlage angemessenes und verträgliches Maß nicht überschreitet.

Durch die vorgegebene Zahl der Wohneinheiten in Verbindung mit der geringen Grundstücksgröße und nur zwei kleinteiligen Baufenstern kann auf weitergehende Festsetzungen zur Bauweise verzichtet werden.

#### **4.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Das Plangebiet ist bereits gut eingegrünt und befindet sich inmitten bestehender Bebauung und privater Gärten.

Im Hinblick auf die besondere Ortsrandlage soll im Zuge weitere Baumaßnahmen die bereits vorhandene Randeingrünung im Westen des Plangebietes zur freien Landschaft ergänzt werden. Festgesetzt wird eine 7 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 Buchst. a) BauGB. Die Festsetzungen hierzu werden aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8 „Birkenweg“ übernommen, damit eine einheitliche Wirkung für den empfindlichen Ortsrand erzielt werden kann.

Der vorhandene Gehölzbestand kann integriert werden, ist bei Verlust aber entsprechend der vorgegebenen Pflanzarten und Qualitäten zu ersetzen. Die Pflanzmaßnahme haben zeitnah innerhalb von 3 Jahren nach dem Beginn von Baumaßnahmen auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich zu erfolgen.

Auf weitere grünordnerische Festsetzungen wird angesichts der bestehenden privaten gärtnerischen Nutzung verzichtet.

#### **4.5 Baugestalt/ Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO**

Auch wenn das Plangebiet so kleinteilig ist, dass es aus sich heraus keine prägende Wirkung entfalten wird, soll sichergestellt werden, dass sich ein Neubau gut in die Ortsrandlage einfügt.

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich daher ebenfalls am angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8 und werden für den Geltungsbereich dieses BP Nr. 8 a als Satzung beschlossen.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen getroffen:

##### **Dächer**

Im Plangebiet sind in Anlehnung an die Prägung der umgebenden Bebauung nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 30 Grad zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports, Nebenanlagen i. S. d. §14 Abs. 1 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten.

Zur Dacheindeckung sind nur Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen und anthrazit zulässig.

Diese den natürlichen Baustoffen nachempfundene Farbgebung ist im dörflichen Umfeld prägend. Im Dorf unübliche Dachfarben wie u.a. blau oder grün werden durch diese Festlegung im Umkehrschluss ausgeschlossen.

Auf eine Festlegung von Sockelhöhen wird verzichtet, da diese im rückwärtigen Bereich nicht wahrnehmbar sind. Die Begrenzung der Gesamtgebäudehöhe durch die Vorgabe der maximalen Firsthöhe wird als ausreichend angesehen.

##### **Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften**

Es wird zudem ergänzend darauf hingewiesen, dass die Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschrift den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen kann. Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

#### **4.6 Bestandsbauten**

Für bestehende Gebäude sind im Rahmen des Bestandsschutzes Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich, z. B. bei Instandsetzungen, untergeordneten Erweiterungen oder sonstigen erforderlichen bauliche Veränderungen. Auf der Planzeichnung erfolgt ein entsprechender Hinweis.

#### **4.7 Verkehrliche Erschließung**

Der Geltungsbereich besteht aus nur einem Flurstück, das unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche des Birkenweges angrenzt und somit bereits erschlossen ist. Sollte das Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt geteilt werden, so muss die verkehrliche Erschließung privatrechtlich geregelt und durch eine Baulasteintragung oder ein einzu tragendes Wegerecht gesichert werden.

#### **4.8 Ver- und Entsorgung**

Die vorhandene Anbindung des Grundstücks an die Ver- und Entsorgungsnetze (Strom- und Gasversorgung, zentrale Abwasserbeseitigung, Telekommunikation, Abfallentsorgung) kann entsprechend erweitert werden. Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund des durchlässigen Sandbodens auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

#### **4.9 Artenschutz**

Derzeit wird aufgrund der vorhandenen Nutzung, der umgebenden Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge kein besonderer Untersuchungsbedarf im Hinblick auf geschützte Arten im Plangebiet gesehen.

Gleichwohl ist den Belangen des Artenschutzes bei der Umsetzung des Bebauungsplans Rechnung zu tragen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbes. das Tötungsverbot für besonders geschützte Arten, gelten auch unabhängig vom Bebauungsplan. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist daher sicherzustellen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten nicht betroffen sind.

#### **4.10 Belange des Umweltschutzes**

Das Plangebiet ist teilweise bereits bebaut, als privater Garten intensiv genutzt und ist daher als bestehende Siedlungsfläche zu werten. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

##### **Schutzgut Mensch**

Während der Bauphase ist temporär mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen, die sich auf das Umfeld auswirken können.

##### **Schutzgüter Boden/ Wasser/ Luft und Klima**

Durch die Planung ist bei einer Grundflächenzahl von 0,3 inklusive der nach §19 Abs. 4 der BauNVO zulässigen Überschreitung von 50% eine maximale Versiegelung von ca. 1.100 m<sup>2</sup> möglich. Abzüglich des Bebauungsbestands von rund 325 m<sup>2</sup> ergibt sich gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Versiegelung von maximal 775 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und der Bebauung in der näheren Umgebung liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Das Plangebiet weist eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der Planung auf. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

##### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist bereits durch die bestehende Einfamilienhausbebauung geprägt, so dass nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der Planung vorliegt. Durch bestehende Randeingrünung wird bereits heute der Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft geprägt. Diese wirksame Abschirmung wird erhalten und weiterentwickelt.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Das Plangebiet befindet sich im bereits bebauten Siedlungsbereich. Die vorhandene Gehölzstruktur wird erhalten und weiterentwickelt. Ansonsten herrschen bislang Rasenflächen vor, so dass höherwertige Strukturen von der Planung nicht betroffen sind.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung gibt es keine geschützten Baudenkmale bzw. Bodendenkmale, so dass davon auszugehen ist, dass Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie durch die Planung nicht berührt werden.

### **Altlasten und Altablagerungen**

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

### **Immissionsschutz**

Landwirtschaftliche Betriebe, von denen Emissionen ausgehen und die durch eine heranahende Wohnbebauung in ihrer betrieblichen Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt werden könnten, sind in der unmittelbaren Umgebung des Baugrundstücks nicht mehr vorhanden.

Landwirtschaftliche Immissionen, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen auftreten, sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der Wohnbevölkerung zu tolerieren.

Westlich der Ortslage befindet sich eine Biogasanlage, die mit gut 500 m ebenfalls einen ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung einhält.

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten und die nur sehr geringe Zahl der zu erwartenden Fahrzeugbewegungen ausschließlich privater Anwohner werden durch die zusätzlich mögliche Bebauung keine Lärmbelastungen erwartet, die über das nachbarschaftliche Maß hinausgehen.

## **5 Kosten und Finanzierung**

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Der Gemeinde Hemslingen entstehen durch die Planung keine Kosten.

## **6 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)**

### **Flächenbezeichnung**

<b>allgemeines Wohngebiet:</b>		2.460 m <sup>2</sup>
<b>davon Flächen zum Anpflanzen :</b>	215 m <sup>2</sup>	
<b>Geltungsbereich des B-Plans</b>		<b>2.460 m<sup>2</sup></b>

Plan und Begründung des Bebauungsplans wurden im Einvernehmen mit der Gemeinde Hemslingen durch das Büro M·O·R GbR, Rotenburg ausgearbeitet.