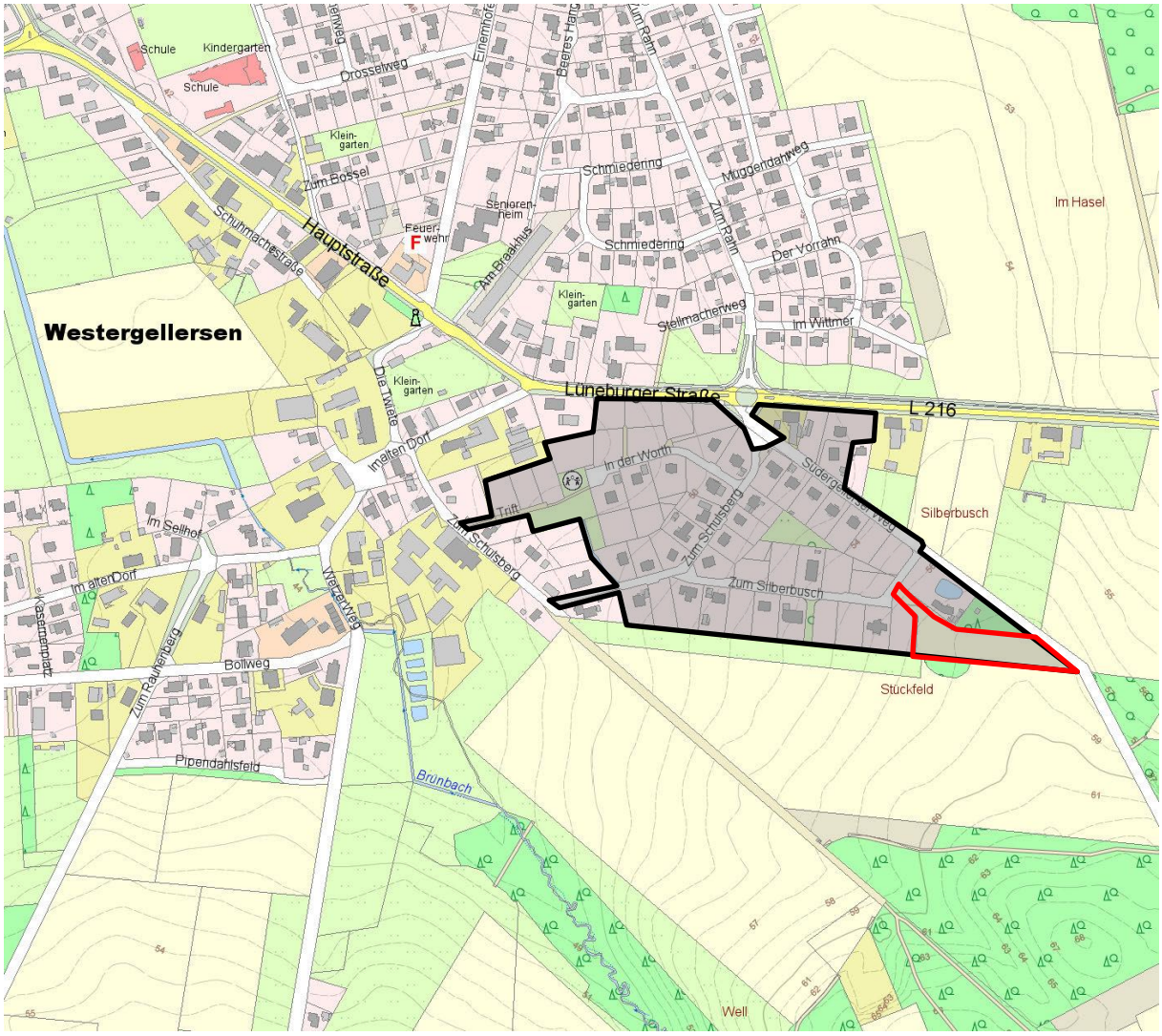
Gemeinde Westergellersen

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 „Südergellerser Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf **Stand 13.03.2020**



Rote Randlinie = Grenze des Änderungsgebiets, graue Unterlegung = Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans

Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,© 2019

Aufgestellt:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Lüneburg
Wedekindstraße 18
21337 Lüneburg
Tel. 04131 / 9503-38
Fax 04131 / 9503-30
ulrike.hagemann@nlg.de

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Westergellersen diese 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 "Südergellerser Weg" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Westergellersen, den _____

_____ (Bürgermeister)

Hinweise

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017,
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012,

jeweils in der aktuellen Fassung

Immissionsschutz

Das Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ ist aufgrund der zulässigen Nutzungen bezüglich der zulässigen Immissionen vergleichbar mit Dorf- bzw. Mischgebieten, d.h. es ist mit Immissionen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu rechnen.

Denkmalschutz

Es wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

Geschäftsstelle Lüneburg

Wedekindstraße 18
21337 Lüneburg

Tel. 04131 9503-0
Fax 04131 9503-30

E-Mail:info-lueneburg@nlg.de

www.nlg.de

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Gemeinde Westergellersen

Landkreis Lüneburg

2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 11 "Südergellerser Weg"

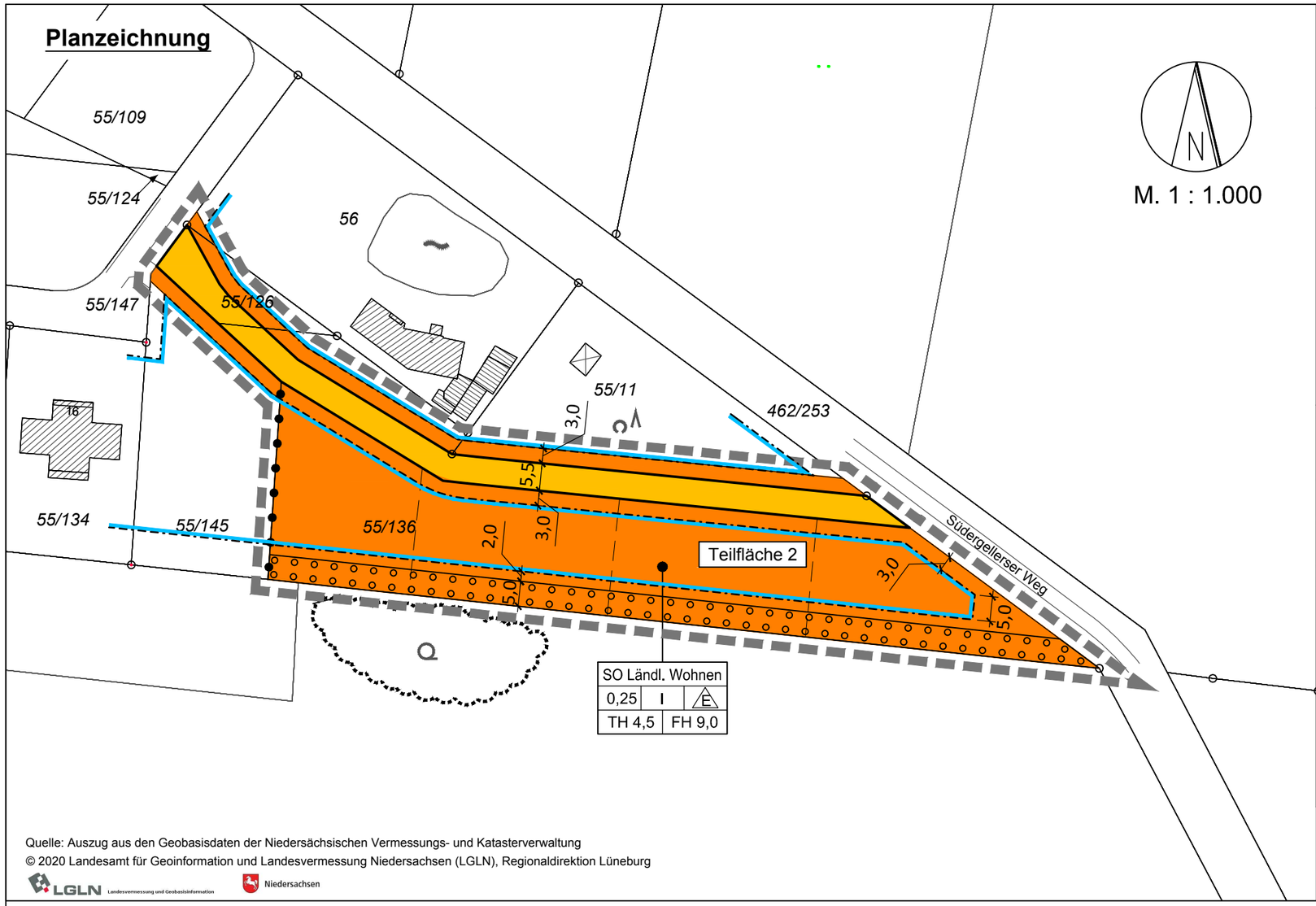
mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

Entwurf

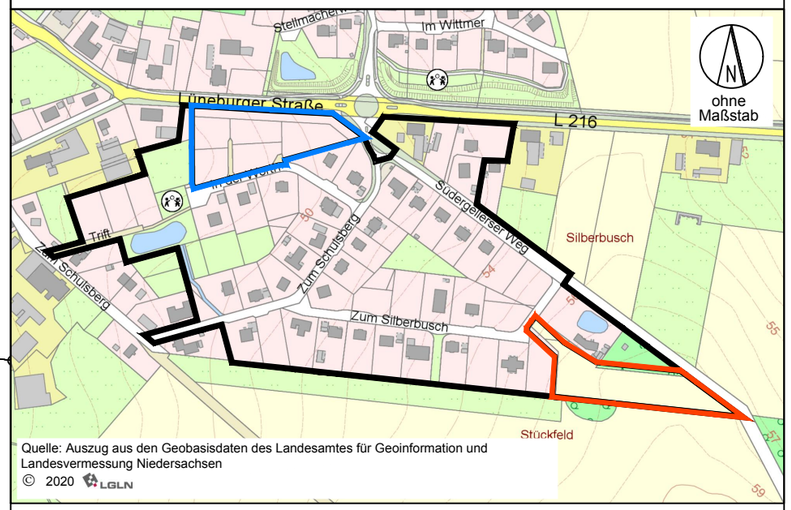
Stand 13.03.2020

Planzeichnung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

LGLN Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
© 2020 LGLN

Geltungsbereich B-Plan Nr. 11 "Südergellerser Weg"

Geltungsbereich B-Plan 1. Änderung

Geltungsbereich B-Plan 2. Änderung

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 11 BauNVO)

Sondergebiet: Ländliches Wohnen
(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

0,25	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,5 m	Traufhöhe als Höchstmaß
FH 9,0 m	Firsthöhe als Höchstmaß

3. Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Flurstücksgrenze

4/10 — Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

Kante Baumgruppe

Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplans inkl. 1. und 2. Änderung

rot = Ergänzungen 2. Änderung

1.0 Bauliche Nutzung

1.1 Im Sondergebiet Ländliches Wohnen sind zulässig: § 11 (1) und (2) BauNVO
1. Wohngebäude,
2. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
3. Hobbytierhaltung,
4. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Geschäfts- und Bürogebäude zugelassen werden.

1.2 Je vollendete 1000 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig. Abweichend hiervon ist im Bereich der Teilflächen 1 **und 2** je vollendete 900 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Ausnahmsweise kann im Einvernehmen mit der Gemeinde durch besondere schriftliche Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde eine zweite abgeschlossene oder nicht abgeschlossenen Wohnung zugelassen werden, wenn diese gegenüber der Hauptwohnung höchstens 2/3 der Wohnfläche der Hauptwohnung hat.

1.3 Der Erdgeschossfertigfußboden (EGFF) darf am Einschnitt der Außenwand in das höchstgelegene Gelände höchstens 0,30 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. § 9 (2) BauGB

1.4 Trauf- und Firsthöhen § 9 (2) BauGB
Es ist eine Traufhöhe von höchstens 4,5 m und eine Firsthöhe von höchstens 9,0 m zulässig. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der äußeren Außenwandebene mit der äußeren Dachhaut. Trauf- und Firsthöhen werden gemessen ab der Oberkante des Fertigfußboden (EGFF) auf der tiefstgelegenen Ebene des Erdgeschosses.

1.5 Auf jedem Baugrundstück sind je Wohnung 2 Stellplätze anzulegen. Die Stellplätze dürfen vor Garagen liegen. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Bestimmungen des § 46 NBauO und die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sind zu beachten.

1.6 Stellplätze und Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z.B. als wassergebundene Decke, als Pflaster mit hohem Fugenanteil, als Rasengittersteine oder dergleichen herzustellen. Ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,7 (max. 70 % des Niederschlagswassers fließen ab) ist hier- bei einzuhalten. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.7 Die als Grün- oder Pflanzflächen festgesetzten Bereiche sind freizuhalten von Nebengebäuden, Stellplätzen, Garagen, Spielgeräten und ähnlichen Anlagen. § 9 (1) Nr.20 BauGB

2.0 Trinkwassertransportleitung

2.1 Die im öffentlichen Verkehrsraum befindliche Trinkwassertransportleitung hat beidseitig ihrer Achse eine Schutzzone von 3,0 m, damit insgesamt 6,0 m. In dieser Schutzzone sind nicht zulässig: § 9 (6) BauGB
- das Aufstellen von Gebäuden jeglicher Art,
- Auf- und Abgrabungen.

Das Pflanzen von Bäumen innerhalb der Schutzzone ist im öffentlichen Verkehrsraum zulässig.

3.0 Bodenschutz

3.1 Der belebte Boden ist vor Beginn von Baumaßnahmen abzuräumen und als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.2 Auf- und Abtrag § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Geländeabtrag und/oder -aufhöhungen sind nur soweit zulässig, wie sie zur Herstellung der Gebäude, der Oberflächenentwässerung und zur Angleichung an das Straßenniveau unbedingt erforderlich sind. Im übrigen hat die Erhaltung des vorhandenen Reliefs Vorrang.

4.0 Grünordnung

4.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Bäume und Sträucher mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen. Am südlichen Plangebietsrand sind auf der etwa 450 m langen Pflanzfläche zwanzig Lücken bis zu einer Länge von je 8 m zulässig. Auf den Pflanzflächen sind 15 % Bäume und 85 % Sträucher zu verwenden. Die Qualitäten und Pflanzenarten sind im grünordnerischen Fachbeitrag beschrieben (Pflanzliste). § 9 (1) Nr. 25 BauGB

4.2 Mit der Bebauungsplanaufstellung wird ein Eingriff gemäß Naturschutzgesetz vorbereitet. Das durch bauliche Eingriffe entstehende und nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbare Defizit von insgesamt 57.430 Werteinheiten wird vom Guthaben des Ökokontos der Gemeinde abgebucht. Grundlage für die Ermittlung der Werte von Natur und Landschaft ist das Modell des Niedersächsischen Städtetags zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (1996). § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Hinweis: Die Gemeinde Westergellersen beabsichtigt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Ausgleichsmaßnahmen auf den Poolflächen ”Auf dem Kamp” (Flurstück 77/17, Flur 5, Gemarkung Westergellersen) sowie nördlich Baugebiet ”Rahn” (Flurstück 15/6, Flur 2, Gemarkung Westergellersen) vollständig umzusetzen. Nach Umsetzung der im grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 10 ”Rahn 2” näher beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf den oben genannten Poolflächen und Abzug des Defizits des Bebauungsplanes Nr. 10 ”Rahn 2” und dieses Bebauungsplanes verbleibt ein Restguthaben von 1.882 Werteinheiten (-8.040 + 120.582 - 53.230 - 57.430 = 1.882).

5.0 Oberflächenentwässerung

5.1 Die anzulegende Regenrückhalteanlage ist naturnah zu gestalten, mit geschwungenen Uferlinien und unterschiedlichen Böschungsneigungen zu versehen. Für die im Randbereich der Regenrückhalteanlage festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind standortheimische Arten gemäß Pflanzliste im grünordnerischen Fachbeitrag zu verwenden. § 9 (1) Nr. 14 u. 20 BauGB

5.2	Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück möglichst flächenhaft zu versickern	§ 9 (1) Nr. 14 u. 20 BauGB
5.3	Zum Schutz vor Oberflächenwasser von den landwirtschaftlichen Flächen südlich des Plangebietes ist am südlichen Rand des Plangebietes im Bereich der Pflanzflächen ein Wall von mind. 0,3 m Höhe anzuschütten.	§ 9 (1) Nr. 14 u. 20 BauGB
6.0	Immissionsschutz	
6.1	Im Bereich der Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine 3,0 m hohe Lärmschutzeinrichtung herzustellen, bezogen auf die Höhe des gewachsenen Geländes an der Südgrenze der festgesetzten Grünfläche.	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
6.2	Parallel zur Landesstraße sind in der ersten Baureihe die Außenwohnbereiche (Terrassen) südlich der Wohngebäude bzw. im Schallschatten von Gebäuden zu platzieren.	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
6.3	Parallel zur Landesstraße sind in der ersten Baureihe die Schlafräume und Kinderzimmer nach Süden bzw. zur lärmabgewandten Seite auszurichten. Andernfalls sind schallgedämmte Lüfter einzubauen, deren Schalldämmmaß dem der Fenster entsprechen.	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 56 i.V.m. § 97 + 98 NBauO

des Bebauungsplans inkl. 1. und 2. Änderung

Aufgrund des § 56 i.V.m. §§ 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Südergellerser Weg" nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt.

1.0 Wohngebäude sind mit Außenwänden von mindestens 2,0 m Höhe über Erdgeschossfertigfußboden (EGFF) herzustellen.

2.0 Dachgestaltung

2.1 Die Mindestdachneigung beträgt für Wohngebäude 35°, für andere Gebäude 15°. Ausgenommen sind Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 40 m², wobei die zur Beurteilung heranzuziehende Grundfläche von Gebäuden addiert wird, wenn deren Außenwände aneinander grenzen.

2.2 Dächer auf Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 40 m² sind als Satteldächer, Teilwalm- oder Walmdächer in den Farben Rot bis Rotbraun und Anthrazit (Herstellerangaben) mit nicht hochglänzender Oberfläche auszuführen. Auf Nicht-Wohngebäuden sind auch Pultdächer zulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung sind auch in anderen Farben zulässig. Dachbegrünungen, Glasanbauten und Wintergärten sind ebenfalls zulässig.

3.0 Blockbohlenbauweise ist nur für Nebengebäude unter 30 m² Grundfläche zulässig.

4.0 Ordnungswidrig handelt, wer den oben genannten Vorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden. (§ 91 Abs. 3 und 5 NBauO).

Begründung

INHALT

1 Einführung ... 9
1.1 Anlass und Ziel der 2. Änderung ... 9
1.2 Planverfahren ... 9
1.3 Lage, Abgrenzung und Nutzung des Plangebietes ... 9
1.4 Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans ... 9
2 inhalt der 1. Änderung ... 10
2.1 Geänderte Erschließung und Baugrenzen ... 10
2.2 Verringerung der Grundstücksmindestgröße und Verzicht auf Festsetzung einer privaten Grünfläche 11
3 Auswirkungen der Planung ... 11
4 Flächenbilanz ... 12

1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Ziel der 2. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Südergellerser Weg“ in Westergellersen wurde im Jahr 2006 rechtskräftig. Inzwischen konnten die meisten Baugrundstücke veräußert werden und ein Großteil der Grundstücke ist bereits bebaut. Für die verbleibende Fläche im Südosten des Geltungsbereichs (4. Bauabschnitt) ergibt sich ein sehr ungünstiger Flächenzuschnitt zwischen der südlichen Plangebietsgrenze und dem Südergellerser Weg, was eine Erschließung und eine Veräußerung von Baugrundstücken erschwert. Dieses ist auch dadurch bedingt, dass das dreieckförmige Flurstück 55/11 aus eigentumsrechtlichen Gründen anders als im Ursprungsbebauungsplan angenommen nicht bei einer neuen Grundstückszuteilung einbezogen werden kann. Daher soll eine neue öffentliche Straße die Straße „Zum Silberbusch“ mit dem Südergellerser Weg verbinden, um südlich dieser neuen Straße vier Baugrundstücke mit einer Größe zwischen ca. 920 m² und 950 m² zu erschließen. Die Überplanung der Flächen soll im Rahmen einer 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgen, weshalb der Rat der Gemeinde Westergellersen am 27.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Südergellerser Weg“ gefasst hat.

1.2 Planverfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), das hier aus folgenden Gründen anwendbar ist:

Die Planung dient der Nachverdichtung, indem durch die Festsetzung einer neuen Straße bisher nicht erschlossene Grundstücksbereiche innerhalb des Bebauungsplangebiets nunmehr angebunden werden, so dass eine bessere Bebaubarkeit möglich wird. Durch die geringfügige Reduzierung der Grundstücksmindestgröße können mehr Grundstücke als nach den bisherigen Festsetzungen entstehen, was ebenfalls zur Nachverdichtung beiträgt. Die Größe des Änderungsgebiets beträgt lediglich 0,52 ha. Die zulässige Grundfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereichs 1.081 m², d.h. deutlich weniger als 20.000 m² (Grenzwert für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder EU-Vogelschutzgebieten und schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind ebenfalls nicht relevant. Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben.

Daher wird von einer frühzeitigen Beteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Zudem entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

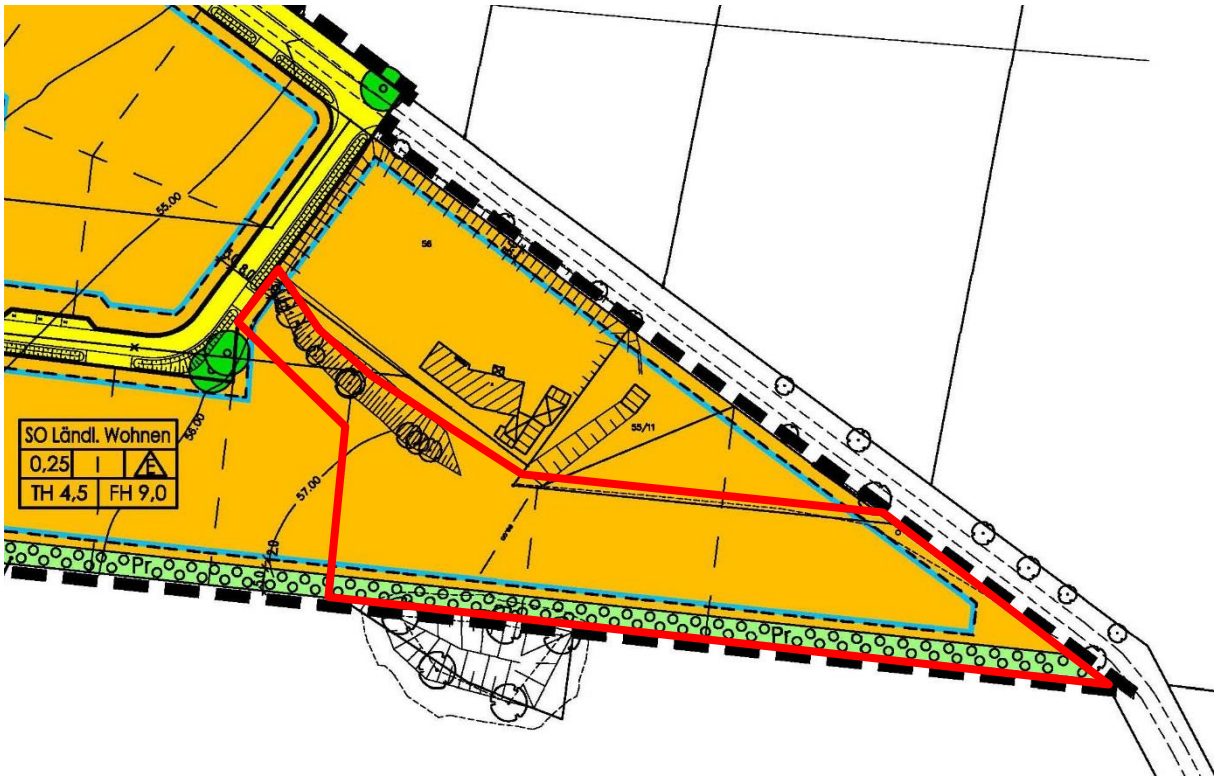
1.3 Lage, Abgrenzung und Nutzung des Plangebietes

Das Änderungsgebiet liegt zwischen der Straße „Zum Silberbusch“ und dem Südergellerser Weg im Südosten des Ursprungsgeltungsbereichs. Es umfasst das gesamte Flurstück 55/136 und in geringem Maße auch die Flurstücke 56, 55/126, 55/11 und 55/145, wobei die beiden letztgenannten Flurstücke nur so weit im Geltungsbereich enthalten sind, wie es zur Bestimmung der Lage der Baugrenze erforderlich ist. Die Abgrenzung ist aus dem Übersichtsplan und der Planzeichnung ersichtlich. Die Größe des Änderungsgebiets beträgt 0,52 ha (Geltungsbereich Ursprungsbebauungsplan 8,79 ha). Das hauptsächlich betroffene Flurstück 55/136 stellt sich als „Bauerwartungsland“ dar und liegt derzeit brach.

1.4 Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans

Aus dem nachfolgenden Planausschnitt sind die zeichnerischen Festsetzungen im Änderungsgebiet erkennbar. Danach setzt der Ursprungsplan für das Änderungsgebiet ein Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ fest.

Die GRZ beträgt 0,25. Zulässig ist eine eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern mit einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m. Zur südlichen Plangebietsgrenze hin ist eine 5 m breite Fläche festgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Die Baugrenze hält zur Anpflanzfläche 2,0 m Abstand ein und umfasst ein größeres Baufeld bis zum Südergellerser Weg.



Ausschnitt aus den zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, rote Linie = Abgrenzung des Änderungsgebiets

In den textlichen Festsetzungen werden u.a. die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet festgelegt. Aufgrund der Zweckbestimmung „Ländliches Wohnen“ ist das städtebauliche Ziel eine lockere Bebauung auf großen Grundstücken, weshalb textlich unter anderem festgesetzt ist, dass je 1.000 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist. Bezüglich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist festgelegt, dass eine dichte Bepflanzung mit 15 % Bäume und 85 % Sträucher anzulegen ist.

2 INHALT DER 1. ÄNDERUNG

2.1 Geänderte Erschließung und Baugrenzen

Wie bereits erwähnt, liegt der Zweck der Änderung darin, das Flurstück 55/136 einer Bebauung auf mehreren Grundstücken derart zuzuführen, dass auf ein Einbeziehen des Flurstücks 55/11 verzichtet werden kann, da dieses nicht erworben werden konnte. Hierbei war zunächst angedacht, die mittleren Grundstücke als Pfeifenstielgrundstücke auszubilden und hierdurch eine Erschließung von der Straße „Im Silberbusch“ bzw. vom Südergellerser Weg aus zu ermöglichen. Es erfolgte jedoch eine Entscheidung für eine weitere öffentliche Straße, um auch die Ver- und Entsorgung über den öffentlichen Raum sicher zu gewährleisten. Daher wird eine öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 5,5 m festgesetzt, die die Straße „Am Siberbusch“ südlich des bebauten Eckgrundstücks mit dem Südergellerser Weg verbindet. Die Straße verläuft entlang der Nordgrenze des Flurstücks 55/145 und an der Südgrenze des Flurstücks 55/11. Die Fahrbahnbreite soll 3,7 m betragen. Diese Breite ist aufgrund der geplanten Einbahnstraßenregelung ausreichend, so dass auch die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge sichergestellt ist. Nördlich der Fahrbahn wird eine Entwässerungsmulde von 1 m Breite vorgesehen. Durch die erforderlichen Bankettbereiche resultiert eine ganz überwiegende Gesamtbreite von 5,5 m. Nur an der Einmündung in die Straße „Zum Silberbusch“ wird aus verkehrstechnischen Gründen eine etwas größere Breite der Straßenverkehrsfläche erforderlich.

Durch die Planung einer öffentlichen Straße erfolgen auch Änderungen bezüglich der Baugrenzen, da ansonsten die Straße innerhalb eines Baufeldes gelegen wäre, was unzulässig ist. Die Baugrenzen werden entsprechend angepasst, so dass die neuen Baugrenzen von der Straße den Mindestabstand von 3 m zu beiden Seiten einhalten. Hierdurch bedingt beinhaltet der Geltungsbereich der 2. Änderung jeweils eine Fläche von mindestens 3 m über die festgesetzte neue Straßenverkehrsfläche hinaus, um hier den Verlauf der Baugrenzen neu festlegen zu können. Weitergehende Änderungen ergeben sich hierdurch für die betroffenen Grundstücke nicht; auch ohne diese Festsetzung hätte eine Bebauung einen Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten müssen.

2.2 Verringerung der Grundstücksmindestgröße und Verzicht auf Festsetzung einer privaten Grünfläche

Mit der Festsetzung im Ursprungsplan, wonach pro abgeschlossene 1.000 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist, soll erreicht werden, dass keine zu starke Verdichtung entsteht und der Ortsrandcharakter durch großzügige Grünräume unterstützt wird. An diesem Ziel wird auch grundsätzlich festgehalten. Allerdings ist die verfügbare Sondergebietsfläche im Geltungsbereich der 2. Änderung durch die neue Erschließungsstraße verringert, so dass nur noch eine Gesamtfläche von 3.768 m² verfügbar ist, d.h. es wären bei einer Mindestgröße von 1.000 m² nur drei Grundstücke zulässig. Um die verfügbare Fläche auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gut ausnutzen zu können, wird im Änderungsgebiet, so weit das Flurstück 55/136 betroffen ist, festgesetzt, dass bereits ab 900 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist. Dadurch können hier vier gut geschnittene Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Im Ursprungsplan war im Süden des Plangebiets eine 5 m breite private Grünfläche für eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Grünfläche war als Teil des Grundstücks bei der Bestimmung der Mindestgrundstücksgröße anrechenbar, aber nicht bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche, denn eine Grundflächenzahl kann sich nur auf den als Baugebiet festgesetzten Grundstücksflächenanteil beziehen, nicht aber auf Grünflächen. In der 2. Änderung wird nach wie vor im Süden des Geltungsbereichs eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, diese ist aber nunmehr Teil des Sondergebiets, d.h. auf die Grünflächenfestsetzung wird verzichtet. Dadurch wird die auf die GRZ anrechenbare Grundstücksfläche größer, so dass trotz einer Grundstücksgröße von unter 1.000 m² noch ausreichend große überbaubare Flächen für die Unterbringung von Gebäuden für die Nutzung als ländliches Wohngebiet zur Verfügung stehen (z.B. für Stallungen oder nicht störende gewerbliche Nutzungen). Auch diese Änderung dient somit der erwünschten Nachverdichtung.

3 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die bisherige Grundstücksaufteilung für das Änderungsgebiet wird modifiziert, um trotz Nichtberücksichtigung des Flurstücks 55/11 eine ansprechende Baugrundstücksaufteilung zu erreichen. Es ist eine Parzellierung des Flurstücks 55/136 in vier Grundstücke vorgesehen, wobei für drei Grundstücke die Bautiefe nur ca. 13,5 m beträgt. Das ist aber ausreichend, um ein Wohnhaus in heute üblicher Dimensionierung zu errichten.

Die neue Erschließungsstraße soll als Einbahnstraße ausgelegt werden, d.h. es kommt zu einer geringfügigen weiteren Belastung des Südergellerser Wegs, der bisher in dem Abschnitt nur dem landwirtschaftlichem Verkehr diente. Ein Erfordernis zum Ausbau des Wegeabschnitts resultiert hieraus jedoch nicht.

Zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da die Anpflanzfläche in 5 m Breite erhalten wird. Ein weitergehender Gehölzerhalt war auch im Ursprungsbebauungsplan nicht vorgesehen.

Das gemeindeeigene Flurstück 56 ermöglicht aktuell nur eine Bebauung mit zwei Wohneinheiten. Durch die Planung wird ebenfalls gemeindeeigene, angrenzende Fläche für den Bau der Erschließungsstraße beansprucht. Wird dem bebauten Flurstück die zwischen dem Grundstück und der neuen Planstraße gelegene verbleibende Fläche zugeschlagen, so ergibt sich eine Größe von mehr als 3.000 m², d.h. es wären drei Wohneinheiten zulässig. Die bestehende Grundstücksmindestgröße wird somit hierfür bezogen auf drei Wohneinheiten eingehalten, weshalb hier keine geänderte Festsetzung erforderlich wird. Das Grundstück wird daher - mit Ausnahme der durch die Verlegung der Baugrenze erforderliche Fläche - nicht in den Geltungsbereich der 2. Änderung einbezogen.

4 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	5.241 m²
Sondergebiet Ländliches Wohnen	4.328 m²
davon Teilfläche 2 (Mindestgrundstücksgröße 900 m²)	3.769 m²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	818 m²
Straßenverkehrsflächen	913 m²

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westergellersen hat in seiner Sitzung am 27.02.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Südergellerser Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Westergellersen, den _____

_____ (Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS),
Gemarkung Westergellersen, Flur, 2
Maßstab: 1 : 1.000
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand Februar 2020). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

_____, den _____

_____ (Katasterbehörde)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Lüneburg,
Wedekindstraße 18,
21337 Lüneburg

Lüneburg, den _____

_____ (Planverfasserin)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Westergellersen hat in seiner Sitzung am 27.02.20 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Westergellersen, den _____

_____ (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westergellersen hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am _____ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Westergellersen, den _____

_____ (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am _____im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am _____ in Kraft getreten.

Westergellersen, den _____

_____ (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Westergellersen, den _____

_____ (Bürgermeister)