



**Gemeinde Bispingen
Landkreis Heidekreis**

**Bebauungsplan Nr. 63
"Brandenburger Straße, Hörpel"**

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

1. Änderung

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

Beglaubigungsvermerk

Die Übereinstimmung dieser Abschrift
mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

29646 Bispingen, 16.04.2020

L.S.


Gemeinde Bispingen
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Sylvia Rose

Satzungsbeschluss

§ 10 BauGB

Stand: 20.11.2019

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<u>Teil A:</u>	3
1 Rechtsgrundlagen	3
2 Einleitung	3
2.1 Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen der Planung	4
3 Übergeordnete Planungsvorgaben	5
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.2 Raumordnerische Vorgaben	5
3.3 Belange benachbarter Gemeinden	6
3.4 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen	6
3.5 Standortwahl / Alternativstandorte	6
4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen	7
4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	7
5 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	8
6 Immissionsschutz	9
7 Verkehrserschließung	9
8 Ver- und Entsorgung	9
9 Grünordnung, Kompensation und Artenschutz	10
10 Örtliche Bauvorschriften	11
 <u>Teil B:</u>	 12
Umweltbericht	12
 <u>Teil C:</u>	 13
Abwägung und Beschlussfassung	13

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 63 "Brandenburger Straße, Hörpel" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung (unmaßstäblich, Änderungsbereich markiert).....	3
Abbildung 2: Auszug 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bispingen (unmaßstäblich, Plangebiet markiert).....	5
Abbildung 3: Übersicht Lage des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)	7

Teil A:

1 Rechtsgrundlagen

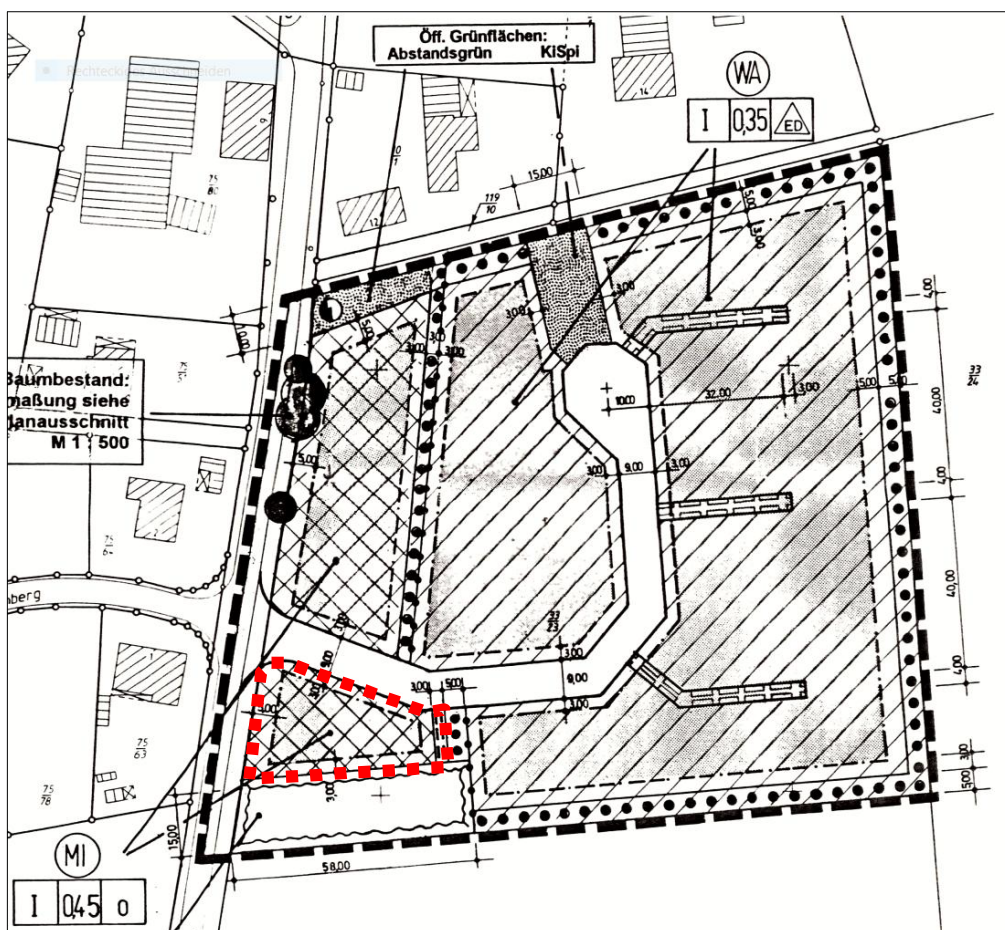
Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

2 Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Brandenburger Straße, Hörpel“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde im Jahr 1998 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt für die Baugrundstücke, welche sich straßenbegleitend zur „Brandenburger Str.“ befinden, in einer Bebauungstiefe ein Mischgebiet (MI) fest. Für die östlich angrenzenden Flächen wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 63 "Brandenburger Straße, Hörpel" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung (unmaßstäblich, Änderungsbereich markiert)



Ein Großteil der Grundstücke wurde bis heute bebaut. Im Bereich des Mischgebietes wurden bisher zwei Wohnhäuser und ein Gewerbebetrieb (Elektrobetrieb) errichtet. Nunmehr besteht für das letzte freie Grundstück ein Bauwunsch, dort ein Einfamilienhaus zu errichten.

Aufgrund der mangelnden Nachfrage nach auch gewerblich nutzbaren Grundstücken in den letzten 20 Jahren in diesem Bereich im OT Hörpel, möchte die Gemeinde Bispingen der Anfrage gerecht werden und dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses schaffen.

Zu diesem Zweck wird im Änderungsbereich die Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet (MI) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) geändert und somit den aktuellen Anforderungen angepasst. Ferner wird die Grundflächenzahl an die zulässige Ausnutzung im östlichen Allgemeinen Wohngebiet von 0,45 auf 0,35 reduziert und damit angepasst.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bispingen werden die Flächen des Plangebietes als gemischte Bauflächen dargestellt. Aufgrund der Betroffenheit von nur einem Baugrundstück und der vorherigen Festsetzung als gemischte Baufläche, in dem theoretisch auch ein Wohnhaus hätte errichtet werden können, sieht die Gemeinde Bispingen die vorliegende 1. Änderung als aus dem FNP entwickelt an. Von der kleinflächigen Anpassung des FNPs wird in diesem Fall abgesehen.

Mit der Bearbeitung des Verfahrens wurde die H&P Ingenieure GmbH, Laatzen / Soltau, beauftragt.

2.1 Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Ziele und Zwecke

Die im vorhergehenden Abschnitt genannten allgemeinen Ziele werden konkretisiert bzw. ergänzt durch folgende Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Neubau eines Einfamilienhauses in entsprechend vorgeprägter Umgebung von Hörpel,
- Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen,
- Nutzung eines bereits vorbelasteten Standortes.

Auswirkungen

Im Ergebnis lässt die Planänderung folgende Auswirkungen erwarten:

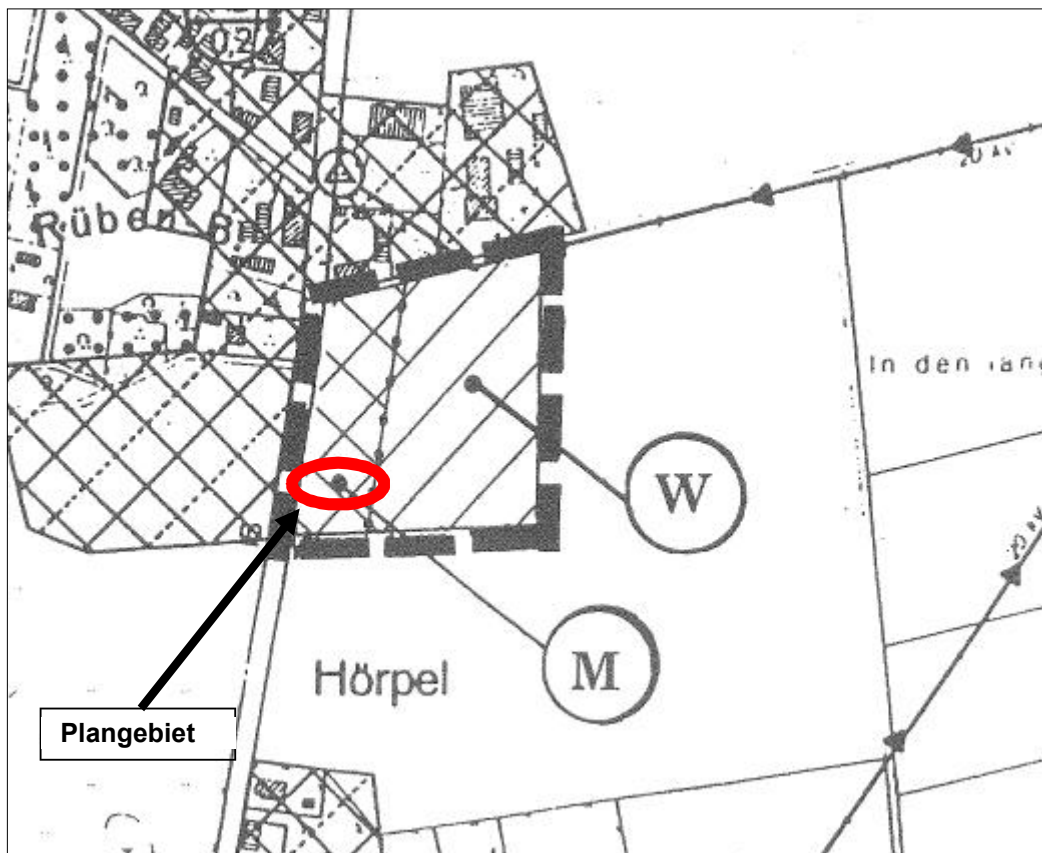
- Inanspruchnahme einer Fläche, für die bereits aktuell umfangreiches Baurecht durch den B-Plan Nr. 63 besteht,
- Bedarfsgerechte (kleinteilige) Bereitstellung von Wohnbauland (ein Baugrundstück) im OT Hörpel.

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bispingen werden die Flächen des Plangebietes im Zuge der 28. Änderung des FNPs als gemischte Bauflächen dargestellt. Aufgrund der Betroffenheit von nur einem Baugrundstück und der vorherigen Festsetzung als gemischte Baufläche, in dem theoretisch auch ein Wohnhaus hätte entstehen können, sieht die Gemeinde Bispingen die vorliegende 1. Änderung als aus dem FNP entwickelt an. Von der kleinflächigen Anpassung des FNPs wird in diesem Fall abgesehen.

Abbildung 2: Auszug 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bispingen (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)



3.2 Raumordnerische Vorgaben

Aufgrund der kleinteiligen Änderung (ein Wohnbaugrundstück innerhalb bereits rechtskräftigen B-Plan) der Art der baulichen Nutzung (von MI zu WA) sind keine Auswirkungen auf die Raumordnung erkennbar. Auf eine detaillierte Auswertung wird daher an dieser Stelle verzichtet.

3.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren vorbehaltlich der Ergebnisse der nachbarkommunalen Abstimmung nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB.

3.4 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen

Altlasten / Bodenschutz

Im Plangebiet selbst sind keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen können. Der Kartenserver des LBEG stellt für das Plangebiet keine Verdachtsflächen dar.

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Aktuell sind im Wirkungsbereich des Vorhabens keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus denkmalfachlicher Sicht des Landkreises Heidekreis daher keine Bedenken. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.

Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG), siehe oben, bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für arch. Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Leitungen

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich Versorgungsleitungen und / oder Anlagen der EWE Netz GmbH. Diese sind zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen ergeben, sollen dafür die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsplatzes. Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen und der EWE zu erstatten.

Genauere Auskünfte über den Verlauf der Leitungen sind vor Beginn etwaiger Baumaßnahmen bei der Gemeinde oder dem Versorgungsträger einzuholen.

3.5 Standortwahl / Alternativstandorte

Angesichts der bereits in der Umgebung vorhandenen Nutzungen und der Zulässigkeit von Vorhaben im Änderungsbereich auf Grundlage des B-Planes Nr. 63, sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Ände-

rung der Art der baulichen Nutzung kann der lokale Bedarf an einem Wohnbaugrundstück gedeckt werden und somit die Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen vermieden werden.

Für die geplante Nutzung als Wohnbaugrundstück und die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet stellten sich keine anderweitigen Festsetzungsmöglichkeiten dar.

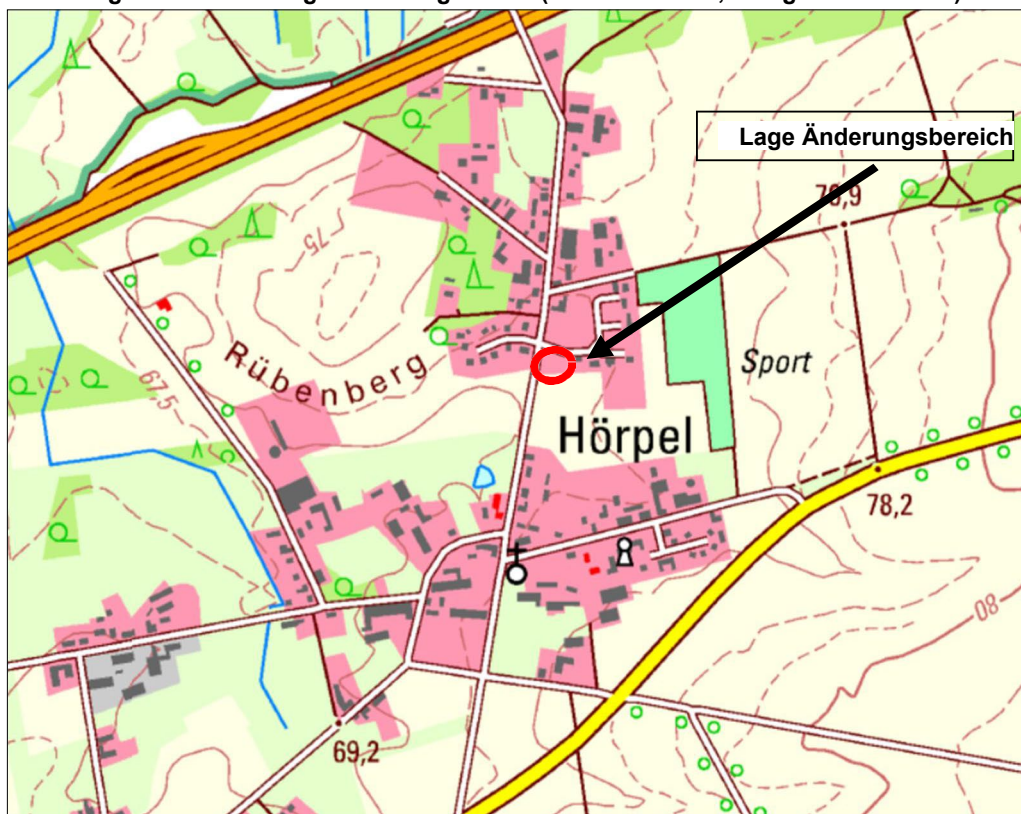
4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen

4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 930 m² und liegt im nördlichen Bereich der Ortschaft Hörpel, innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63. Der Änderungsbereich ist derzeit noch nicht bebaut und stellt sich als gepflegte Zierrasenfläche dar.

Östlich und nördlich setzt sich die Bebauung der Straße „Vor dem Heeg“ weiter fort. In Richtung Süden befinden sich Grünlandflächen, bis zur weiteren Bebauung von Hörpel. Westlich verläuft die „Brandenburger Str.“.

Abbildung 3: Übersicht Lage des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)¹



¹ <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

5 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird im Zuge der vorliegenden 1. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung als Mischgebiet wird damit aufgehoben und durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ersetzt. Damit kann kleinteilig auf einem Baugrundstück dem Bedarf nach einem Wohnbaugrundstück im Ortsteil Hörpel nachgekommen werden. Der Gemeinde Bispingen liegt für das Grundstück ein konkreter Bauwunsch vor.

Aufgrund der mangelnden Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken in den letzten 20 Jahren in diesem Bereich im OT Hörpel, möchte die Gemeinde Bispingen der Anfrage gerecht werden und dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses schaffen. Im östlichen Bereich des B-Planes Nr. 63 wurde bereits ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen im 1. Änderungsbereich werden aus dem östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet übernommen, um hier einen einheitlichen Gebietscharakter zu schaffen.

Im Einzelnen stellt sich der Nutzungskatalog wie folgt dar:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Grundsätzlich wird das geplante Baugebiet dazu dienen, vornehmlich Wohnnutzungen aufzunehmen. Wie in ländlichen Siedlungen üblich, muss jedoch auch mit einer Nachfrage nach weiteren Nutzungen gerechnet werden. Diese sollen auch allgemein zulässig sein, siehe oben, da sie einem dörflichen Gebietscharakter entsprechen.

Darüber hinaus werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen wegen ihres Flächenanspruchs bzw. ihres zu erwartenden Zielverkehrsaufkommens.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Versiegelung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Zuge der 1. Änderung von 0,45 auf 0,35 reduziert und somit an die für Wohnbaugrundstücke typische Versiegelungsrate, sowie an den östlichen Bestand, angepasst.

Höhenentwicklung

Die maximale Höhenentwicklung wird weiterhin auf I-Vollgeschoss begrenzt. Somit wird eine dem Umfeld gerechte Höhenentwicklung sichergestellt.

Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Die überbaubaren Flächen werden aus dem Ursprungsplan übernommen und ermöglichen weiterhin eine moderate Ausnutzung des Änderungsbereiches.

6 Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine emissionsrelevanten Nutzungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der zukünftigen Wohnnutzungen führen könnten. Im nördlichen Anschluss befinden sich gemischte Nutzungen und im östlichen Anschluss befindet sich Wohnnutzung. Die Verkehre der „Brandenburger Straße“ sind nicht dazu geeignet, erhebliche Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung auszuüben.

Zusammenfassend ist somit erkennbar, dass sich im Umfeld des Änderungsbereiches keine emissionsrelevanten Nutzungen befinden, sowie von der geplanten Wohnnutzung auch keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen ausgehen.

7 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Die übergeordnete Erschließung der Flächen erfolgt im Norden an die Gemeindestraße „Vor dem Heeg“ oder an die „Brandenburger Str.“. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ist nicht mit einem Mehrverkehr zu rechnen. Durch die Bebauung mit einem Einfamilienhaus sind i.d.R. weniger Verkehre verbunden als mit möglicherweise gemischten Nutzungen.

Die angrenzenden Straßen stellen sich als ausreichend dimensioniert dar, die Verkehre aufzunehmen. Weitere Maßnahmen zur Ertüchtigung sind nicht erkennbar.

8 Ver- und Entsorgung

Regelungen für den Wasserhaushalt

Anfallendes Regenwasser von Dachflächen sowie anfallendes Oberflächenwasser auf den befestigten Flächen des Plangebietes ist, wie es im übrigen Gebiet bereits vollzogen wird, örtlich zu versickern.

Löschwasser / Ver- und Entsorgung

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Es sind angesichts der geplanten Nutzungen von einer Menge von mind. 800 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung vorzuhalten.

Im Bereich des B-Plans ist eine Löschwassermenge von 24 m³/h aus dem TW-Netz möglich unter folgender Bedingung: Das TW-Netz wurde nur zur Sicherstellung der zur Versorgung der Bevölkerung notwendigen Mengen ausgelegt. Das bedeutet, dass nur der Grundschutz zur Verfügung steht und die Entnahmemengen nur unter normalen Betriebsverhältnissen im TW-Netz verfügbar sind. Ein ggf. über den Grundschutz hinausgehender Bedarf ist im Rahmen des Objektschutzes sicher zu stellen.

Die Brandbekämpfung erfolgt zentral durch die Gemeinde Bispingen.

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet.

Die Flächen des WA-Gebietes können an die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Zur Vermeidung von Fremdwassereinflüssen in die SW-Kanalisation ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass von den Grundstücken kein Niederschlagswasser auf öff. Verkehrsflächen abzuleiten ist und Grundstückszufahrten mit geeigneten Entwässerungsrinnen zu versehen sind.

Die Wasserversorgung (inkl. der Löschwasserversorgung), die Stromversorgung und die Schmutzwasserentsorgung sind damit sichergestellt.

9 Grünordnung, Kompensation und Artenschutz

Kompensation

Das Plangebiet wird im Rahmen des B-Planes Nr. 63 bereits als Mischgebiet festgesetzt. Eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen ist somit bereits zum derzeitigen Zeitpunkt zulässig. Somit ist im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich für die Änderung der Art der baulichen Nutzung erforderlich. Darüber hinaus wird die zulässige GRZ reduziert. Die max. zulässige zu versiegelnde Fläche wird somit im Änderungsbereich reduziert.

Pflanzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen zur Einzelbaumpflanzung werden aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen.

Artenschutz

Zum Belang des Artenschutzes ist anzuführen, dass sich das Plangebiet als gepflegte Zierrasenfläche darstellt und durch die Nutzungen in der Umgebung geprägt ist. Für die Arten des Offenlandes stellen sich die Flächen insofern als wenig attraktiv dar. Ein Brutbestand besonders oder streng geschützter Arten ist auf den Zierrasenflächen direkt im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass Fledermäuse das Plangebiet als Jagdgebiet nutzen. Nach Umsetzung der Planung können die Fledermäuse auf angrenzende Flächen ausweichen.

Im Hinblick auf die geplanten bzw. zu erwartenden Eingriffe sind aufgrund der vorhandenen Strukturen und Umgebungsnutzungen keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu erwarten.

10 Örtliche Bauvorschriften

Die im B-Plan Nr. 63 „Brandenburger Straße, Hörpel“ mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden unverändert in den Änderungsbe-
reich mit übernommen. Somit werden eine Homogenität und ein Einfügen an das bestehen-
de und bereits weitgehend bebaute WA-Gebiet gewährleistet.

Teil B:

Umweltbericht

Das Plangebiet wird im Rahmen des B-Planes Nr. 63 bereits als Mischgebiet festgesetzt. Eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen ist somit bereits zum derzeitigen Zeitpunkt zulässig.

Somit ist im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich für die Änderung der Art der baulichen Nutzung erforderlich. Darüber hinaus wird die zulässige GRZ reduziert. Die max. zulässige zu versiegelnde Fläche wird somit im Änderungsbereich reduziert. Die grünordnerischen Festsetzungen zur Durchgrünung der Flächen wird ebenfalls unverändert mit übernommen.

Insgesamt ist somit durch die 1. Änderung nicht mit einem größeren Eingriff im Änderungsbereich im Vergleich zum Ursprungsplan zu rechnen. Der Eingriff wird durch die Reduzierung der GRZ noch minimiert.

Zum Belang des Artenschutzes ist anzuführen, dass sich das Plangebiet als gepflegte Zierrasenfläche darstellt und durch die Nutzungen in der Umgebung geprägt ist. Für die Arten des Offenlandes stellen sich die Flächen insofern als wenig attraktiv dar. Ein Brutbestand besonders oder streng geschützter Arten ist auf den Zierrasenflächen direkt im Plangebiet daher nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass Fledermäuse das Plangebiet als Jagdgebiet nutzen. Nach Umsetzung der Planung können die Fledermäuse auf angrenzende Flächen ausweichen.

Im Hinblick auf die geplanten bzw. zu erwartenden Eingriffe sind aufgrund der vorhandenen Strukturen und Umgebungsnutzungen keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu erwarten.

Daher wird an dieser Stelle aufgrund der Unerheblichkeit der Änderungsinhalte und der bereits zulässigen Nutzung im Plangebiet auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Teil C:

Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung

Siehe Anhang.

Beschlussfassung

Die vorliegende Begründung des Bebauungsplans Nr. 63 "Brandenburger Straße, Hörpel" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, 1. Änderung wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Gemeinde Bispingen beschlossen.

Bispingen, 30.01.2020

L. S.

gez. Dr. Jens Bülthuis
Der Bürgermeister

Im Auftrag der Gemeinde Bispingen:
H&P, Laatzen, August / Nov. 2019