



Gemeinde Bispingen - Landkreis Heidekreis
Bebauungsplan Nr. 63
"Brandenburger Straße, Hörpel"
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
1. Änderung

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. 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.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

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.“.

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.

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.

Die Belange möglicher Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) wurden geprüft. Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar. Regelungen zum Immissionschutz bedarf es nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen zu rechnen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung minimiert. Aufgrund der Eingrünung und der örtlichen Bauvorschriften ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu rechnen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Abwägung

Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen. Es wurden Hinweise zur angrenzenden Handwerksnutzung und mögliche Einschränkungen dieser durch die Wohnnutzung. Zur Ausgangslage: Richtig ist, dass das Grundstück in einem Mischgebiet liegt. Die Handwerksnutzung ist mischgebietsverträglich und als solche genehmigt. Der hier in Rede stehende Planänderungsbereich liegt ca. 60 m südlich des Grundstücks des Einwanderhebers. Zwischen Einwandergrundstück und Plangebiet liegen zwei weitere Wohnbaugrundstücke im Mischgebiet. Unmittelbar östlich des Einwandergrundstücks grenzt Allgemeines Wohngebiet an. Unmittelbar westlich der Brandenburger Straße grenzt ebenfalls Allgemeines Wohngebiet, WA, an.

Mit der Planung wird der südlich der Gemeindestraße Auf dem Heeg gelegene Teil des MI umgewandelt in WA. Aufgrund der oben geschilderten örtlichen Rahmenbedingungen ist der hier in Rede stehende Änderungsbereich nicht maßgeblich für das zulässige Emissionsverhalten des Handwerksbetriebs. Dieses richtet sich nach den nächstgelegenen WANutzungen. Planbedingte Einschränkungen sind nicht gegeben.

Wie oben angeführt existiert das Mischgebiet planungsrechtlich anerkannt als solches. Die Umwandlung des Südteils in WA hat darauf keinen Einfluss. Siehe hierzu die Ausführungen zur Stellungnahme der Handwerkskammer, die für die hier vorliegende private Stellungnahme insofern inhaltlich ebenfalls zutreffend sind.

Die Bedenken des Einwanderhebers werden somit zurückgewiesen. Sorgen um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Betriebs sind unbegründet. Es liegt vielmehr im großen Interesse der Gemeinde Bispingen, prosperierende Handwerksbetriebe auch und gerade in den kleineren Ortsteilen zu stützen und keinesfalls in ihrer Entwicklung einzuschränken.

Die Sachlage wurde durch das planverfassende Büro mit dem Einwanderheber telefonisch erörtert. Das Abwägungsergebnis geht dem Einwanderheber schriftlich zu.

Von Seiten des Landkreises Heidekreis wurden von der Regionalplanung auf den im Mischgebiet befindlichen Handwerksbetrieb hingewiesen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Von Seiten der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade wurden ebenfalls Hinweise zum bestehenden Handwerksbetrieb abgegeben. Eingangs ist festzuhalten, dass der Handwerksbetrieb in einem Mischgebiet genehmigt ist. Diese Genehmigung hat Bestand,

unabhängig von jedweden planungsrechtlichen Anpassungen, das Umfeld oder gar das Grundstück des Einwanderhebers betreffend.

Der südlich der Gemeindestraße Auf dem Heeg gelegene Teil des in Rede stehenden Mischgebietes wird nunmehr von MI in WA umgewandelt. Der nördlich der Gemeindestraße gelegene Teil des MI ist mittlerweile vollständig bebaut. Das MI wird belegt vom Handwerksbetrieb des Einwanderhebers sowie zwei Wohngebäuden. Für den verbleibenden MI-Teil nördlich von Auf dem Heeg bedeutet das, dass eine hinreichende mischgebietstypische Gebietscharakteristik gegeben ist. Bei lediglich drei Grundstücken im Mischgebiet kann es keine quantitativ gleichmäßige Aufteilung der Nutzungen geben. Das in Maßstab und Umfang gegenüber den Wohnnutzungen deutlich sich abhebende Betriebsgebäude bildet ein erkennbares prägendes Gegengewicht zu den Wohnnutzungen. Sämtliche Nutzungen sind genehmigt. Insofern bedarf es hier keines weiteren Gewerbeobjektes, um ein „Umkippen“ des MI zu verhindern – völlig unabhängig von etwaigen weiteren planungsrechtlichen Erwägungen, die ein mögliches nachträgliches „Umkippen“ zweifelhaft erscheinen lassen.

Sämtliche weiteren angesprochenen Aspekte (Fremdkörperfestsetzung, Teillaufhebung) bedürfen daher keiner weiteren Betrachtungen und wären für den Betrieb voraussichtlich mit erheblichen Einschränkungen verbunden (so darf z.B. das Einfügen des Betriebs in die Umgebung bei Aufhebung des westlichen Streifens angezweifelt werden).

Die Bedenken der HWK werden somit zurückgewiesen. Sorgen um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Betriebs sind unbegründet. Es liegt vielmehr im großen Interesse der Gemeinde Bispingen, prosperierende Handwerksbetriebe auch und gerade in den kleineren Ortsteilen zu stützen und keinesfalls in ihrer Entwicklung einzuschränken.

Von Seiten der EWE NETZ GmbH wird auf im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe vorhandene Versorgungsleitungen hingewiesen. Das Baugebiet ist bereits erschlossen. Die Leitungsverläufe sind insofern bekannt. Anpassungen / Ergänzungen der Planunterlagen sind nicht erforderlich.

Von Seiten der Stadtwerke Munster-Bispingen GmbH wurden Hinweise zur Gas-/Wasserversorgung, zum Brandschutz und zur Schmutzwasserentsorgung abgegeben. Die Begründung enthält diese Hinweise bereits. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.

3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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 Änderung 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.

Bispingen, 30.01.2020

L.S.

Gemeinde Bispingen
Der Bürgermeister
gez. Dr. Jens Bülthuis
(Dr. Jens Bülthuis)

Beglaubigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Gemeinde Bispingen
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Sylvia Rose

Bispingen, 16.04.2020

L.S.