



Bebauungsplan Nr. 14 „Altdorf“,
1. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Inhalt

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

Stand: Entwurf 07/2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Vögelsen durch:



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Gemeinde Vögelsen

Landkreis Lüneburg

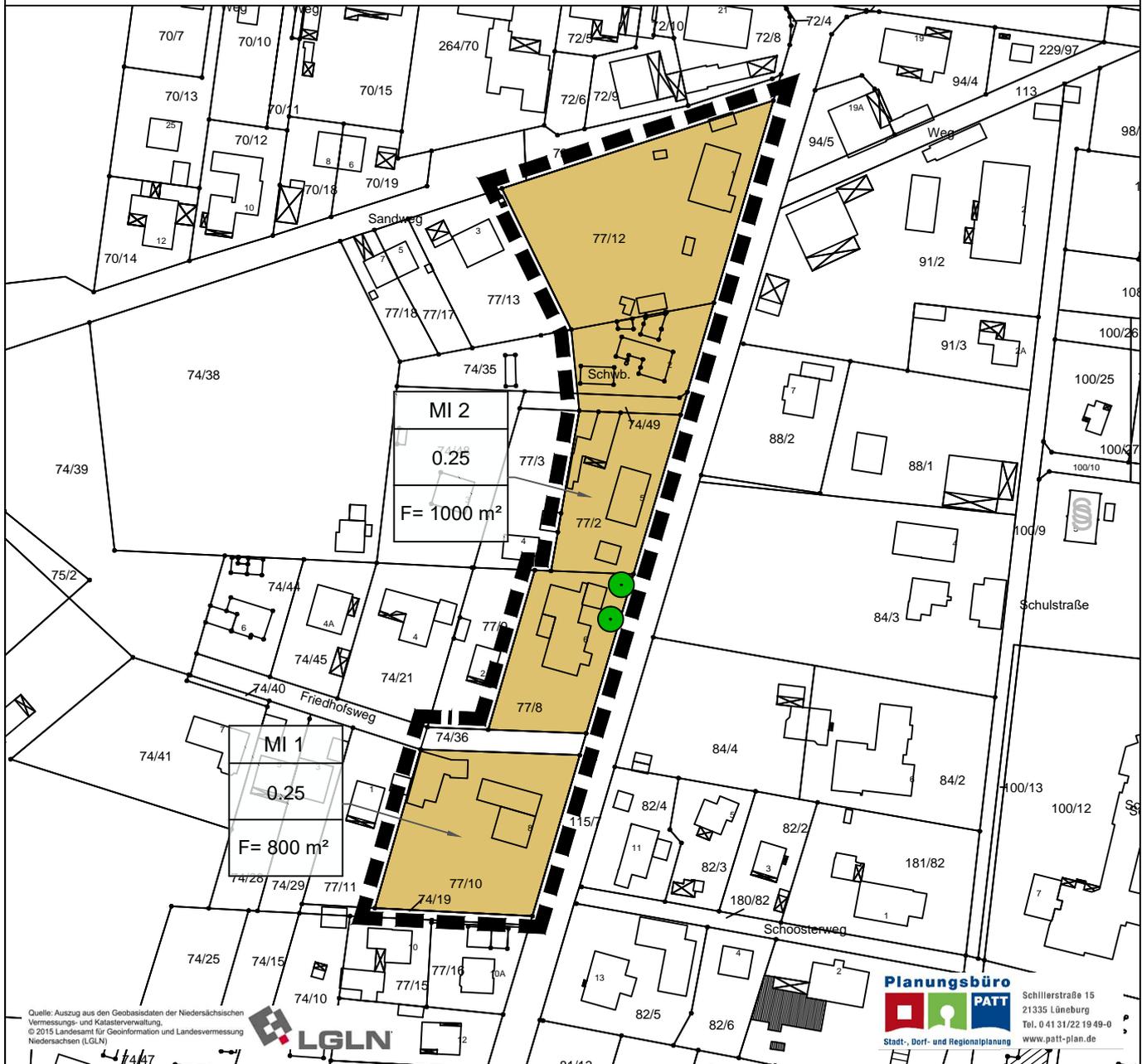


Bebauungsplan Nr. 14 „Aldorf“, 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



Stand: Entwurf 07/2021

M 1: 2.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Planungsbüro
PATT
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl (GRZ)

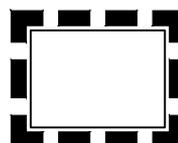
z.B. F= 1000 Mindestgrundstücksgröße

3. Maßnahmen zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)



Erhaltung: Baum

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Änderungen, Ergänzungen, Streichungen von textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung:

Rot = Festsetzungen entfallen

Blau = Änderungen / Ergänzungen

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- ~~1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 + 2) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)~~
- ~~1.2 Die im Besonderen Wohngebiet (WB) gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)~~
- ~~1.3 Die im Dorfgebiet (MD 1 + 2) allgemein zulässige Nutzung Tankstellen sowie die im Dorfgebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)~~
- 1.3 b Im Mischgebiet (MI 1 + 2) sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.4 Im Plangebiet gilt bei Grundstücken, die kleiner als die jeweils festgesetzte Mindestgrundstücksgröße sind und die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bebaut waren, als Mindestgrundstücksgröße der Bestand der Planunterlage. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße gilt auch für die nach einer Grundstücksteilung, z.B. zwecks Neubebauung, verbleibende Restgrundstücksfläche. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 + 3 BauGB)
- 1.5 Sofern die bereits vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses höher als die festgesetzte war, gilt für das betroffene Grundstück die GRZ des derzeitigen Bestandes.
~~In den MD 1- und MD 2- Gebieten ist eine Überschreitung der allgemein zulässigen GRZ von 0,25 bis zu einer GRZ von 0,35 bzw. bis zur GRZ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zulässig, wenn die Überschreitung einer landwirtschaftlichen Zwecken oder einer in den bestehenden Gebäuden nachfolgenden oder zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden gewerblichen Nutzung dient.~~
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 + 3 BauGB)
- 1.5. b Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen sowie durch gewerblich genutzte Betriebsflächen bis zu einer GRZ 0,6 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 ist nur dann zulässig, wenn diese dauerhaft wasser- und luftdurchlässig befestigt sind (Rasengittersteine o.ä.).

- 1.6 Im Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
~~In den MD 1 und MD 2 Gebieten gilt diese Beschränkung der Zahl der Wohnungen nicht, wenn bestehende Gebäude zu Wohnzwecken umgenutzt werden und gewährleistet ist, dass das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit mindestens 800 m² pro Wohneinheit beträgt.~~
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 1.7 Das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit muss **in den Mischgebieten MI 1 und MI 2** ~~Allgemeinen Wohngebiet mit 800 m² Mindestgrundstücksfläche (WA 1)~~ mindestens 500 m² pro Wohneinheit betragen, ~~in den Baugebieten mit 1.000 m² Mindestgrundstücksfläche (WA 2, WB und MD 2) mindestens 500 m² pro Wohneinheit betragen, und im Dorfgebieten mit 1.200 m² Mindestgrundstücksfläche (MD 1) mindestens 600 m² pro Wohneinheit.~~
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 2. Oberflächenentwässerung / Versickerung der Niederschlagswässer**
- 2.1 Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Plangebiet die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern (gemäß ATV Arbeitsblatt A 138), unter der Voraussetzung, dass geeignete Bodenverhältnisse und Abstände zum Grundwasser bestehen. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)
- 3. Grünordnung / Landschaftspflegerische Maßnahmen**
- 3.1 Zur inneren Durchgrünung sind im Plangebiet pro angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu erhalten und ansonsten neu zu pflanzen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- ~~3.2 Auf den straßenbegleitenden Flächen für die Erhaltung von landschaftsgerechten Bäumen sind erforderliche Grundstückszufahrten, Einfriedungen sowie Nebenanlagen mit einer Grundfläche von höchstens 6,00 m² zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 i.V.m. Nr. 4 BauGB)~~
- 4. Örtliche Bauvorschrift**
(§ 56 i.V.m. § 91 Abs. 3 und 5, § 97 und § 98 NBauO)
- 4.1 Außenwände**
- 4.1.1 Hauptgebäude sind mit sichtbaren Außenwänden von mindestens 2,00 m Höhe über Erdgeschoss-Rohfußboden herzustellen.
- 4.1.2 Die Außenwände der Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen Ziegelmauerwerk zu verblenden. Fachwerk ist zulässig. Bei Wirtschafts- bzw. Betriebsgebäuden (Landwirtschaft und Gewerbe) ist eine naturfarbene Holzverkleidung zulässig. Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig. Imitationen von Mauerwerk und Fachwerk sind nicht zulässig.
- 4.1.3 Naturfarbene Holzverkleidungen für untergeordnete Bauteile wie Giebeldreiecke und Gauben sind zulässig. Die Verwendung von Feldsteinen im Sockelbereich und die Verwendung anderer Materialien für untergeordnete Anschlusspunkte und Details, die konstruktiv als notwendig begründet sind, sind zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen auch als Stahl-Glaskonstruktion erstellt werden.

- 4.1.4 Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen herzustellen. Ausgenommen hiervon sind rein landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Betriebsgebäude.
Als vorgenannte Farbtöne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013 und 3016 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen der vorgenannten Farbtöne.
Für bestehende Gebäude, die nicht diesen Regeln entsprechen, sind An- und Umbauten im bisherigen Material zulässig.
- 4.1.5 Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m über dem vorhandenen Gelände betragen. Ausnahmsweise darf bei leicht hängigem Gelände die Oberkante des Sockels bis zur natürlichen Geländehöhe überschritten werden. Dabei ist für die Ermittlung der Sockelhöhe die zur Erschließungsstraße bzw. zum Erschließungsweg hin gelegene Gebäudefassade maßgebend.
- 4.2 Dächer**
- 4.2.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als ein symmetrisches Sattel- oder Walmdach auszubilden. Krüppelwalme sind zulässig. Es sind Dachneigungen von 30° bis 50° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Wirtschafts- bzw. Betriebsgebäude (Landwirtschaft und Gewerbe) sowie Garagen und Nebenanlagen. Bei Walmdächern muss die Firstlänge mindestens 60 % der parallel zum First verlaufenden Trauflänge betragen.
- 4.2.2 Zulässig für die Dächer der Hauptgebäude sind nur nicht glänzend glasierte Dacheindeckungen in den Farbtönen rot- bis rotbraun und dunkelanthrazit sowie Reetdeckung. Nicht zulässig als Dachdeckungsmaterialien sind Kunststoff, Dachpappe und Metall. Ausnahmsweise sind für Wirtschafts- bzw. Betriebsgebäude (Landwirtschaft und Gewerbe) rot bis rotbraun und dunkelanthrazit beschichtete Metalleindeckungen zulässig. Die Dachflächen dürfen nur mit einem Material gedeckt werden.
Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten u.ä. sind zulässig.
Als vorgenannte Farbtöne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 2008, 2012, 3011, 3013 und 3016 (rot bis rotbraun), 7015, 7016 und 7024 (anthrazitfarben) sowie entsprechende handelsübliche Mischungen der vorgenannten Farbtöne.
- 4.2.3 Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 2/3 der dazugehörigen Trauflänge sein. Ihre Höhe darf 1/3 der Gesamthöhe des Daches von Traufe bis First nicht überschreiten. Der lichte Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muss mindestens 1,20 m betragen. Dachgauben sind innerhalb einer Dachfläche einheitlich zu gestalten. Fenster in den Dachgauben sind mit stehenden Formaten auszubilden.
- 4.2.4 Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie im einzelnen nicht breiter als 1,20 m sind und insgesamt 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.
- 4.3 Werbeanlagen**
- 4.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und, sofern sie an Gebäuden angebracht sind, nur im Erdgeschoss an der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite zulässig.
- 4.3.2 Werbeanlagen haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen.
- 4.3.3 Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind unzulässig.

4.3.4 Der Betrieb von Werbeanlagen mit Lichtquellen ist in der Nachtzeit von 22.00 – 06.00 Uhr nicht zulässig. Dies gilt für selbstleuchtende sowie für angestrahlte Werbeanlagen.

4.4 Ausnahmen / Abweichungen

4.4.1 Die Vorschriften der Nrn. 4.1 bis 4.3 dieser örtlichen Bauvorschrift gelten nicht für Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

4.4.2 Ausnahmen von den Vorschriften der Nrn. 4.1 bis 4.3 dieser örtlichen Bauvorschrift sind gemäß § 66 NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmen vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Nrn. 4.1 bis 4.3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.



Bebauungsplan Nr. 14 „Altdorf“,
1. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Stand: Entwurf 07/2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Vögelsen durch:



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhalt

1	Anlass und Ziel	4
2	Lage und Begrenzung des Plangebietes	5
3	Grundlagen der Planung	5
3.1	Regionale Raumordnung	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
4	Derzeitige Situation	7
5	Planänderung	8
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.2	Örtliche Bauvorschrift	8
6	Auswirkungen durch die Planung	8
7	Maßnahmen zur Verringerung erheblich nachteiliger Auswirkungen / Eingriffsregelung	10
8	Bauleitplanerisches Verfahren	11

Übersichtsplan und Abgrenzung des Geltungsbereiches | ohne Maßstab



Begründung

1 Anlass und Ziel

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Altdorf“ ist die geplante Verlegung eines im Ort ansässigen Gewerbebetriebes auf ein Grundstück an der Dachtmisser Straße, südlich des Friedhofweges. Das zwischenzeitlich geteilte, rund 1.500 m² große Grundstück ist bebaut und soll entsprechend den betrieblichen Bedürfnissen modernisiert und baulich angepasst werden. Der vorhandene Gebäudebestand soll erhalten bleiben und auch zukünftig teilweise für Wohnzwecke weiter genutzt werden.

Der Bereich entlang des Dachtmisser Wegs ist aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung und der ohnehin vorhandenen räumlichen Nähe zu gemischten Nutzungsstrukturen aus städtebaulicher Sicht gut geeignet, auch gewerbliche Nutzungen, soweit sie die umgebende Wohnnutzung nicht wesentlich stören, aufzunehmen. Das bietet mittelfristig die Möglichkeit, den vorhandenen und teilweise auch ortsbildprägenden Gebäudebestand einer Nachfolgenutzung zuzuführen, die über eine wohnbauliche Nutzung hinausgeht und somit zusätzliche Entwicklungsperspektiven eröffnet.

Die Gemeinde Vögelsen plant daher für diesen Bereich die Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung so anzupassen, dass flexible Nach- und Umnutzungsmöglichkeiten zulässig werden. Für die Umsetzung des Planungsziels ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 „Altdorf“ erforderlich.

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, daher kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) zur Anwendung kommen.

Die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm.
- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen außerdem auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH / EU-Vogelschutzgebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) kann verzichtet werden.

2 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 grenzt östlich an den Dachmisser Weg und liegt im südöstlichen Randbereich der historischen Ortslage von Vögelsen.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Größe von rund 1,09 ha. Die genaue Plangebietsbegrenzung ist auf dem vorseitig abgebildeten Übersichtsplan abgebildet und in der Planzeichnung festgesetzt.

3 Grundlagen der Planung

3.1 Regionale Raumordnung

Das aktuelle Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg (RROP 2010) weist Vögelsen keine zentralörtlichen Aufgaben oder Funktionen zu. Das Plangebiet liegt innerhalb des weiß hinterlegten Siedlungsbereichs.

Die Siedlungsentwicklung wird sich innerhalb bereits ausgewiesener Baulandflächen vollziehen (Siehe Kapitel 3.2). Dabei wird und es werden im Sinne einer sparsamen Flächeninanspruchnahme Innenentwicklungspotenziale genutzt und die vorhandene Siedlungsstruktur berücksichtigt.



RROP: Lage des Plangebietes (schwarzer Pfeil)

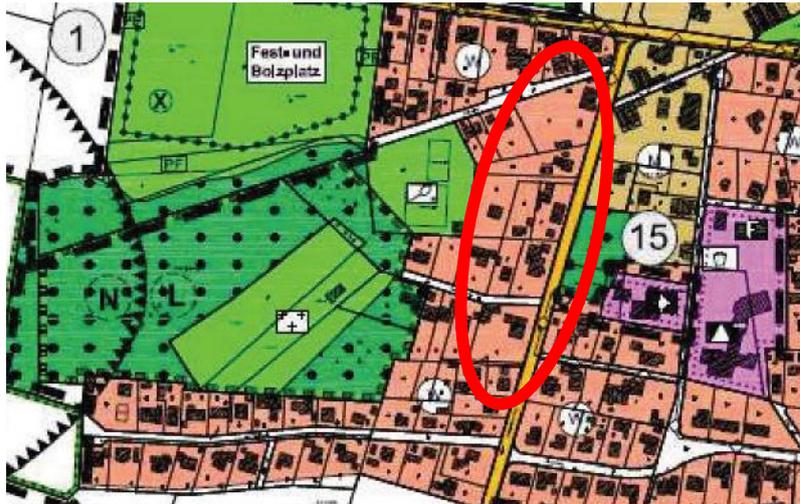
Mit der Planänderung und der Festsetzung als Mischgebiet kann der Erhalt des Landschaftsbildes und der Siedlungsstruktur und die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft und die Umweltqualität sichergestellt werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das ganze Gemeindegebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar.

Das Plangebiet grenzt im Osten und Westen an gemischte Bauflächen (M). Die Bauflächen sind auch dementsprechend baulich entwickelt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Ortsdurchfahrt der K5 / Dachmisser Weg. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb einer Wohnbaufläche (W).

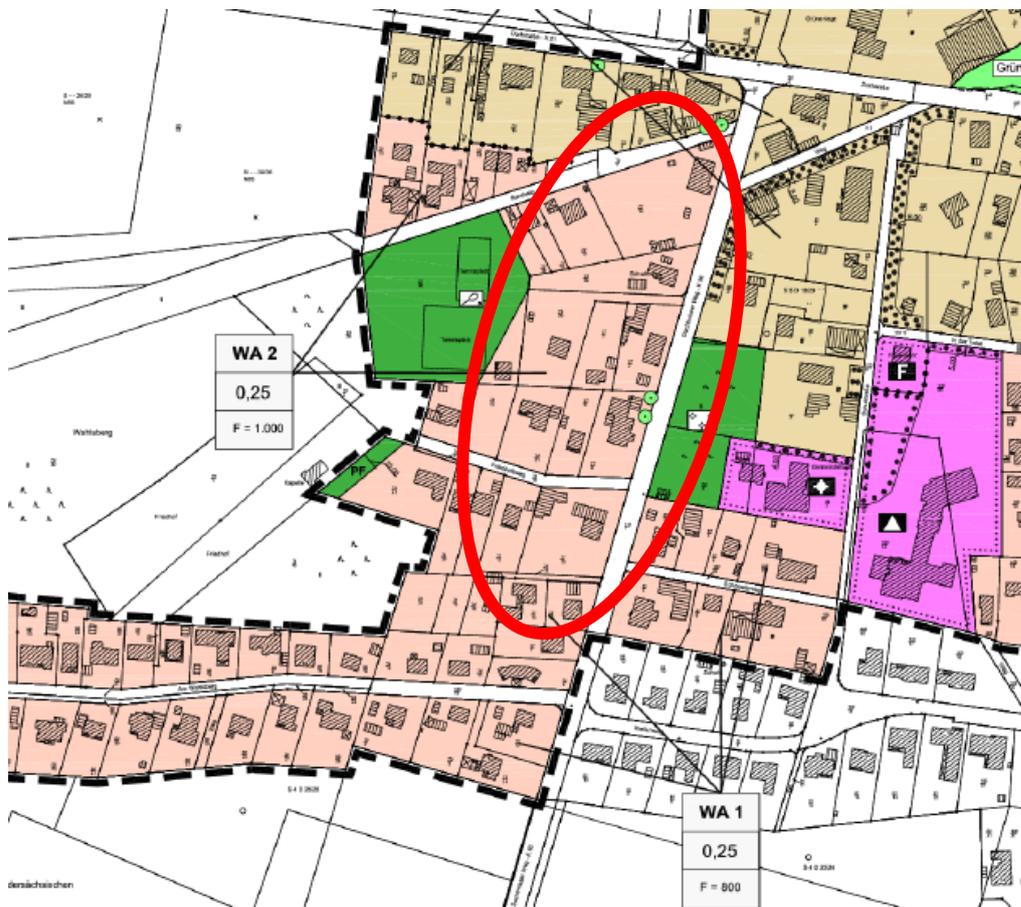
Die geplante siedlungsräumliche Erweiterung ist somit vollständig im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan, der den Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W) darstellt, kann im Wege der Berichtigung nachträglich ohne formelles Verfahren angepasst werden.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 „Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift umfasst im Wesentlichen die historische Ortslage beiderseits der Dorfstraße und die sich nördlich und südlich anschließenden älteren Siedlungsbereiche entlang der Hauptwegeverbindungen Bardowicker Straße (K 32) im Norden sowie Dachtmisser Weg (K 50) und der Lüneburger Straße (K 21) im südlichen Bereich.



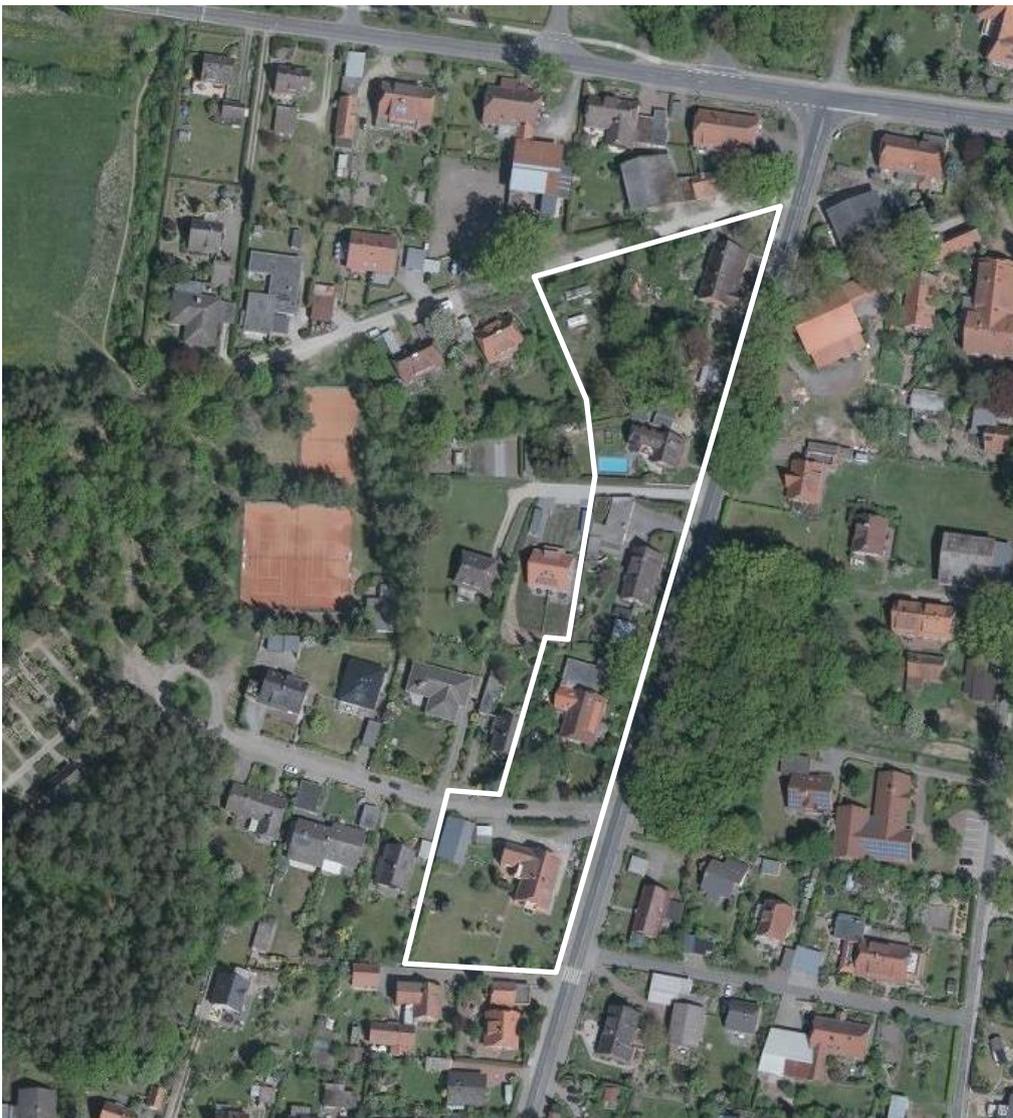
Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 14 „Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift

Der Bebauungsplan hat vor allem folgende Regelungsinhalte:

- Art der Nutzung: Dorfgebiete MD / Allgemeine Wohngebiete WA / besondere Wohngebiete WB
- Bauliche Ausnutzung: Grundflächenzahl GRZ 0,25
- Mindestgrundstücksgröße: 800 bis 1.200 qm
- Anzahl der Wohneinheiten / Grundstücksfläche
- Zulässigkeit wohnbaulicher Nachverdichtung in Bestandgebäuden
- Es gilt eine Gestaltungssatzung

4 Derzeitige Situation

Die folgende Abbildung zeigt die Abgrenzung der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Lindenallee“ auf Grundlage des Luftbildes.



Lufffoto, Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist durch eine gemischte Siedlungsstruktur charakterisiert (Wohnen, Sport und Freizeit im Westen, Gemeinbedarf im Osten). Nördlich ragt das Plangebiet bereits in die durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägte alte Dorflage hinein.

5 Planänderung

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Altdorf“ handelt es sich um die Änderung eines einfachen Bebauungsplanes. Mit der vorliegenden Änderung werden insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke getroffen.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Planänderung lässt in den aus städtebaulicher Sicht geeigneten Grundstücksbereichen weitergehende bauliche Nutzungen zu, die in Ergänzung zu der im Norden und Osten angrenzenden Dorfgebietsnutzung (MD) einen durch gemischte Nutzungen charakterisierten Übergangsbereich zu den westlich und südlich angrenzenden Wohngebieten bilden.

Für diesen klar definierten Bereich wird daher ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die GRZ 0,25 sowie die Grundstücksgrößen von 1000 bzw. 800 m² bleiben unverändert.

Durch die geplante Aufweitung des zulässigen Nutzungsspektrums, hin zu wohnverträglichen kleingewerblichen Betriebsstrukturen, ist eine ergänzende Regelung für Nebenanlagen, Stellplatzflächen oder sonstige nicht-hochbauliche Betriebsflächen städtebaulich erforderlich, da die betrieblichen Anforderungen an die Grundstücksnutzung mit einer Überschreitung der (unveränderten) GRZ 0,25 um 50% im Regelfall nicht vereinbar sein werden.

Ergänzend wird daher festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen (Wege, Stellplätze, Zufahrten, sonstige untergeordnete Nebenanlagen etc.) sowie durch gewerblich genutzte Betriebsflächen bis zu einer GRZ 0,6 überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 soll dabei nur dann zulässig sein, wenn diese dauerhaft wasser- und luftdurchlässig befestigt sind (Rasengittersteine o.ä.). Dabei ist unverändert die Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück sicherzustellen.

Der Bebauungsplan regelt in seiner Urfassung das Verhältnis der anrechenbaren Grundstücksfläche pro Wohneinheit. Hier galt für die von der Planänderung betroffenen Allgemeinen Wohngebiete, dass bei einer Mindestgrundstücksfläche von 800 m² (WA 1) und 1.000 m² (WA 2) mindestens 500 m² pro Wohneinheit nachgewiesen werden muss. Diese Regelung gilt nun auch für die geplante Ausweisung der Mischgebiete MI 1 und MI 2, so dass hier mit der geänderten Nutzungskategorie in Bezug eine wohnbauliche Nachverdichtung keine Änderung erfolgt.

- Wegfallende Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen, deren Regelungsgehalt aufgrund des Geltungsbereichs dieser 1. Änderung nicht zum Tragen kommen (Regelungen zu den Gebietskategorien MD, WB und WA sowie Flächen zum Erhalt von Bäumen) sind nicht Bestandteil dieser Planänderung. Sie gelten für den sonstigen Geltungsbereich des Urplans fort.

5.2 Örtliche Bauvorschrift

Es wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 verwiesen, dessen örtliche Bauvorschrift unverändert übernommen wird. Hiermit wird gewährleistet, dass sich die Bebauung im Bereich der rückwärtigen Erweiterung in der Gestaltung den bestehenden anpasst und das Ortsbild erhalten bleibt.

6 Auswirkungen durch die Planung

Die Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachplänen wurden aus dem Landes-Raumordnungsprogramm, dem Regionalen Raumordnungsprogramm und dem Landschaftsrahmenplan hergeleitet.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebietskulissen nach europäischem Recht (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiete); ebenso grenzen solche auch nicht an. Nationale Schutzgebietskategorien nach den §§ 23 bis 30 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope etc.) werden ebenfalls nicht berührt.

Nachfolgend werden die Bestandssituation der einzelnen Umweltbelange und ihre Entwicklung aufgrund der Auswirkungen der Planung auf den jeweiligen Umweltbelang dargelegt und auf ihre Erheblichkeit bewertet. Eventuell vorhandene Vorbelastungen werden berücksichtigt.

- Emissionen / Immissionen

Von den angrenzenden baulichen Nutzungen gehen keine konflikträchtigen Emissionen aus. Relevante Geruchsemissionen liegen nicht vor. Das Plangebiet liegt entlang des Dachtmisser Wegs und ist entsprechend durch Verkehrslärm vorbelastet.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Lage und geringen Größe keine Bedeutung für die Naherholungsfunktion. Als schutzbedürftige Nutzungen sind im Umfeld des Plangebietes die Wohngebäude entlang des Dachtmisser Wegs sowie im Plangebiet selbst zu berücksichtigen.

Bezogen auf Lärm, Gerüche und Feinstäube sind aufgrund der geplanten Nutzung und der allgemein guten Luftqualität sowie der guten Durchlüftung des Plangebietes keine erheblichen Belastungen zu erwarten. Neben der bereits genannten Lärmbelastung durch den Verkehr sind durch die geplante Ausweisung eines Mischgebiets nur solche Betriebsarten und Immissionen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit auch gebietsverträglich sind.

- Tiere und Pflanzen

Der Bereich ist baulich geprägt und Bestandteil der besiedelten Ortslage. Die nicht bebauten Flächen werden gärtnerisch genutzt. Die ökologische Bedeutung ist gering. Das Plangebiet hat als Tierlebensraum eine geringe Bedeutung.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete zusätzliche Versiegelung innerhalb bestehender Baugebiete bedeutet im Wesentlichen den Verlust von Gartenflächen. Im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt fallen somit Lebensräume dauerhaft fort, die einen überwiegend geringen Wert für den Naturschutz besitzen. Für sogenannte „Ubiquisten“ können im Bereich der Bestandsüberplanung durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen Lebensräume fortfallen. Jedoch benötigen diese Arten kein spezielles Biotop, so dass durch eine Bebauung nicht mit dem Verlust des Habitats zu rechnen ist. In der näheren Umgebung sind weiträumige Ersatz- und Rückzugsräume vorhanden.

Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten können nicht ausgeschlossen werden, aber es bestehen auch keine Hinweise auf Lokalpopulationen geschützter Arten, die überwiegend oder ausschließlich innerhalb des Plangebiets bestehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden voraussichtlich nicht berührt.

- Boden

Die Böden im Plangebiet sind durch bauliche und sonstige Siedlungsnutzung vorbelastet. Die Bebaubarkeit war bereits vor der Planung grundsätzlich möglich.

Mit der Planung wird eine erhöhte Versiegelungsrate vorbereitet. Dadurch ergeben sich Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, die zu einem weiteren Verlust der biotischen und abiotischen Potentiale des Bodens in bebauter Ortslage führen. Auf diesen Flächen werden die Bodenfunktionen als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten eingeschränkt.

Die so vorbereiteten zusätzlichen Beeinträchtigungen sind gemäß § 13 a BauGB ist als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig einzustufen.

- Wasser / Grundwasser

Im Plangebiet selbst existieren keine Oberflächengewässer und Quellen. Natürliche Gewässer werden von der Planung nicht berührt. Das Plangebietes liegt außerhalb von Schutzzonen der Wasserschutzgebiete.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert. Das Schutzgut Wasser wird nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

- Luft und Klima / Klimawandel

Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten. Die nicht bebauten Teile der Baugrundstücke haben eine untergeordnete Bedeutung für den Luftaustausch und für die Frisch- und Kaltluftentstehung.

Durch die Planung können sich kleinklimatische Veränderungen ergeben (veränderte Wind- und Lichtverhältnisse, Anordnung von Bauwerken, Temperaturschwankungen), die jedoch als nicht erheblich bewertet werden.

- Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Lage innerhalb der Ortslage charakterisiert. Die Planung betrifft einen ausschließlich durch Bebauung vorgeprägten Bereich. Vorhandene Siedlungspotenziale werden genutzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann aufgrund der siedlungsräumlichen Lage ausgeschlossen werden.

- Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Die vorhandene Bebauung besitzt in Teilen eine im positiven Sinne ortsbildprägende Wirkung, deren Erhalt wünschenswert ist. Dazu trägt die Planung bei.

7 Maßnahmen zur Verringerung erheblich nachteiliger Auswirkungen / Eingriffsregelung

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen.

Der Bebauungsplan überplant Bereiche, die bereits als Baugebiete ausgewiesen sind (WA - Allgemeines Wohngebiet). Insoweit war die Bebaubarkeit mit geltendem Planungsrecht möglich und zulässig.

Durch die Planung kommen in Hinblick auf die Umsetzung des Bebauungsplans folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (jeweils mit Verweis auf die Schutzgutfunktion) zum Tragen:

- Die die Aufweitung des Nutzungsspektrums (MI statt WA) wird das Nachnutzungspotenzial und damit der Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz gefördert.
- Wahl eines geeigneten Standortes angrenzend an die bestehende Siedlungsstruktur (Schutzgut Landschaftsbild, Boden/Fläche)
- Die Erweiterung vermeidet die Eingriffe in wertvollere und weniger belastete Biotope.
- Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer maximalen GRZ (Schutzgut Boden, Klima, Landschaftsbild, Arten und Biotope)

- Maßgaben zur Gestaltung von Fassaden, Dächern und Werbeanlagen; Vermeidung von visuellen Fernwirkungen (Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild, Erholung)
- Geplante Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet (Wasser, Boden).
- Der Schutz des Mutterbodens wird durch § 202 BauGB vorgeschrieben und durch die DIN-Norm 18915 geregelt. Entsprechende Festsetzungen sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.

- Eingriffsregelung

Die Planänderung bereitet eine zusätzliche Versiegelung des Boden vor, der allerdings nur auf Flächen umgesetzt werden kann, die bereits bebaubar sind. Die zusätzliche Versiegelung resultiert aus der Ausweitung von Flächen, die als Nebenanlagen, Stellplatzflächen oder Betriebsflächen genutzt werden.

Nach den Bestimmungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine naturschutzrechtliche Kompensation ist somit nicht erforderlich.

8 Bauleitplanerisches Verfahren

Am 20.07.2021 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Vögelsen die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Außerdem soll Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 30.08.2021 bis einschließlich 30.09.2021 öffentlich ausgelegen. Parallel wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.