

Gemeinde Barum

Bebauungsplan Nr. 4 b „Kirchsteig, 2. Änderung“ Begründung

Stand: Satzung

BÜRO KRACK | STÄDTEBAU.STADTPLANUNG

Zum Neetzekanal 34
21382 Brietlingen
Tel. 04133-2254868
buero-krack@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.1	Planungsanlass und -erfordernis	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	3
2	Das Plangebiet und seine Umgebung	3
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.2	Vorhandene und zulässige Bebauung und Nutzungen	3
3	Grundlagen der Planung	4
3.1	Rechtsgrundlagen	4
3.2	Entwicklung aus übergeordneten Planungen	4
3.3	Flächennutzungsplan.....	4
3.4	Seitheriger Rechtszustand.....	4
4	Planinhalt	4
4.1	Inhalt der Planänderung	4
4.2	Auswirkungen der Planänderung.....	4
5	Umweltbericht	5
5.1	Vorbemerkung	5
5.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	5
5.3	Übergeordnete Umweltschutzziele (Fachgesetze / Fachplanungen)	5
5.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange mit Darstellung der Auswirkungen der Planung (Entwicklungsprognose)	5
5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	6
5.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
5.7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	6
5.8	Zusammenfassung.....	6
6	Verfahren und Beschlussfassung	7

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Der seit 1991 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Kirchsteig“ sieht für den Bereich der geplanten Änderung eine verdichtete Wohnbebauung vor. Es hat sich seitdem herausgestellt, dass es in dieser Ortslage, innerhalb einer dörflich geprägten Siedlungsstruktur, keinen Bedarf und keine Nachfrage für diese Art der Wohnbebauung besteht.

Die so zum Zeitpunkt der Planaufstellung von der Gemeinde Barum verfolgte städtebauliche Zielstellung kann aus gegenwärtiger Sicht nicht weiter aufrecht erhalten werden.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, da einerseits Umsetzung des bestehenden Planungsrechts nicht absehbar ist und andererseits die Festsetzungen auch nicht mehr den aktuellen planerischen Willen der Gemeinde Barum zum Ausdruck bringen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung soll das mit dem Bebauungsplan geschaffene Baurecht zurückgenommen und die Fläche als Grünfläche gesichert werden. Zweck der Rücknahme für diesen Änderungsbebereich des Bebauungsplanes ist es, die Ansiedlung von Flächen für Wohnungsbau an hierfür geeigneten und auch nachgefragten Lagen von Barum vorzusehen.

Davon unberührt bleibt die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde bestehen, in zentraler Ortslage einen Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung zu etablieren. Die Gemeinde hält den für die Planänderung vorgesehenen Bereich als grundsätzlich geeignet, sieht aber von einer angebotsorientierten Planung aufgrund der bisherigen Erfahrung ab.

2 Das Plangebiet und seine Umgebung

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Ortslage Barum am Kreuzungsbereich der Kreisstraßen K 12 (St. Dionyser Straße) und K1 (Am See).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 b „Kirchsteig, 2. Änderung“ wird das Flurstück 64/40, Gemarkung Barum, Gemeinde Barum überplant. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 6.347 m².

2.2 Vorhandene und zulässige Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet wird als Pferdeweide genutzt. Das Plangebiet bildet mit der südlich angrenzenden Grünfläche sowie den durch die Kreisstraßen abgetrennten Grünflächen im Norden (Wiese) und Osten (Sportplatz) einen zusammenhängenden Freiraum in zentraler Ortslage.

Im Weiteren ist dieser durch Grünflächen geprägte Freiraum von der gewachsenen dörflichen Bebauung und einer neuzeitlichen eher offenen und kleinteiligen wohnbaulichen Siedlungsstruktur umgeben.

Für den zu ändernden Teilbereich des vorliegende Bebauungsplans war die Ansiedlung von verdichtetem Wohnungsbau vorgesehen. Festgesetzt wurde ein überwiegend zweigeschossiges Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4. Auch das in diesem Zusammenhang beabsichtigte örtliche Zentrum für die Versorgung der Bevölkerung konnte mit dem hier geschaffenen Planungsrecht nicht entwickelt werden. Das Plangebiet ist somit unbebaut.

3 Grundlagen der Planung

3.1 Rechtsgrundlagen

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der neuen Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) durchgeführt.

3.2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Bebauungspläne sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen zu entwickeln. Die im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg RROP 2003 festgelegten übergeordneten räumlichen Entwicklungsvorgaben und die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick eingeflossen und berücksichtigt. Somit fügt sich die Planung in der Gemeinde Barum in übergeordnete Planungsebenen ein.

Darüber hinaus gehende konkrete Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sind im Rahmen des Planverfahrens nicht zu beachten.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 31. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bardowick wurde das Plangebiet bereits als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese/Weide“ dargestellt. Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Kirchsteig“ kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Eine nachrichtliche Anpassung oder Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich.

3.4 Seitheriger Rechtszustand

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt im Geltungsbereich des mit Bekanntmachung vom 21.03.1991 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Kirchsteig“ mit örtlicher Bauvorschrift.

4 Planinhalt

4.1 Inhalt der Planänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird vollständig als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese/Weide“ festgesetzt. Dadurch wird das bisher dort geltende Baurecht zurückgenommen und dem bereits im Flächennutzungsplan formulierten Planungswillen der Gemeinde entsprochen.

4.2 Auswirkungen der Planänderung

Mit der Planänderung wird die Zielsetzung einer wohnbaulichen Siedlungsentwicklung rückgängig gemacht. Eine potentielle Versiegelung durch Wohnbebauung und Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen von ca. 3.208 qm wird vermieden.

Einschränkungen oder Auswirkungen auf die aufgrund des Bebauungsplanes ansonsten vorhandene bzw. planungsrechtlich mögliche Bebauung sind nicht erkennbar.

Die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Entsorgung des anfallenden Abwassers und Mülls sind bereits sichergestellt. Es ergeben sich keine Handlungserfordernisse im Zuge der Bauleitplanung.

5 Umweltbericht

5.1 Vorbemerkung

Gemäß § 2a BauGB enthält diese Begründung als gesonderten Bestandteil einen Umweltbericht. Darin sind dem Stand des Verfahrens entsprechend, die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes enthalten (Umweltprüfung).

Dazu legt die Gemeinde zunächst für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist (2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Im Ergebnis wurde festgelegt, dass Ermittlungen zu den einzelnen Umweltbelangen für die Abwägung aus folgenden Gründen nicht erforderlich sind:

- Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Plangebiet bzw. dessen Umfeld nicht vorhanden bzw. werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht in abwägungserheblicher Weise beeinträchtigt.
- Folge der Änderung des Bebauungsplanes ist, dass eine Veränderung des derzeitigen tatsächlichen Zustandes von Natur und Landschaft nicht mehr bauplanungsrechtlich vorbereitet wird. Folglich sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege durch die Planung nicht berührt.
- Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist bei der Änderung dieses Bebauungsplanes nicht anzuwenden. Es werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

Einer Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sowie anderweitiger Planungsmöglichkeiten bedarf es im vorliegenden Falle aufgrund der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nicht.

5.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Vorrangiges Ziel dieser Planung ist es, das mit dem Bebauungsplan geschaffene Planungsrecht für die Entwicklung eines Wohngebietes für einen Teilbereich zurückzunehmen und die vorhandene Nutzung planungsrechtlich zu sichern. Alleinig Inhalt der Planung ist dementsprechend die Festsetzung einer privaten Grünfläche, deren Zweckbestimmung sich aus der vorhandenen Nutzung ableitet.

5.3 Übergeordnete Umweltschutzziele (Fachgesetze / Fachplanungen)

Es werden keine übergeordneten Umweltschutzziele berührt. Im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes konnte die grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen hergeleitet werden.

5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange mit Darstellung der Auswirkungen der Planung (Entwicklungsprognose)

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine daraus resultierende erheblich negative Entwicklungen des derzeitigen Umweltzustandes hinsichtlich aller Umweltbelange zu erwarten:

- Der Bebauungsplan lässt gegenwärtig die Bebauung eines ca. 5.347 qm allgemeinen Wohngebietes (WA,) mit einer Grundflächenzahl von GRZ 0,4 nebst Stellflächen sowie einer ca. 1.000 qm großen, dem Straßenverlauf begleitenden Grünfläche zu. Ausgleichsmaßnahmen für die zulässigen Eingriffe (insbesondere Versiegelung) sind nicht festgesetzt. Das Plangebiet wird als Pferdeweide genutzt.
- Gegenstand der Planung ist die Änderung des für die Entwicklung des Wohngebietes aufgestellten Bebauungsplanes. Mit der Änderung wird der derzeitige Zustand gesichert. Aufgrund der zurückgenommenen potentiell möglichen Versiegelung von ca. 3.208 qm (GRZ 0,4 + 50%) sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die bislang planungsrechtlich zulässigen Eingriffe werden vollständig zurückgenommen.

- Auswirkung der Planänderung ist somit, dass keine negativen sondern durch die Vermeidung der Umsetzung der Planung erheblich positive Entwicklungen des derzeitigen Umweltzustandes vorbereitet werden.
- Regelungen mit Bedeutung für die Belange des Umweltschutzes – z.B. Schutz vor Lärmeinwirkungen von oder in angrenzenden Gebieten, Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe außerhalb des Plangebietes usw., werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.
- Mit der Bebauungsplanänderung sind bauplanungsrechtlich relevante Vorhaben mit Bedeutung für positive oder negative Entwicklungen des derzeitigen Umweltzustandes nur noch in dem Rahmen zulässig, den die geplante Festsetzung einer Grünfläche erlaubt. Vorhaben, die erhebliche Umweltauswirkungen nach sich ziehen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, sind nur nach Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes (oder nach Durchführung eines anderen Verfahrens, wie z. B. einer Planfeststellung) zulässig.

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

- Bei Durchführung der Planung
Die durch die Planänderung vorbereiteten Auswirkungen auf den Umweltzustand sind in Kapitel 5.4 des Umweltberichts beschrieben. Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter vorbereitet – sondern erheblich negative Auswirkungen vermieden.
- Bei Nichtdurchführung der Planung
Durch einen Fortbestand des Bebauungsplanes wären erhebliche positive oder negative Entwicklungen des derzeitigen Umweltzustandes zwar grundsätzlich zulässig, dies ist aber dennoch für die Abwägung ohne Bedeutung. Der Bebauungsplan ist 1991 in Kraft getreten, wurde seitdem aber nicht umgesetzt. Auch derzeit sind Bestrebungen zur Ansiedlung der dort ursprünglich gewollten Wohnnutzung nicht erkennbar. Sie sind in absehbarer Zeit aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes auch kaum zu erwarten.

5.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach den Bestimmungen des BauGB sollen im Rahmen der Umweltprüfung anderweitige Planungsmöglichkeiten auf der Grundlage der mit dem jeweiligen Bauleitplan verfolgten Zielsetzungen geprüft werden.

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, der für diesen Bereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese/Weide ausweist. Aus dieser Darstellung kann eine andere, als die geplante Festsetzung nicht entwickelt werden.

Alternativ wäre die Teilaufhebung des vorhandenen Bebauungsplanes möglich. Damit wären jedoch die planerischen Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Barum nicht hinreichend gesichert, da eine ungeplante bauliche Entwicklung nicht ausgeschlossen wäre, die sich dann nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen der §§ 34 und 35 BauGB (Innenbereich / Außenbereich) richten würde.

5.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bedarf es im vorliegenden Falle nicht. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass die Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben.

5.8 Zusammenfassung

Inhalt der Planänderung ist die Festsetzung einer Grünfläche entsprechend der vorhandenen Nutzung. Damit einher geht die Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen durch den Verzicht einer wohnbaulichen Entwicklung im Änderungsbereich. Die Planänderung selbst bereitet keine erheblichen Umweltauswirkungen vor, da der derzeitige Umweltzustand gesichert wird. Ermittlungen und Darlegungen zu den Umweltbelangen bzw. zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind deshalb nicht erforderlich.

6 Verfahren und Beschlussfassung

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 BauGB in Verbindung mit § 1 (3) BauGB im vollen Verfahren durchzuführen.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss am 05.07.2004
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) durch Auslegung vom 14.02.2011 bis einschließlich 02.03.2011.
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB) mit Schreiben vom 10.02.2011 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 04.03.2011.
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 18.04.2011 bis einschließlich 21.05.2011.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom 14.04.2011 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 21.05.2011.

Der Rat der Gemeinde Barum hat in seiner Sitzung am 21.07.2011 den Bebauungsplan Nr. 4 b "Kirchsteig, 2. Änderung" als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.

Barum, den 03.08.2011

gez. Meyn

.....
Werner Meyn
Bürgermeister

Die Begründung wurde ausgearbeitet von

BÜRO KRACK | STÄDTEBAU.STADTPLANUNG
Zum Neetzekanal 34
21382 Brietlingen
Tel. 04133-2254868
buero-krack@t-online.de

Brietlingen, den 25.07.2011

gez. Krack

.....