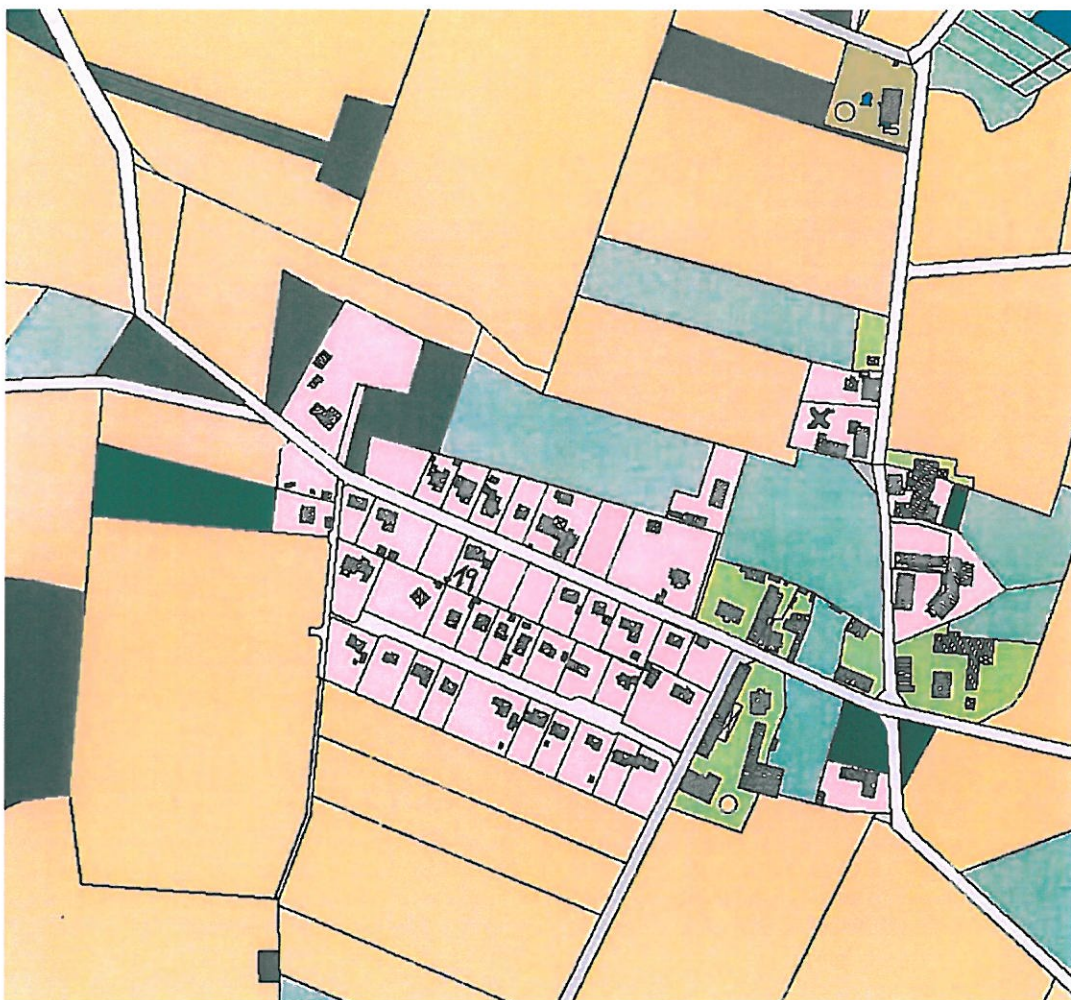


3. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand"



Übersichtsplan OT Fließbau

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Urschrift -
Sept. 2013

Satzung mit Präambel
Beiplan
Verfahrensvermerke
Begründung

Gemeinde Zernien

3. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand"

Präambel

Aufgrund der §§ 1 (3), 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Zernien diese Bebauungsplan-Änderung, bestehend aus dem nachstehenden Satzungstext nebst Begründung, in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Breiter Sand" in der Fassung der 2. Änderung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung - WA

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden alle Reinen Wohngebiete (WR) aufgehoben und durch Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ersetzt. In der Planzeichenerklärung wird die Bezeichnung WR (Reines Wohngebiet) durch WA (Allgemeines Wohngebiet) ersetzt. Die Festsetzung Nr. 1.1 (*„Ausnahmen sind gem. § 3(3) Allgemein nicht zulässig“*) wird gestrichen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

(1) In allen Baugebieten wird ein Ausbau des Dachgeschosses entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung allgemein zugelassen. Zu diesem Zweck wird in der Planzeichenerklärung unter 2.11 der Zusatz *„u. ausg. Dachgeschoss als Ausnahme gem. § 31 (1) BBauG“* gestrichen.

(2) Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird komplett aufgehoben. In der Planzeichenerklärung werden die Festsetzungen Nr. 2.13 und Nr. 2.23 entsprechend gestrichen.

§ 4

Baugrenzen, Baulinien

Die Baulinien, die auf den Grundstücken südlich der Dorfstraße festgesetzt sind, werden aufgehoben. Die offenen Baufelder werden durch eine parallel zur Straße verlaufende Baugrenze geschlossen (siehe Beiplan). Die neue Baugrenze hält einen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie ein.

Hinweis

Die im Geltungsbereich dieser Satzung bisher geltenden Festsetzungen, die nicht von dieser Änderung berührt sind, bleiben unverändert rechtskräftig.

Zernien, den

(Siegel)

.....
- Der Bürgermeister -

ANLAGE 1

Festsetzungen des Bebauungsplans "Breiter Sand" i.d.F. der 3. Änderung

- Arbeitsfassung -

In der 1. vereinfachten Änderung wurde eine rückwärtige Baugrenze begradigt und durchgezogen, diese ist in der Arbeitskarte eingetragen. Es sind keine textlichen Festsetzungen in der 1. Änderung festgesetzt.

In der 2. Änderung ist die Planzeichnung auf dem Flurstück 23/4 neu gefasst worden. Es sind keine textlichen Festsetzungen in der 2. Änderung festgesetzt.

FESTSETZUNGEN:

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG: WR (REINES WOHNGEBIET)

1.1 AUSNAHMEN SIND GEM. § 3 (3) ALLGEMEIN NICHT ZULÄSSIG.

1.2 IM GESAMTEN PLANGEBIET SIND WOHNGEBÄUDE MIT NICHT MEHR ALS ZWEI ZULÄSSIG.

2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1 GEBIET (ID)

2.11 GESCHOSSZAHL

Z = I u. AUSG. DACHGESCHOSS
ALS AUSN. GEM. § 31 (1) BBodP

2.12 GRUNDFLÄCHENZAHL

GRZ = 0,25

2.13 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

GFZ = 0,35

2.2 GEBIET (I)

2.21 GESCHOSSZAHL

Z = I

2.22 GRUNDFLÄCHENZAHL

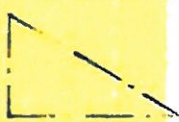
GRZ = 0,35

2.23 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

GFZ = 0,35

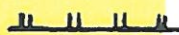
GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE WERDEN AUF DIE ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE NICHT ANGERECHNET, WENN IHRE FLÄCHE 0,1 DER GESAMTGRUNDSTÜCKSFLÄCHE NICHT ÜBERSTIEGT [BodV § 19 (5)]

3)



DIE SICHTDREIECKE SIND VON ANLAGEN UND ANPFLANZUNGEN DIE ÜBER 80 CM ÜBER DIE FAHRBAHN HINAUSRAGEN, FREIZUHALTEN. DAS GILT AUCH FÜR DAS ABSTELLEN VON FAHRZEUGEN.

4)



ZUGANGS- UND ZUFahrtsVERBOT INNERHALB DER SICHTDREIECKE.

5)

GRENZEN:



GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN



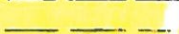
-I-

AUFZUHEBEN



-II-

FESTZUSETZEN



-II-

VORGESEHEN



NICHT ÜBERBAUBARE BAUGRENZE



ZWINGENDE BAULINIE



PLANGEBIETSGRENZE

6)



STRASSENFLÄCHE MIT FUSSWEG



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE



FEUERLÖSCHHYDRANTEN (Allgemeines Wohngebiet)

Gemeinde Zernien

BEIPLAN ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "BREITER SAND"



Planzeichenerklärung

BauNVO 1990 / PlanzVO 1990

BAUGRENZE NEU

X X X AUFHEBUNG EINER BAULINIE

Quelle: GIS-Büro Lüchow-Dannenberg
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Breiter Sand wurde ausgearbeitet von p l a n. B, Dipl.-Ing. Henrik Böhme, Göttien 24, 29482 Küsten.

Göttien, den

.....
- Stadtplaner -

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Zernien hat in seiner Sitzung am 27.06.2013 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Zernien, den

(Siegel)

.....
- Bürgermeister -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Zernien, den

(Siegel)

.....
- Bürgermeister -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Zernien hat die 3. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Zernien, den

(Siegel)

.....
- Bürgermeister -

INKRAFTTRETEN

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß §10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit am rechtswirksam geworden.

Zernien, den

(Siegel)

.....
- Bürgermeister -

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans sind gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Zernien, den

.....
- Bürgermeister -

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. VERANLASSUNG / PLANUNGSZIEL	1
2. Planungsgrundlagen	2
2.1 Verfahren	2
2.2 Übergeordnete Planungen	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.3 Ortsrecht / Bestandssituation	5
3. GEGENSTAND DER ÄNDERUNG	7
3.1 Geltungsbereich	7
3.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung von WR zu WA	7
3.3 Maß der baulichen Nutzung	7
3.4 Aufhebung von Baulinien	8
3.5 Gültigkeit von nicht veränderten Festsetzungen	8
4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
4.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung	9
4.2 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft	9
5. KOSTEN	10

1. Veranlassung / Planungsziel

Der Rat der Gemeinde Zernien hat in seiner Sitzung am 27.06.2013 den Beschluss gefasst, die 3. Änderung des Bebauungsplans „Breiter Sand“ im Ortsteil Fließbau aufzustellen. Die Änderung ist nötig geworden, weil sich im OT Fließbau mehrere kleine Gewerbenutzungen (Gartencafé, Tonerverkauf, Beherbergungsbetrieb, Tierarztpraxis) angesiedelt haben. Bau-rechtlich sind in einem reinen Wohngebiet (WR), welches der rechtskräftige Bebauungsplan „Breiter Sand“ gegenwärtig fest-setzt, ausschließlich Wohngebäude zulässig (sowie Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO). Um eine größere Bandbreite an wohnverträglichen Nutzungen im diesem Ortsteil zuzulas-sen, sind die Festsetzungen im Bebauungsplan von einem rei-nen Wohngebiet (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu ändern.

Anlass für diese Bauleitplanung war ein im Feb. 2013 gestellter Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes durch die Betreibe-rin des Gartencafés auf dem Grundstück Fließbau Nr. 19. Das nur in den Sommermonaten betriebene Gartencafé soll durch diese B-Planänderung planungsrechtlich abgesichert werden. Ohne die B-Planänderung wäre eine Baugenehmigung nicht zu erwirken. Das Gartencafé hat sich als gebietsverträglich erwie-sen.

Im Zuge dieser B-Planänderung möchte die Gemeinde Zernien weitere Verbesserungen im Ortsrecht durchführen, um die die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Grundstücke im Ortsteil Fließbau zu verbessern:

1. Die B-Plan-Festsetzungen, die einen Ausbau des Dachgeschosses im Plangebiet verbieten oder einschränken, sollen aufgehoben werden.
2. Baulinien (auf denen bisher die Gebäudefront gestellt werden muss) sollen aufgehoben und durch Baufelder ersetzt werden.

Diese geplanten Änderungen sollen insgesamt dazu dienen, die Funktionsfähigkeit dieses Siedlungsbereiches in Fließbau zu erhalten. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der aus den 60iger Jahren stammenden kleinen Häuser den heutigen Wärmeschutz- und Wohnansprüchen kaum noch genügen. Im Falle einer Modernisierung dieses (in Teilen wie Wochenendhäuser aussehenden) Gebäudebestandes sollen ein Dachgeschossausbau und ein Abweichen von den festgesetzten Baulinien möglich sein.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Verfahren

einfache textliche Änderung Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine einfache textliche Änderung, d.h. die Satzung ist nicht eigenständig wirksam, sondern entfaltet seine Rechtswirkung nur in Verbindung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Breiter Sand i. d. Fassung der 2. Änderung.

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB Bei der vorliegenden Planung sind die in § 13a (1) BauGB genannten Zulassungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren erfüllt:

1. Die Bauleitplanung dient der besseren Nutzbarmachung einer bestehenden Wohngebietsfläche in dörflichem Umfeld.
2. Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet.
3. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutz-Gebiete beeinträchtigt werden könnten.
4. Die im Bebauungsplan zugelassene Grundfläche beträgt insgesamt weniger als 20.000 m² (siehe nachfolgende Tabelle). Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich.

Teilfläche	Größe		GRZ	Grundfläche
WR ID Nord	13.651	qm	0,25	3.413 qm
WR ID Ost	2.780	qm	0,25	695 qm
WR I Mitte	25.316	qm	0,35	8.860 qm
WR I Süd	13.373	qm	0,35	4.681 qm
WR I o (2. Änd.)	867	qm	0,35	303 qm
Gesamt –Grundfläche im Plangebiet				17. 952 qm

Die Gemeinde Zernien wendet das beschleunigte Verfahren wie folgt an:

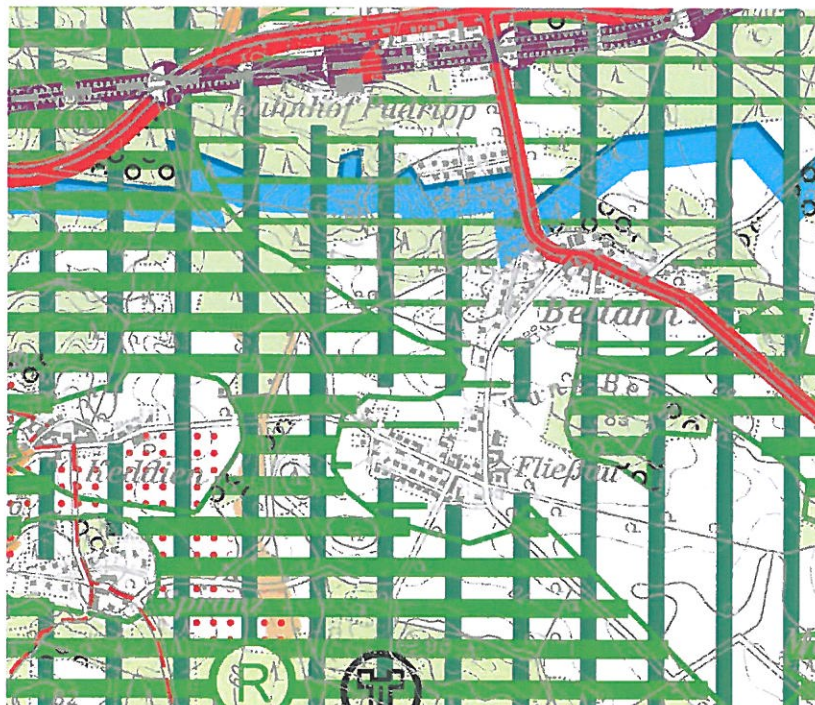
1. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden wird verzichtet.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird nicht durchgeführt.
3. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.
4. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) bleiben unberücksichtigt.
5. Die Zusammenfassende Erklärung wird nicht erstellt.

Insgesamt kann das Planverfahren dadurch mit minimierten Zeit- und Kostenaufwand durchgeführt werden.

2.2 Übergeordnete Planungen

Landesplanung	Besondere Belange der Landesplanung (Schutzgebiete, Sperrgebiete) werden durch diese Änderung nicht berührt.
RROP 2004	Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg liegt Fließbau in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Darüber hinaus sind für die Ortslage keine weiteren raumordnerischen Darstellungen getroffen.

**Abbildung 1:
RROP 2004**



In der Umgebung von Fließbau sind folgende raumordnerische Darstellungen getroffen:

- Vorbehaltsgebiet für Erholung,
- Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft,
- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft,
- Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft.

Die Darstellungen des Raumordnungsprogramms stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Regionalplanung	Nach der Beschreibenden Darstellung des RROPs soll die Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüchow-Dannenberg vorrangig auf die zentralen Orte (möglichst mit schienengebundenen ÖPNV-Anschluss) konzentriert werden.
-----------------	--

Fließbau ist kein zentraler Ort und weist auch keinen schienen- gebundenen ÖPNV-Anschluss auf. Das von der Planung betrof- fene Wohngebiet ist jedoch bereits seit über 40 Jahren vorhan- den. Es sollen im Zuge dieser Planung keine zusätzlichen Bau- flächen entwickelt werden und es wird von einer Erhöhung der Grundflächenzahl Abstand genommen. Durch die Planung soll lediglich sichergestellt werden, dass das bereits bebaute und in Teilen modernisierungsbedürftige Wohngebiet seine zweckge- mäßige Eignung als dörfliches Wohnbauland beibehält, um zu- künftigen Nutzungsbrachen an dieser Stelle vorzubeugen. Da- mit folgt die Planung dem Ziel, vor der Ausweisung neuer Bau- flächen, die Möglichkeiten der Innenentwicklung (entsprechend der Bodenschutzklausel gem. § 1a BauGB) auszuschöpfen.

Die Planung entspricht insbesondere dem RROP-Grundsatz 1.5.03:

Neue Baugebiete sollen erst dann ausgewiesen werden, wenn der innerörtlichen Handlungsspielraum ausgeschöpft ist, insbesondere die Möglichkeiten

- der innerörtlichen Entwicklung (Baulücken-Auffüllung, Verdichtung, Umnutzung fehlgenutzter Flächen),
- der Wiedernutzung von Flächen (Brachflächen) und
- der Baulandumlegung bzw. des Flächentausches.

Insgesamt ist die Planung in dieser Form mit den Belangen der Raumordnung vereinbar.

Abbildung 2: Flächennutzungsplan



2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Darstellung	Im fortgeltenden Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Dannenberg (Elbe) sind für das Plangebiet folgende Darstellungen getroffen: WR 0,35, MD 0,5, Fläche für Gemeinbedarf.
Berichtigung gemäß § 13a BauGB	Die im Bebauungsplan „Breiter Sand“ geplante Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) weicht wesentlich von den dort bisher geltenden Flächennutzungsplandarstellungen ab.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, darf gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn sichergestellt ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt und parallel eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen wird.

Durch die vorliegende Begründung wird aufgezeigt, dass die Planung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbtal-aue wird im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13 a BauGB ohne Planverfahren angepasst. In der berichtigten Darstellung werden im Änderungsbereich Wohnbauflächen (W) und eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt (siehe Anlage 1).

Abbildung 3: Orthophoto, Google Maps 2009



rechtskräftiger Bebauungsplan	Die frühere Gemeinde Fließbau hat in den 60iger Jahren den Bebauungsplan "Breiter Sand" aufgestellt mit dem Ziel, westlich des alten Dorfes von Fließbau ein großflächiges Wohngebiet in zwei Bauabschnitten zu entwickeln. In dem am 21.04.1967 genehmigten Bebauungsplan sind alle privaten Bauflächen als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die ausnahmsweise in reinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist das Gebiet in zwei Bereiche untergliedert: In den Gebieten ID war bisher eine Geschosszahl von I (+ausgebautes Dachgeschoss im Ausnahmefall), eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,35 festgesetzt; In den Gebieten I war bisher eine Geschosszahl von I (ohne Dachgeschossausbau), eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,35 festgesetzt. Die weiteren Festsetzungen sind aus den Anlagen zur Änderungssatzung ersichtlich.
Reale Nutzungen	Inzwischen ist dieses Gebiet „Breiter Sand“ fast vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut (siehe Abb. 2). Es haben sich vereinzelt dorfverträgliche Ergänzungsnutzungen etabliert, die jedoch zum Teil nach dem B-Plan nicht zulässig sind.
Verkehrliche Erschließung	Fließbau ist über Gemeindestraßen, die keine zusätzlichen Namens-Bezeichnungen tragen, erschlossen. Im Plangebiet weisen die Straßen einen hinreichend guten Ausbaustandard auf.
Ver- und Entsorgung	Die Erschließungsstraßen sind mit Ver- und Entsorgungsleitungen der örtlichen Versorgungsträger ausgestattet.
Naturschutzrecht LSG	Fließbau liegt in einem Landschaftsraum, der als Naturpark „Elbhöhen-Wendland“ und als Landschaftsschutzgebiet „Elbhöhen-Drawehn“ (LSG-DAN 27) unter Schutz gestellt ist. In den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes ist eine Bebauung grundsätzlich ausgeschlossen. Das Plangebiet ist - wie die übrige Ortslage - aus dem Landschaftsschutzgebiet genommen. In ca. 250 m Abstand zum Dorf befindet sich das EU-Vogelschutz-gebiet V 26 Drawehn (EU-Kennzahl DE 2931-401). Aufgrund des hinreichenden Abstandes sind nachteilige Auswirkungen auf dieses Natura-2000-Gebiet nicht zu erwarten.
Wasserrecht	Fließbau liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes mit dem Schutzstatus Wasserschutzzone IIIB. Die dazugehörige Trinkwassergewinnungsanlage befindet sich in Wibbese.
Denkmalrecht	Denkmalrechtliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind von der Planung nicht berührt.

3. Gegenstand der Änderung

3.1 Geltungsbereich

- zu § 1 Aus verfahrenstechnischen Gründen ist es sinnvoll, den räumlichen Geltungsbereich der Änderungssatzung auf den Geltungsbereich des Ursprungsplanes zu beziehen.

3.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung von WR zu WA

- zu § 2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden alle Reinen Wohngebiete (WR) aufgehoben und durch Allgemeine Wohngebiete (WA) ersetzt. Durch diese Änderung soll ein breiteres wohnverträgliches Nutzungsspektrum im Plangebiet ermöglicht werden. In allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

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

Ausnahmsweise könnten im WA folgende Nutzungen - unter den in § 15 BauNVO genannten Voraussetzungen - zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

Gemäß § 13 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet auch Räume für freiberuflich Tätige und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, zulässig. Photovoltaikanlagen sind nach der letzten Novellierung des Baugesetzbuchs ab 2013 als Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO in Wohngebieten zulässig.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

- zu § 3 (1) In allen Baugebieten soll ein Ausbau des Dachgeschosses entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung ohne weitere Einschränkungen zulässig sein. Um diesem Zweck zu erreichen wird, in der Planzeichenerklärung der Zusatz unter 2.11 „u. ausg. Dachgeschoss als Ausnahme gem. § 31 (1) BBauG“ gestrichen. Es ist dann davon auszugehen, dass im gesamten Plangebiet ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt ist. Dach- und Kellergeschosse können ausgebaut werden, sofern sie nicht den Status eines Vollgeschosses erreichen. Der Begriff Vollgeschoss ist in der Niedersächsischen Bauordnung definiert.

- zu § 3 (2) Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im ganzen Plangebiet komplett gestrichen, weil diese ebenfalls eine Beschränkung für den Dachgeschossausbau darstellen kann.

3.4 Aufhebung von Baulinien

zu § 4

Um die Bebaubarkeit der Grundstücke, die vom der Dorfstraße erschlossen werden, zweckmäßig zu verbessern, werden die straßenseitig ausgewiesenen Baulinien aufgehoben.

Baulinien sind in dieser Dorflage städtebaulich nicht zu rechtfertigen. Sie stellen einen nicht begründbaren und damit unzumutbaren Eingriff in die Baufreiheit dar.

Die offenen Baufelder werden durch eine parallel zur Straße verlaufende Baugrenze geschlossen. Die neue Baugrenze hält einen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie ein.

Die Baufeld-Erweiterung ist im Satzungstext abschließend definiert. Sie ist zur Verdeutlichung zeichnerisch im Beiplan zur Satzung dargestellt.

3.5 Gültigkeit von nicht veränderten Festsetzungen

BauNVO

Die im Bebauungsplan „Breiter Sand“ getroffenen Festsetzungen, die nicht von dieser Änderung berührt sind, behalten weiterhin ihre Rechtskraft. Für die nicht veränderten Festsetzungen ist die BauNVO, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in Kraft war, maßgebend.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Folgen	In der städtebaulichen Grundstruktur sind keinen wesentlichen Änderungen zu erwarten. Es wird weiterhin ein Wohngebiet in Dorflage bleiben.
Wohngebiet	Die Bewohner des Gebiets „Breiter Sand“ erfahren durch die Planänderung eine Aufwertung ihrer Grundstücke, weil zum einen ein Ausbau in der Dachgeschossebene erlaubt wird und zum anderen mehr Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der WA-Ausweisung zugelassen werden. Eine weitergehende Öffnung des Wohngebietes für gewerbliche Nutzungen, z.B. durch die Ausweisung eines MD- oder MI-Gebietes, wird aber an dieser Stelle als problematisch angesehen, weil im Gegenzug immissionsrechtliche Abwehransprüche erheblich zurückgesetzt werden müssten (und Einzelne zu Recht dagegen klagen könnten). Die nun gefundene Lösung wahrt die Balance zwischen dem Schutz- und Ruhebedürfnis der Bewohner auf der einen Seite und den Wünschen nach weiteren Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet auf der anderen Seite.
Landwirtschaft	Östlich angrenzend an das Wohngebiet Breiter Sand ist ein Landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Dieser hat durch die Änderung von WR zu WA keine Nachteile zu erwarten.
Erschließung / Ver- und Entsorgung	Die von der Änderung betroffenen Grundstücke sind verkehrlich erschlossen und an die Netze der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen.
Löschwasserversorgung	Die Versorgung mit Löschwasser ist über das Trinkwassernetz gewährleistet. Im Bereich Ver- und Entsorgung sind insgesamt keine Auswirkungen zu erwarten.

4.2 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft

Umweltbericht und Eingriffsregelung nicht erforderlich	Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die planerische Abwägung einzustellen. Dies gilt auch für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.
Schutzgut Boden	Hinsichtlich der planerischen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist festzuhalten, dass durch diese Änderung keine zusätzlichen bodenrelevanten Baurechte geschaffen werden. Die zulässige Bebauungsintensität wird im Wohngebiet nicht relevant erhöht. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,35 unverändert. Durch die Aufhebung der GFZ und die Zulassung des Dachge-

	schossausbaus kann baulicher Erweiterungsbedarf zukünftig auch in der Dachgeschossebene realisiert werden. Damit können unnötige Eingriffe in Grund und Boden im Plangebiet vermieden werden.
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	Da keine besonderen artenspezifischen Biotopstrukturen überplant werden und die betreffenden Grundstücke bereits planungsrechtlich als Wohngebiet ausgewiesen und entsprechend genutzt sind, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften insgesamt als nicht erheblich einzustufen.
Schutzgut Wasser	Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf dieses Schutzgut.
Schutzgut Klima / Luft	Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf dieses Schutzgut.
Schutzgut Landschaft / Erholung	Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Das Gartencafé, das infolge dieser Bebauungsplan-Änderung an der Dorfstraße zugelassen werden kann, dient der Erholung und dem Sanften Tourismus.
zusammenfassende Bewertung	Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass aufgrund der bereits geltenden Baurechte <u>keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes</u> durch diese Planung neu vorbereitet werden. Eingriffe, die aus einem beschleunigten Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB resultieren, sind als zulässig anzusehen und bedürfen keiner naturschutzrechtlichen Kompensation.

5. Kosten

Die Kosten für das Planverfahren trägt die Gemeinde Zernien. Erschließungskosten oder sonstige Folgekosten fallen nicht an.

Der Rat der Gemeinde Zernien hat die Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses in seiner Sitzung beschlossen.

Zernien, den

(Siegel)

.....
- Bürgermeister -