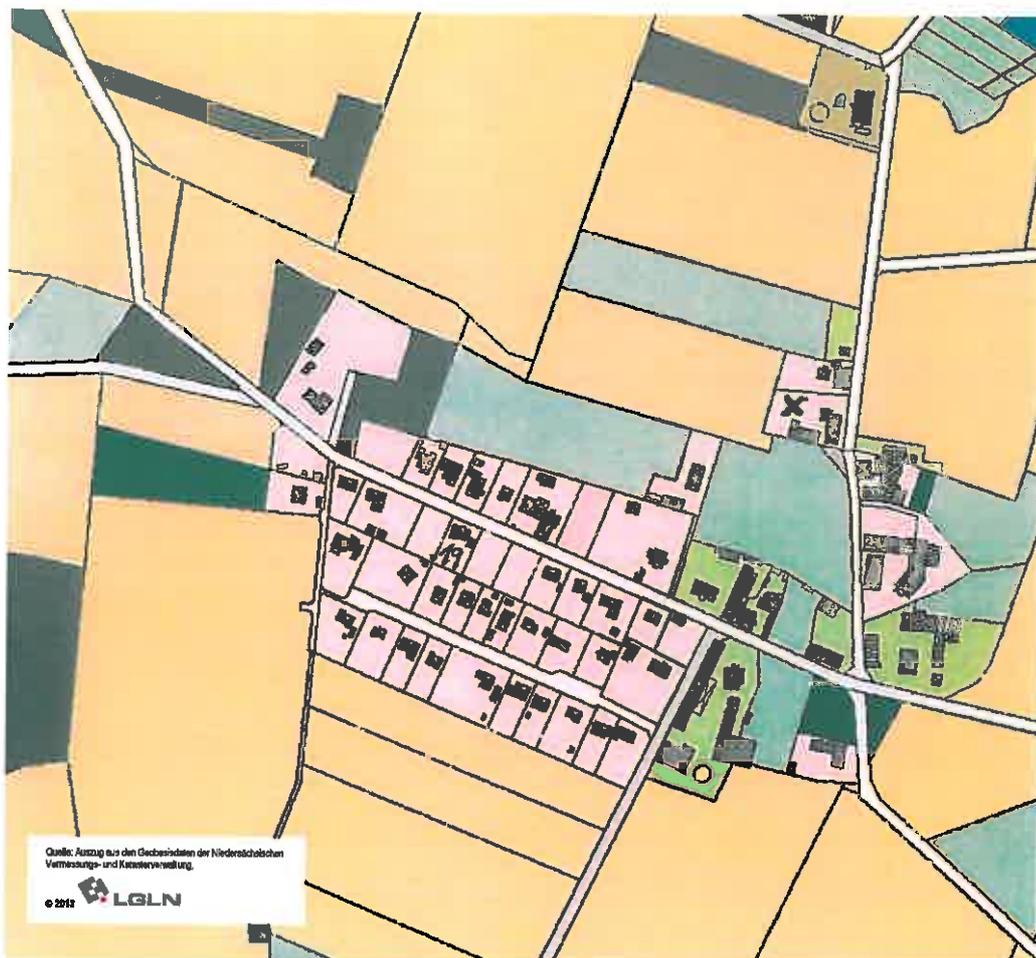


4. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand"



Übersichtsplan OT Fließau

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Entwurf -
Mai 2015

Satzung mit Präambel
Beiplan
Verfahrensvermerke
Begründung

Gemeinde Zernien

4. 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, in seiner Sitzung am als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Breiter Sand" in der Fassung der 3. Änderung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung - MDe

- (1) Auf dem Flurstück 21/25 wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) aufgehoben und durch ein eingeschränktes Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ersetzt.
- (2) Die Planzeichenerklärung wird um folgenden Eintrag ergänzt:
MDe - (Eingeschränktes Dorfgebiet).
- (3) Es wird folgende Textliche Festsetzung erlassen:
Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:
 - Vergnügungsstätten,
 - Tankstellen,
 - Tierhaltung jeglicher Art, mit Ausnahme einer wohngebietsverträglichen Kleintierhaltung und einer Hobbytierhaltung von bis zu 4 Pferden, wobei die Stallungen einen Abstand von mind. 20 m zur nächsten WA-Baugrenze einhalten müssen.

§ 3

Baugrenzen

Auf den Flurstücken 21/25, 21/23 und 16/13 werden die Baugrenzen - wie im Beiplan zur Satzung dargestellt - erweitert, so dass auf diesen Grundstücken bestehende Hauptgebäude ganz in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen sind.

§ 4

Aufhebung von Sichtdreiecken und Zugangs- und Zufahrtsverboten

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden alle Sichtdreiecke und die darin festgesetzten Zugangs- und Zufahrtsverbote aufgehoben.

Hinweis

Die bisher im Geltungsbereich dieser Satzung 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 4. Änderung

- Arbeitsfassung -

In der 1. vereinfachten Änderung wurde eine rückwärtige Baugrenze begradigt und durchgezogen, diese ist in der Arbeitskarte eingetragen.

In der 2. Änderung ist die Planzeichnung auf dem Flurstück 23/4 neu gefasst worden.

In der 3. Änderung sind alle Reinen Wohngebiete durch Allgemeine Wohngebiete ersetzt worden. Die Geschossflächenzahlen sowie die Beschränkungen zum Dachgeschossausbau sind aufgehoben worden. Die Baulinien an der Dorfstraße sind aufgehoben und durch Baugrenzen ersetzt worden.

In der 4. Änderung ist ein eingeschränktes Dorfgebiet (MDE) auf dem Flurstück 21/25 festgesetzt. Das Baufeld ist im Bereich eines vorhandenen Gebäudes erweitert worden. Sichtdreiecke und die darin festgesetzten Zugangs- und Zufahrtsverbote sind aufgehoben.

FESTSETZUNGEN

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
~~NR (REINES WOHNGEBIET)~~ WA (Allgemeines Wohngebiet)
1.1 ~~AUSNAHMEN SIND GEM. § 3(3) ALLGEMEIN~~
~~NICHT ZULASSIG.~~ MDe (eingeschränktes Dorfgebiet)
1.2 IM GESAMTEN PLANGEBIET SIND WOHNGEBAUDE MIT NICHT MEHR ALS 2 WE ZULASSIG.

2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1 GEBIET (ID) $Z = I + \text{AUSG. DACHGESCHOSS}$
2.11 GESCHOSSZAHL ~~ALS AUSN. GEM. § 31(4) BBO~~
2.12 GRUNDFLÄCHENZAHL CRZ = 0,25
~~2.13 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ = 0,35~~

2.2 GEBIET (I)
2.21 GESCHOSSZAHL $Z = I$
2.22 GRUNDFLÄCHENZAHL CRZ = 0,35
~~2.23 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ = 0,35~~

GARAGEN UND EINGESTELLPLATZE WERDEN AUF DIE ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE NICHT ANGERECHNET, WEUN IHRE FLÄCHE 0,1 DER GESAMTGRUNDSTÜCKSFLÄCHE NICHT ÜBERSTIEGT [BBO § 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 HINTERHALB DER SICHTDREIECKE.~~

b) GRENZEN:

- GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
- —|— AUFZUBEHEBEN
- |— —|— FESTZUSETZEN
- ||— VORGESEHEN
- x x x x NICHT ÜBERBAUBARE BAUGRENZE
- - - - ZWINGENDE BAULINIE
- — — — PLANGEBIETSGRENZE
- — — — STRASSENFLÄCHE MIT FUSSWEG
- OFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- ⊕ FEUERLÖSCHHYDRANT

Gemeinde Zernien

BEIPLAN ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "BREITER SAND"

16/17

16/19

147.

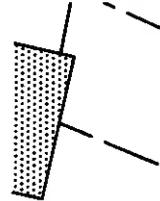
Planzeichenerklärung

BauMVO 1990 / PlanZVO 1990

MDe EINGESCHRÄNKTES DORFGEBIET
Einschränkung gem textl. Festsetzung
(siehe § 5 BauMVO und § 2 der Satzung)

BAUGRENZE NEU

Die Sichtdreiecke sowie die Zugangs- und Zufahrts-
verbote sind aufgehoben.



Silo

a n . B

Mai 2015

dipl. Ing. Henrik Böhm eBtten 24 29482 Küsten 05841-961266



21/38

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2013 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung, Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Lüneburg

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Die 4. 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 die Aufstellung der 4. 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 4. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Zernien, den

(Siegel)

.....
- Bürgermeister -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Zernien hat die 4. 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 4. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß §10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist damit am rechtswirksam geworden.

Zernien, den

(Siegel)

.....
- Bürgermeister -

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans sind gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 4. 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 WA zu MDe	7
3.3 Festsetzung der Baugrenzen	8
3.4 Aufhebung von Sichtdreiecken und Zugangs- und Zufahrtsverboten	8
3.4 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

Aufstellungsbeschluss

1. Veranlassung / Planungsziel

Der Rat der Gemeinde Zernien hat in seiner Sitzung am 24.02.2015 den Beschluss gefasst, die 4. Änderung des Bebauungsplans „Breiter Sand“ im Ortsteil Fließbau aufzustellen.

Die Gemeinde möchte eine Feinsteuerung des Ortsrechtes insbesondere auf dem Grundstück Fließbau Nr. 25 vornehmen. Das betreffende Grundstück (Flurstück 21/25) unterscheidet sich von den übrigen Wohngrundstücken des Wohngebietes Breiter Sand in folgender Hinsicht:

1. Das Grundstück war im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen (siehe Abb.2).
2. Das Grundstück ist vergleichsweise groß und weist noch einen freien Bauplatz auf.
3. Es liegt im Übergang zu Altdorf und war bereits vor der Ausweisung des Baugebiets „Breiter Sand“ bebaut.
4. Es befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb, der Tierhaltung betreibt (ca. 80 Rinder + Aufzucht).
5. Es ist verkehrlich direkt an das Altdorf angebunden.
6. Aus dem Grundstück ist eine dorfgebietstypische Vorprägung durch landwirtschaftlichen Schwerverkehr und landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) gegeben.

Das geplante Grundstück weist am südlichen Rand noch einen freien Bauplatz auf. Sollte an dieser Stelle - gegenüber der Betriebszufahrt eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes ein neues Wohnhaus mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets gebaut werden, könnte es zu Konflikten mit der landwirtschaftlichen Nutzung kommen. Um einer immissionsrechtlichen Einschränkung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes entgegenzuwirken, soll dieses Grundstück im Zuge dieser Planung als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Das Dorfgebiet soll eingeschränkt werden, um eine hinreichende Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung im Breiten Sand zu gewährleisten. Ausgeschlossen werden deshalb Nutzungen, die nächtliche Störungen hervorrufen (Vergnügungsstätten Tankstellen), sowie landwirtschaftliche oder gewerbliche Tierhaltungen. Wohngebietsverträgliche Kleintierhaltung sowie hobbymäßige Pferdehaltung von bis zu 4 Pferden werden in dieser dörflichen Lage als verträglich angesehen.

Das Grundstück steht zurzeit zum Verkauf. Das Hauptgebäude - ein Siedlungshaus aus den 50iger Jahren - ist derzeit nicht bewohnt. Ein zweites auf dem Grundstück bestehendes Wohngebäude liegt zum Teil außerhalb der Baugrenzen. Große Teile des Grundstücks sind als Sichtdreieck freizuhalten und mit Zugangs- und Zufahrtsverboten belegt, obwohl dafür nach heutigen Maßstäben kein Erfordernis mehr besteht. Diese planungsrechtlichen Mißstände erschweren die Wiederinnutzung des Grundstücks. Die Gemeinde möchte einem länger anhaltenden Leerstand an dieser Stelle vorbeugen. Um eine dorfverträgliche Weiternutzung des Grundstücks zu begünstigen, soll der Bebauungsplan entsprechend an die örtlichen Bedingungen angepasst werden. Im Zuge dieser Änderung sollen auch auf anderen betroffenen Grundstücken die Baugrenzen angepasst, die Sichtdreiecke aufgehoben sowie Zugangs- und Zufahrtsverbote aufgehoben werden.

Die Bebauungsplanänderung soll insgesamt dazu dienen, die Funktionsfähigkeit dieses Siedlungsbereiches in Fließbau zu erhalten und bei Bedarf eine standortverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

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 3. Änderung.

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauG

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 Siedlungsfläche im dörflichen 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. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich.

Die Gemeinde Zernien wendet das beschleunigte Verfahren wie folgt an:

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

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

2.2 Übergeordnete Planungen

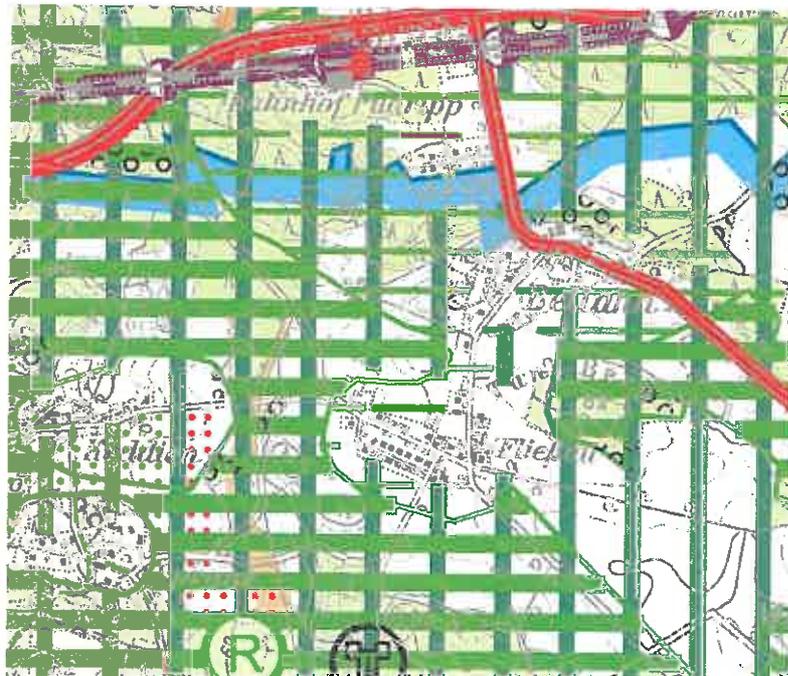
Landesplanung

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 schienenengebundenen ÖPNV-Anschluss) konzentriert werden. Fließbau ist kein zentraler Ort und weist auch keinen schienenengebundenen ÖPNV-Anschluss auf. Das von der Planung betroffene Wohngebiet ist jedoch bereits seit über 40 Jahren vorhanden. Es sollen im Zuge dieser Planung keine zusätzlichen Bauflächen entwickelt werden und es wird von einer Erhöhung der Grundflächenzahl Abstand genommen. Durch die Planung soll lediglich sichergestellt werden, dass eine bereits bestehende Siedlungsfläche seine zweckentsprechende Eignung beibehält und ein bestehender Bauplatz dorfverträglich genutzt werden kann. Damit folgt die Planung dem Ziel, vor der Ausweitung neuer Bauflächen, die Möglichkeiten der Innenentwicklung (entsprechend der Bodenschutzklausel gem. § 1a BauGB) auszuschöpfen.

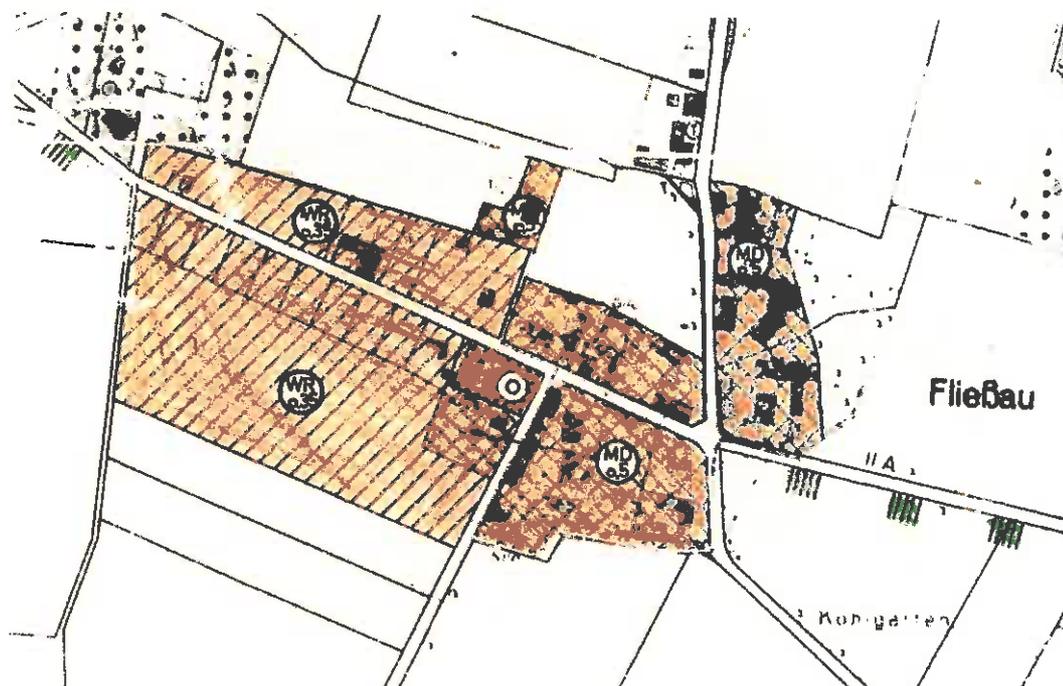
Die Planung entspricht insbesondere dem RROP-Grundsatz 1.5.03:

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 Wiedemutzung von Flächen (Brachflächen) und
- der Baulandumlegung bzw. des Flächentausches.

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

Abbildung 2: ursprünglicher Flächennutzungsplandarstellung

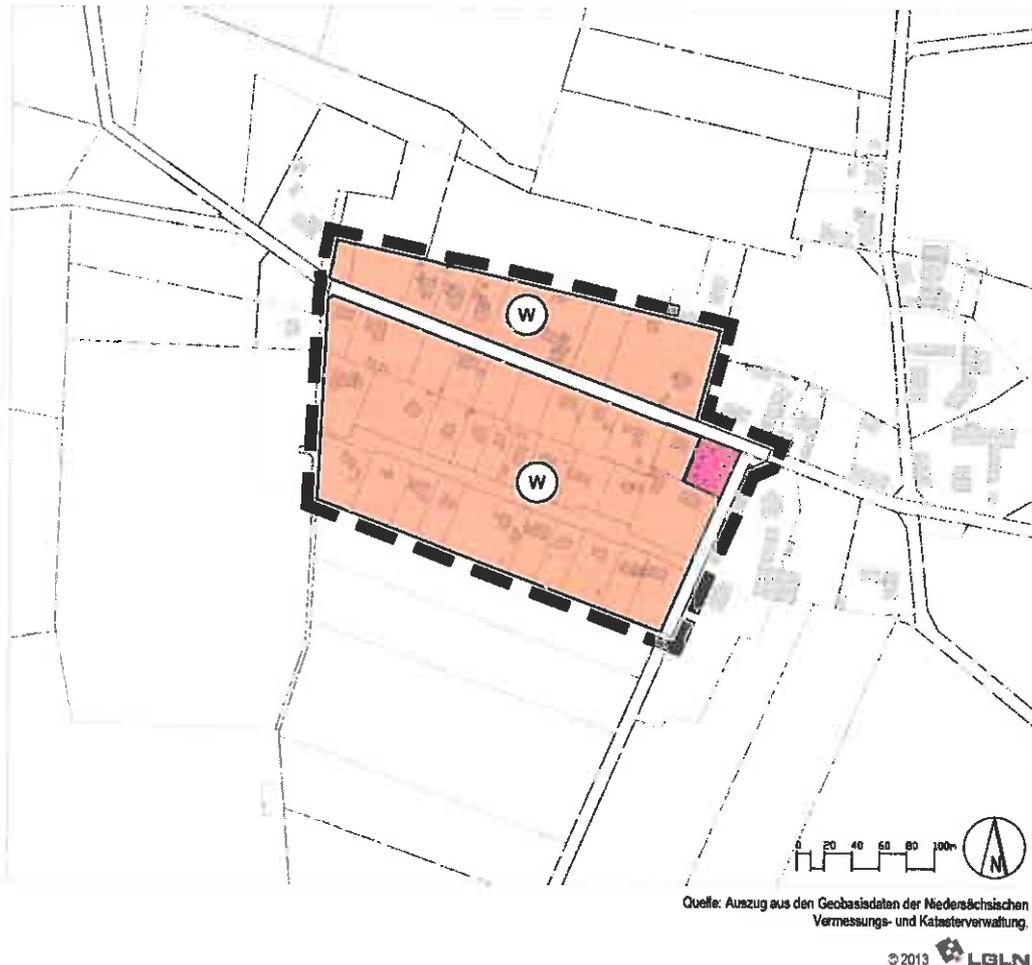


2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Darstellung

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Dannenberg (Elbe) waren für das Plangebiet folgende Darstellungen getroffen: WR, MD, Fläche für Gemeinbedarf.

Abbildung 4: 88. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes



88. Änderung
(Berichtigung)

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Breiter Sand“ wurde die 88. Änderung (Berichtigung) gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die 88. Änderung weist im Bereich Breiter Sand alle privaten Baugrundstücke als Wohngebietsflächen (W) auf. Nun soll im Zuge dieser erneuten Überplanung das Grundstück Fließbau Nr. 25 als eingeschränktes Dorfgebiet ausgewiesen werden. Vor diesem Hintergrund soll die 88. Änderung aufgehoben und durch die 89. Änderung ersetzt werden. Die in der Anlage dargestellte 89. Änderung wird ebenfalls als Berichtigung gemäß § 13 a BauGB ohne Planverfahren mit Inkrafttreten dieser Satzung vollzogen.

2.3 Ortsrecht / Bestandssituation

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 zu entwickeln.

Der am 21.04.1967 genehmigte Bebauungsplan ist inzwischen mehrfach geändert worden. Die wesentlichen Inhalte der Änderungen sowie das geltende Ortsrecht sind weitgehend aus den Anlagen zur Änderungssatzung ersichtlich.

Abbildung 5: Orthophoto 2009, Google Earth, LGLN



- Reale Nutzungen** Das Gebiet „Breiter Sand“ ist fast vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut (siehe Abb. 5). Es haben sich vereinzelt dorferträgliche Ergänzungsnutzungen etabliert (Gartencafe, Tierarztpraxis, Tonerverkauf, Ferienwohnung, etc.). Östlich des Baugebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb, der noch Rinderhaltung betreibt. Die dem Wohngebiet zugewandte Hofseite ist weitgehend mit einer geschlossenen Gebäudefront versehen. Mit Störungen ist daher vor allem im Nahbereich der Zufahrt zu rechnen. Gegenüber der Zufahrt ist der südliche Teil des Flurstücks bisher noch nicht bebaut.
- 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	<p>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 ausgenommen.</p> <p>In ca. 250 m Abstand zum Dorf befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet V 26 Drawehn (EU-Kennzahl DE 2931-401). Aufgrund des hinreichenden Abstandes sind nachteilige Auswirkungen auf dieses Natura-2000-Gebiet nicht zu erwarten.</p>
Wasserrecht	<p>Fließbau liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes mit dem Schutzstatus Wasserschutzzone IIIB. Die dazugehörige Trinkwassergewinnungsanlage befindet sich in Wibbese.</p>
Denkmalrecht	<p>Denkmalrechtliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind von der Planung nicht berührt.</p>

3. Gegenstand der Änderung

3.1 Geltungsbereich

zu § 1	<p>Aus verfahrenstechnischen Gründen ist es zweckmäßig, den räumlichen Geltungsbereich der Änderungssatzung auf den Geltungsbereich des Ursprungsplanes zu beziehen. Von der Änderung sind in diesem Fall nur die Grundstücke 16/23, 21/23, 21/25, 21/37, und 23/3 berührt.</p>
--------	---

3.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung von WA zu MDe

zu § 2	<p>Auf dem Flurstück 21/25 wird das Allgemeine Wohngebiet aufgehoben und durch ein eingeschränktes Dorfgebiet (MDE) ersetzt (siehe auch Kap. 1 der Begründung).</p>
--------	---

Das betreffende Grundstück, das noch einen freien Bauplatz aufweist, liegt unmittelbar an der Hofzufahrt eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch landwirtschaftlichen Schwerverkehr, Staub,- und Geruchsimmissionen ist an dieser Stelle eine bauliche Nachverdichtung nur möglich, wenn man den planungsrechtlichen Schutzanspruch auf ein Dorfgebiet (MD) absenkt. In Dorfgebieten ist auf die Belange der Landwirtschaft besondere Rücksicht zu nehmen. Insofern wäre unter diesen Bedingung ein Wohnhaus an dieser Stelle möglich. Andere Nutzungen gemäß § 5 BauNVO können in diesem eingeschränkten Dorfgebiet nur angesiedelt werden, wenn von Ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die die Eigenart des Baugebiets selbst oder der umliegenden Baugebiete in unzumutbarer Weise beeinträchtigen. D.h. das im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren darauf zu achten ist, dass der Schutzanspruch der umliegenden WA-Gebiete gewahrt bleibt.

Eindeutig nicht mit der Eigenart des geplanten Gebiets vereinbar sind Vergnügungsstätten und Tankstellen. Diese werden vorsorglich ausgeschlossen.

Eine geruchsintensive Tierhaltung wäre in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohngebiet nicht verträglich und soll daher ausgeschlossen werden. Zulässig bleibt eine Kleintierhaltung, die auch im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist.

Zusätzlich wird aufgrund der dörflichen Lage und aufgrund der landwirtschaftlichen Vorprägung (es sind Geräusche und Gerüche aus dem gegenüberliegenden Rinderstall wahrnehmbar) eine Hobbytierhaltung von bis zu vier Pferden als standortverträglich eingestuft. Der Stall sollte jedoch nicht an die Grenze zum WA-Gebiet gebaut werden, sondern mindestens 20m Abstand zu benachbarten Baugrenzen einhalten, um auf die Belange der Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

3.3 Festsetzung der Baugrenzen

Auf den Flurstücken 21/25, 21/23 und 16/13 werden die Baugrenzen – wie im Beiplan zur Satzung dargestellt – erweitert, damit die auf diesen Grundstücken bestehenden Hauptgebäude ganz in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen sind.

Damit soll den Hauptgebäuden, die teilweise außerhalb der Baugrenzen liegen, ein planungsrechtlicher Bestandschutz gegeben werden. Insbesondere im Falle einer Umnutzung würden ansonsten die betreffenden Gebäudeteile nicht mehr genutzt werden dürfen. Denn baulicher Bestandsschutz bezieht sich nicht auf bestehende Gebäude, sondern allein auf die baugenehmigte Nutzung.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Weiternutzung bestehender Gebäude zweckmäßig, weil dadurch neue Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden können.

3.4 Aufhebung von Sichtdreiecken und Zugangs- und Zufahrtsverboten

zu § 3

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden alle Sichtdreiecke und die darin festgesetzten Zugangs- und Zufahrtsverbote aufgehoben.

In Fließbau sind hinreichend verkehrssichere Sichtverhältnisse innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gegeben. Eine Beanspruchung von privaten Grundstücksflächen zur Freihaltung von Sichtfeldern ist hier nicht erforderlich. Nach heutigen Maßstäben würden die notwendigen Sichtfelder innerhalb der öffentlichen Flächen liegen. Die Festsetzung von Sichtfeldern ist deshalb entbehrlich. Die bisher geltenden Sichtfelder und die darin festgesetzten Zugangs- und Zufahrtsverbote schränken die Nutzbarkeit der betreffenden Grundstücke in unzumutbarer Weise ein. Diese entbehrlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

3.4 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 jeweiligen Zeitpunkt gültig war, weiter 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 Dorf Lage bleiben. Auf dem Flurstück 21/25 wird eine bauliche Nachverdichtung im standortverträglichen Maßstab ermöglicht. Alternativ ist auch die Hobbytierhaltung in begrenztem Umfang möglich.
Wohngebiet	<p>Von der Planänderung sind folgende Flurstücke begünstigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 21/25 – Ausweisung als eingeschränktes Dorfgebiet, Erweiterung der Baugrenzen, Aufhebung von Sichtfeldern und Zugangs- und Zufahrtsbeschränkungen, • 21/23 – Erweiterung der Baugrenzen, • 16/23 – Erweiterung der Baugrenzen, • 21/37 – Aufhebung von Sichtfeldern und Zugangs- und Zufahrtsbeschränkungen, • 23/3 – Aufhebung von Sichtfeldern und Zugangs- und Zufahrtsbeschränkungen. <p>Innerhalb der verbleibenden WA-Flächen bleiben die immissionsrechtlichen Abwehransprüche gewahrt, die sich aus § 15 BauNVO ergeben. Insofern ist nicht mit einer relevanten Beeinträchtigung privater Belange zu rechnen.</p>
Landwirtschaft	Östlich angrenzend an den Geltungsbereich Breiter Sand ist ein Landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Dieser wird durch die Änderung von WA zu MDe besser in seinen Bestandsrechten berücksichtigt.
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 eingeschränkten Dorfgebiet nicht relevant erhöht. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	Da keine besonderen artenspezifischen Biotopstrukturen überplant werden und die betreffenden Grundstücke bereits planungsrechtlich als Baugebiet 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.
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 der Käufer des Flurstücks 21/25, der die vorliegende Bauleitplanung veranlasst hat. 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 -

Anlage 1: 89. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes