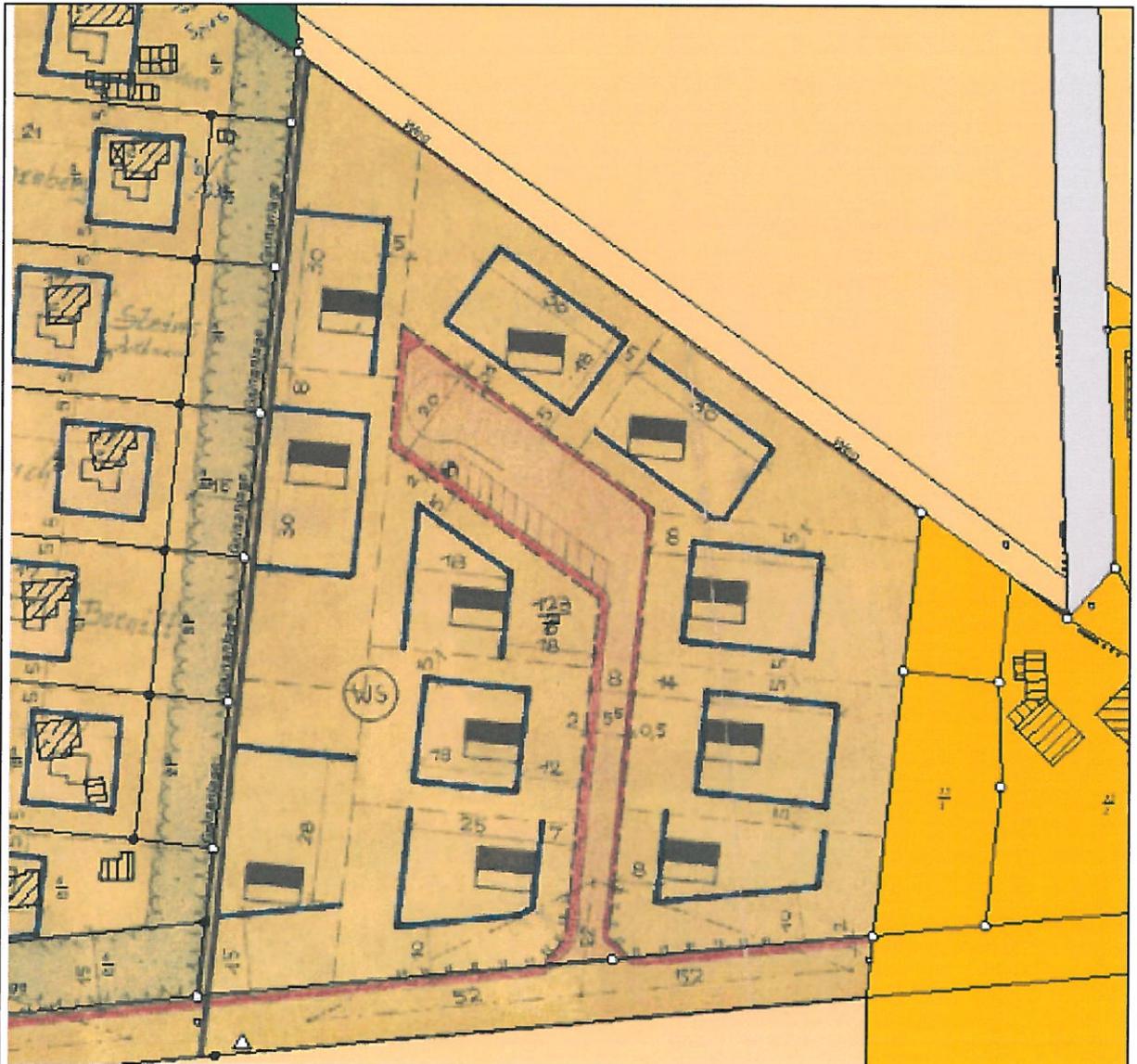


Anlage zur Vorlage 30/242/2012

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG  
STADT HITZACKER

## BEBAUUNGSPLAN

## GOVELINER WEG – 1. ÄNDERUNG



Darstellung des östl. Teilbereichs des B-Plans Goveliner Weg

## BEGRÜNDUNG

ENTWURF MAI 2012

# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1	VERANLASSUNG, ZIELE	2
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
2.1	Verfahren	4
2.2	Übergeordnete Planungen	4
3	FESTSETZUNGEN	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Verkehrserschließung	6
3.4	Ver- und Entsorgung	7
	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	8
	Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	8
	Berücksichtigung der Umweltbelange	8
	Begründung der Planungsentscheidung	8

## 1 Veranlassung, Ziele

Der Bebauungsplan Goveliner Weg wurde am 06.08.1965 rechtskräftig. Der Plan setzt in seinem westlichen Teilbereich ein Wochenendhausgebiet und östlich ein Kleinsiedlungsgebiet fest. Während das Wochenendhausgebiet seit langer Zeit bebaut ist, stellt sich der östliche Teilbereich mit einer Größe von ca. 1,7 ha bis heute als landwirtschaftliche Fläche dar.

**Planungserfordernis**

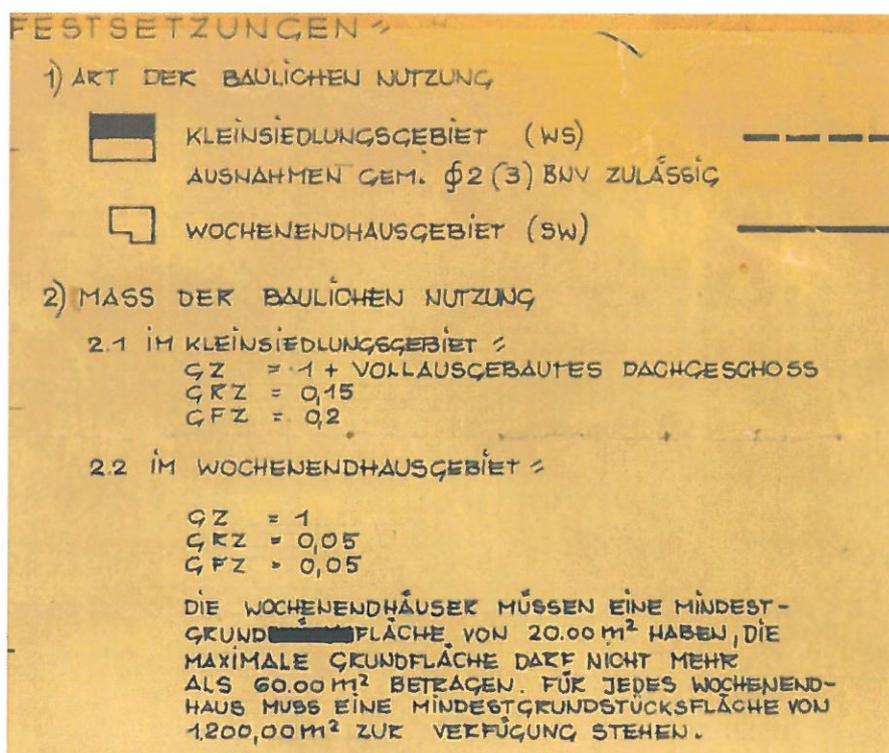
Ein eingetragener Verein von Bauwilligen hat nunmehr das gesamte Grundstück erworben und plant eine gemeinschaftliche Wohnanlage mit überwiegend Einfamilienhäusern und u.a. Werkstätten für die Gemeinschaft.

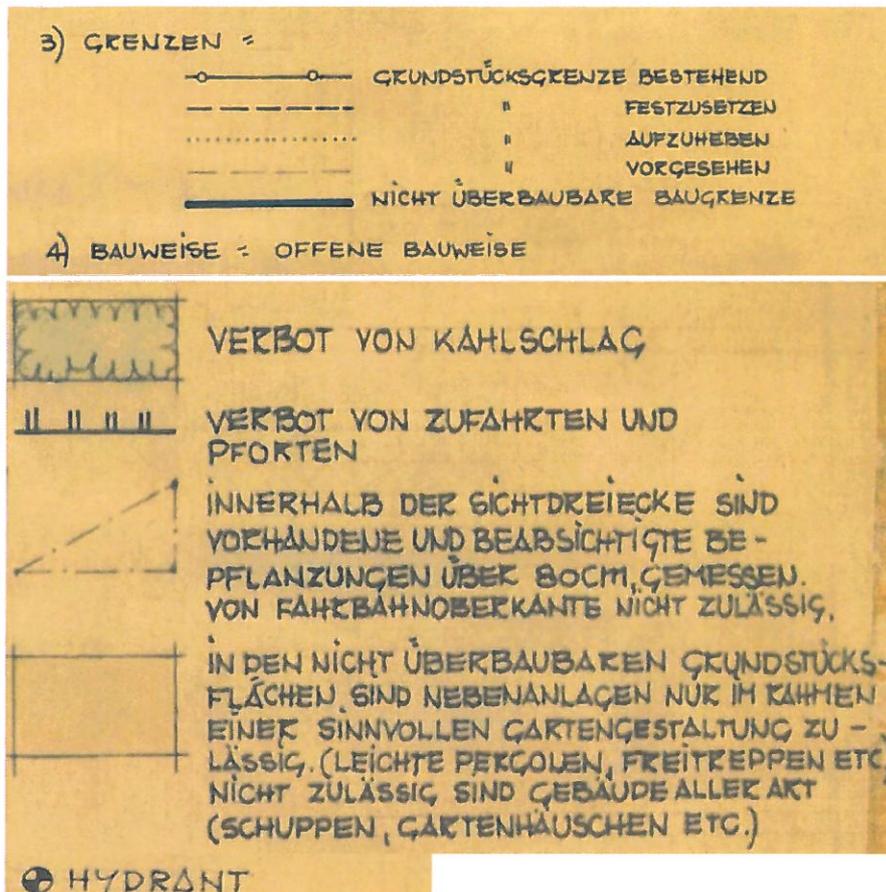
Da die Festsetzungen des B-Plans im Widerspruch zu der Konzeption der geplanten gemeinschaftlichen Wohnanlage stehen, hat der Rat der Stadt die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Die zeichnerischen Festsetzungen dieses östlichen Bereichs des Bebauungsplans sind auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt.

**Bestand vor der Änderung**

Die Planzeichenerklärung und textlichen Festsetzungen:





## Planungsziele

Planungsziele dieser 1. Änderung des Bebauungsplans sind unter anderem:

- Die Festsetzung eines Allgemeine Wohngebiets statt der bisherigen Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes.
- Verzicht auf die Festsetzung einer öffentlichen Erschließung im Plangebiet, da das Eigentum an dem Gelände in einer Hand liegt und die Bestimmung und Vergabe von Bauplätzen und die Lage von privaten Erschließungswegen durch den Eigentümerverein erfolgen soll.
- Anwendung des § 13 a BauGB, d.h. Aufstellung des Plans im beschleunigten Verfahren und Verzicht auf einen Umweltbericht.

## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Verfahren

Durch diese 1. Änderung wird der östliche Bereich des Bebauungsplans Goveliner Weg geändert und entsteht neu als eigenständiger Bebauungsplan. Der Geltungsbereich umfasst daher nur das bisher als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzte Flurstück.

**Eigenständiger Bebauungsplan**

### 2.2 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit noch als Fläche für Landwirtschaft dar. Die Samtgemeinde wird eine Anpassung der Darstellung im Anschluss an die Änderung des Bebauungsplans durchführen.

**F-Plan-Anpassung**

Das Regionale Raumordnungsprogramm legt in Ziffer 3.3.07 fest: „Zwischen Waldrändern und baulichen Nutzungen ist ausreichend Abstand zu halten, wobei vorhandene bauliche Nutzungen Bestandsschutz genießen:

**RROP**

- ( ... )
- mindestens 35 m zu den sonstigen Waldgebieten.“

Hinsichtlich des nordwestlich des Plangebiets gelegenen Waldstücks (Flurstück 6/2, Flur3, Gemarkung Harlingen) kommt das oben genannte Ziel des RROP zum Tragen, d.h. die Baugrenze im Plangebiet hat entsprechenden Abstand zu wahren.

## 3 Festsetzungen

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird neu als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht dem geplanten Gebietstyp, da neben den Wohnhäusern auch Werkstätten zur Beschäftigung der im Gebiet Wohnenden vorgesehen sind. Kleintierhaltung ist in Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

**Allgemeines Wohngebiet (WA)**

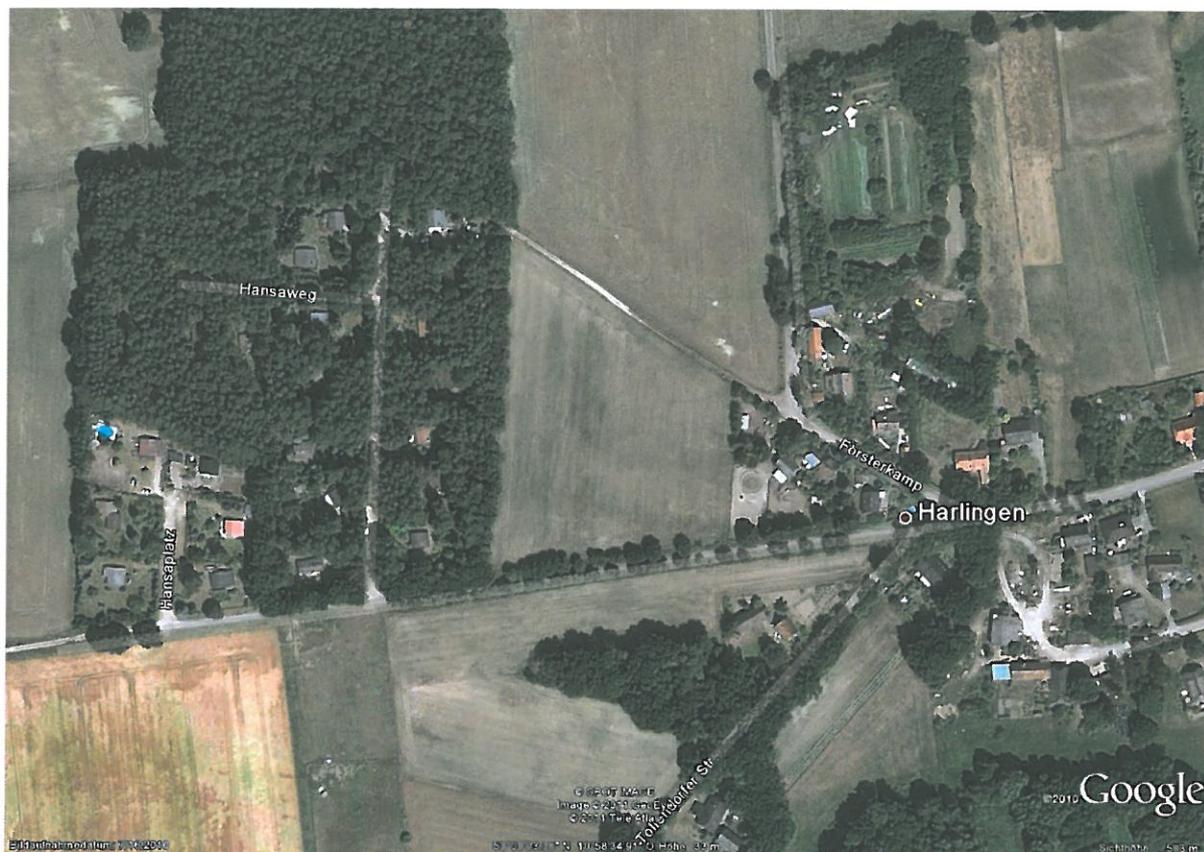
Aufgrund der dörflichen Randlage in Harlingen und der geringen Größe des Gebietes ist eine Einschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 oder einzelner der nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht erforderlich.

**keine Einschränkungen**

Wie das nachfolgende Luftbild zeigt, grenzt die dörfliche Ortslage von Harlingen östlich und das überwiegend bewaldete Wochenendhausgebiet westlich an den Planbereich. Das Allgemeine Wohngebiet stellt zwischen der überwiegend gemischten Baufläche im Osten und dem Sondergebiet im Westen hinsichtlich des Schutzan-

spruches bezüglich Lärm und sonstigen Emissionen eine geeignete Übergangszone dar. Weder sind die von Osten möglichen Immissionen ins Plangebiet unzumutbar, noch sind die vom Plangebiet zulässiger Weise ausgehenden Emissionen für die westliche Nutzung unverträglich. Mögliche Geruchsbelastungen, die sich aus der Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ergeben können, sind hinzunehmen.

## Luftbild



### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird hier bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Werte

1. der Grundflächenzahl,
2. der Geschossflächenzahl,
3. der Zahl der Vollgeschosse.

Die Grundflächenzahl ist im Ursprungsbebauungsplan für das Kleinsiedlungsgebiet mit der GRZ = 0,15 festgesetzt. Da dieser Plan 1965 rechtskräftig wurde, gilt für ihn die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962. In dieser Fassung der BauNVO sind die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie von Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, **GRZ**

nicht anzurechnen.

In der BauNVO 1990, die für diese 1. Änderung anzuwenden ist, sind nach § 19 (4) die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne von § 14 mitzurechnen. Allerdings darf durch diese mitzurechnenden Grundflächen die zulässige Grundfläche um bis zu 50% überschritten werden.

Die Grundflächenzahl wird mit  $GRZ = 0,4$  festgesetzt. Diese Festsetzung des maximalen Wertes nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein Allgemeines Wohngebiet ist gerechtfertigt aufgrund der geplanten Nutzungsvielfalt in dieser „Ökosiedlung“ und aufgrund der Tatsache, dass die privaten Erschließungsstraßen, Wege und Plätze als Versiegelungsflächen in die Gesamtbilanz der GRZ einzubeziehen sind.

**GRZ = 0,4**

Da die Zahl der Vollgeschosse aufgrund der geplanten Nutzungsart und aufgrund des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes auf ein Vollgeschoss begrenzt wird, ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl entbehrlich.

**1 Vollgeschoss**

Da durch die Planung keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter erfolgt und Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig gelten, ist kein Umweltbericht und keine Kompensationsberechnung erforderlich.

**Kein Umweltbericht erforderlich**

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Verkehrserschließung**

Im Planbereich ist die offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise ermöglicht die im Gebiet überwiegend angestrebte Bebauung durch freistehenden Wohngebäude sowie Doppelhäuser und Hausgruppen.

**Offene Bauweise**

Ein eingetragener Verein hat das Plangebiet erworben und deren Mitglieder werden den Bereich gemeinschaftlich bebauen. Die Phase der Entwicklung eines Bauungskonzepts, der Lagebestimmung der einzelnen Bauplätze sowie der Führung von Straßen und Wegen innerhalb dieser kleinen privaten Siedlungseinheit ist derzeit nicht abgeschlossen und wird voraussichtlich erst zur Bebauung der letzten Bauplätze abgeschlossen werden.

Da es im Gebiet keine öffentliche Verkehrserschließung geben wird, kann auf die Festsetzung der inneren Gebietserschließung verzichtet werden. Die Belange der Feuerwehr und des Rettungswesens sind bei den Baugenehmigungsanträgen zu berücksichtigen.

**keine öffentliche Erschließung im Gebiet**

Außer dem nordwestlich außerhalb gelegenen Waldstück, das aufgrund des Regionalen Raumordnungsprogramms einen Abstand der Baugrenze von 35 m erzwingt, weist das Plangebiet keine Bereiche auf, die von einer Überbauung ausgeschlossen werden müssen. Öffentliche Straßen und Wege, die die Lage der überbaubaren Flächen vorstrukturieren, entfallen. Demgemäß erstreckt sich die durch die festgesetzte Baugrenze definierte überbaubare Grundstücksfläche über das gesamte restliche Plangebiet und berücksichtigt den erforderlichen Grenzabstand zu den angrenzenden öffentlichen und privaten Flächen sowie die geplante Nutzung der Randzonen des Gebietes durch Zufahrtswege und Pflanzungen von mindestens 5,0 m.

**Baugrenze**

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Trinkwasser und Gas erfolgt über die jeweiligen Versorgungssträger.

**Energie, Wasser**

Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene zentrale Abwassernetz angeschlossen.

**Abwasser**

Nicht schädlich belastetes Oberflächenwasser ist auf den privaten Flächen im Gebiet zur Versickerung zu bringen. Dies kann im Gartenbereich der einzelnen Bauplätze erfolgen und/ oder über eine gemeinschaftliche Regenrückhalte- und Teichanlage mit angeschlossenen Versickerungsbereichen.

**Oberflächenwasser**

Die Entsorgung der Wertstoffe, des Rest- und Sperrmülls erfolgt über den Träger der Abfallentsorgung. Da eine innere Erschließung des Gebiets nicht festgesetzt ist, sind die entsprechenden Behälter an der Goveliner Straße zur Entleerung bereit zu stellen. Die Festsetzung der Bereitstellungsbereiche entfällt, da die Lage einer oder auch mehrerer privater Gebietszufahrten nicht festgelegt ist.

**Abfall**

---

Der Rat der Stadt Hitzacker hat diese Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan am ..... beschlossen.

Hitzacker,

Siegel

Bürgermeister

## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

### **Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Der Rat der Stadt Hitzacker hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen den Bebauungsplan Goveliner Weg im seinem östlichen Bereich durch die Aufstellung der 1. Änderung neu zu fassen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung erfolgte vom ..... bis einschließlich dem .....

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Sinne des BauGB werden Eingriffe in das Ortsbild oder Boden, Natur und Landschaft durch diese Planung nicht vorbereitet.

### **Begründung der Planungsentscheidung**

Im Gebiet der Stadt Hitzacker besteht wohl kein Grundstück, das von der Verfügbarkeit, Lage und der Größe so geeignet für das geplante Projekt gemeinschaftlichen Wohnens ist, wie das gewählte Plangebiet. Da hier bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, der jedoch aus Gründen, die an dieser Stelle nicht näher zu untersuchen sind, nicht umgesetzt wurde, bedarf es nun lediglich der Veränderung von einigen wenigen Festsetzungen, um das Gebiet für eine Bebauung durch eine bestehende Gruppe Bauwilliger bereit zu machen.