



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1
„An der Landstraße Elsdorf - Gyhum“,
3. vereinfachte Änderung
Gemeinde Elsdorf**

- Entwurf (Stand: 16.04.2020) -

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFGSTELLUNG	3
2.	ÄNDERUNGSBEREICH	3
3.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	5
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	7
3.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	8
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	9
5.	PLANUNGSANLASS UND –ZIELE	9
6.	INHALT DER ÄNDERUNG	10
7.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	10
7.1	Umwelt- / Naturschutz sowie Landespflege.....	10
7.2	Wasserwirtschaft	10
7.3	Ver- und Entsorgung	10
8.	RECHTSFOLGEN	10

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 8 sowie 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Elsdorf in seiner Sitzung am die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Landstraße Elsdorf - Gyhum“, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „An der Landstraße Elsdorf - Gyhum“ wird im Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) aufgestellt, da durch die vorliegende 3. Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies begründet sich darin, dass durch die Änderung der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien zu Baugrenzen die weiteren Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert Bestand haben.

Des Weiteren begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da diese bereits bekannt sind. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind durch die Änderungsinhalte nicht zu erwarten.

Des Weiteren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen.

2. ÄNDERUNGSBEREICH

Der Bereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt im Südwesten der Ortschaft Elsdorf. Die räumliche Lage des Plangebietes ist nachfolgend in Abbildung 1 gekennzeichnet. Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung mit einer Größe von ca. 8,3 ha entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und kann Abbildung 2 entnommen werden.

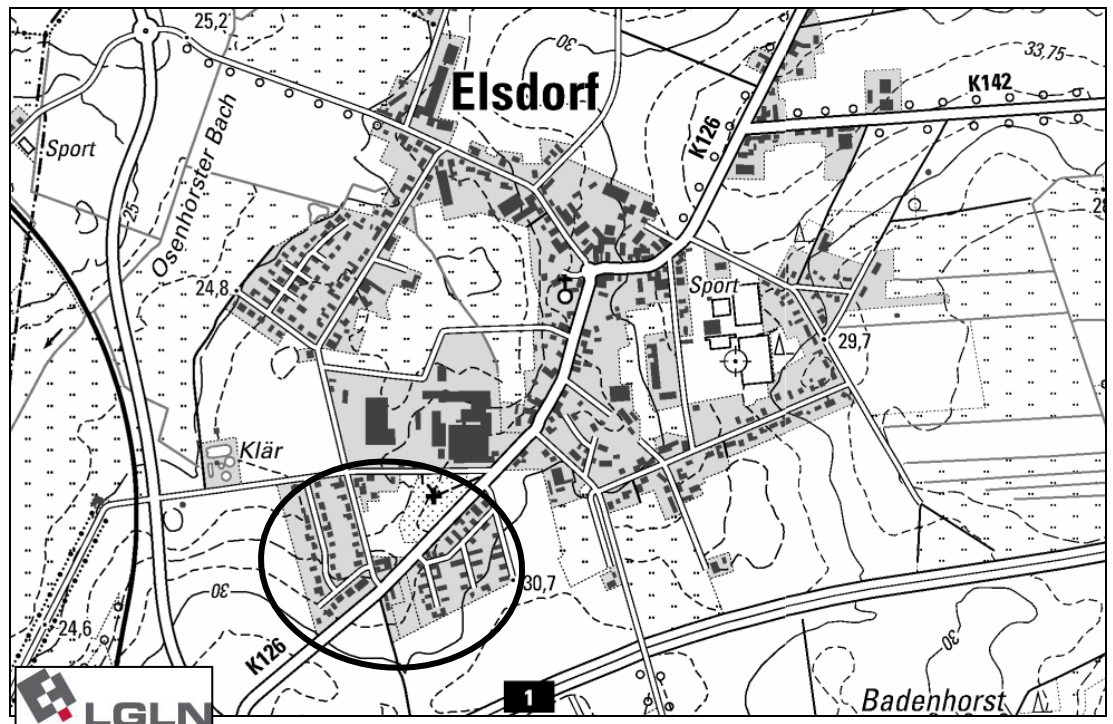


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (Geltungsbereich ist gekennzeichnet)

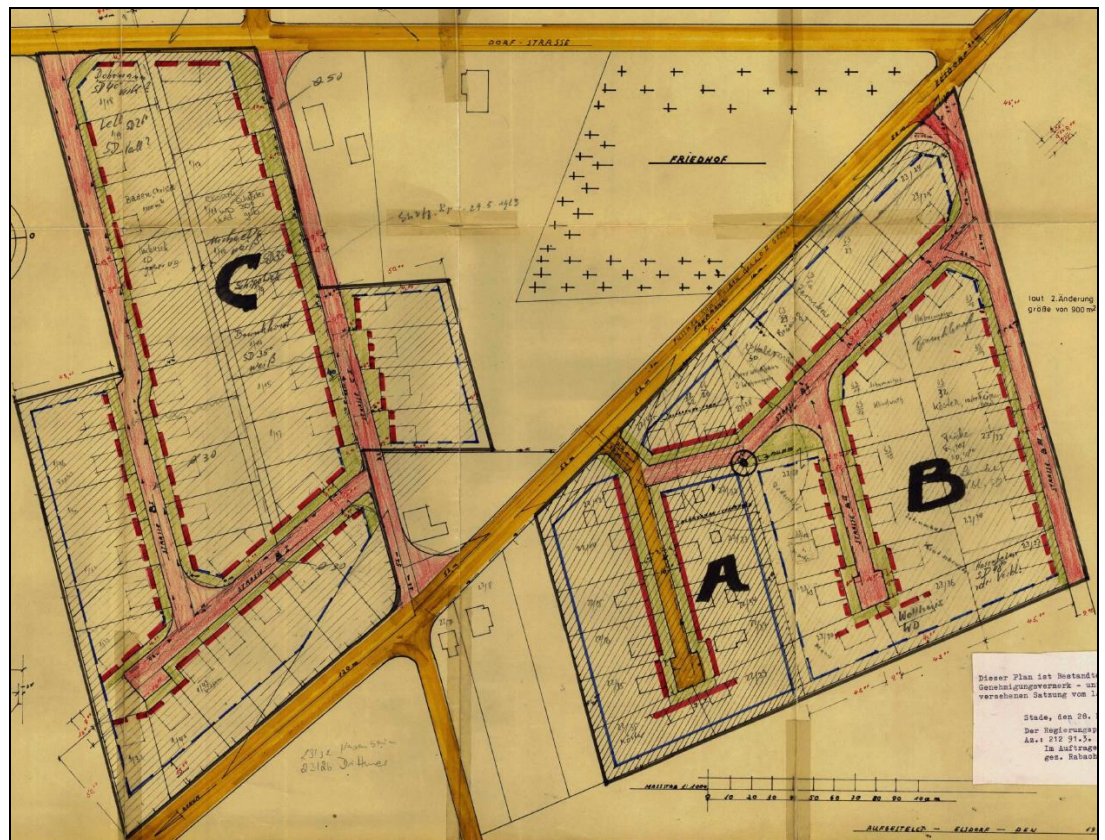


Abb. 2: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Landstraße Elsdorf - Gyhum“

3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher werden im Nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Elsdorf und das Plangebiet, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Gemäß dem **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** erfolgt die Zuordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Metropolregion Hamburg. Das LROP enthält zudem folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 01 *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“*

1.1 02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- *die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...]*

Dabei sollen

- *die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
- *belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden [...]*“

1.1 03 *„Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“*

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die festgesetzten Baulinien aufzuheben und durch Baugrenzen zu ersetzen. Damit soll die Ausnutzbarkeit eines tradierten Wohngebietes in Bezug auf die räumliche Lage der Hauptanlagen optimiert werden. Den Vorgaben der Landesplanung wird somit Rechnung getragen.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2005 des Landkreises Rotenburg (Wümme)** enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises

1.1.01 *„Raumordnung und Regionalplanung sollen die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung des Landkreises schaffen. Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, um [...] die naturräumliche, siedlungsstrukturelle und kulturelle Vielfalt der Teilräume des Landkreises zu stärken, [...].“*

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1.01 *„Es ist eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu erhalten und zu entwickeln. [...] Die*

Siedlungsbereiche sind im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln.“

2.1.03 *„Bei der gemeindlichen Entwicklung ist die Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.“*

In der zeichnerischen Darstellung des RROP sind ist die Gemeinde Elsdorf keine besonderen Darstellungen enthalten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ordnungsraums.

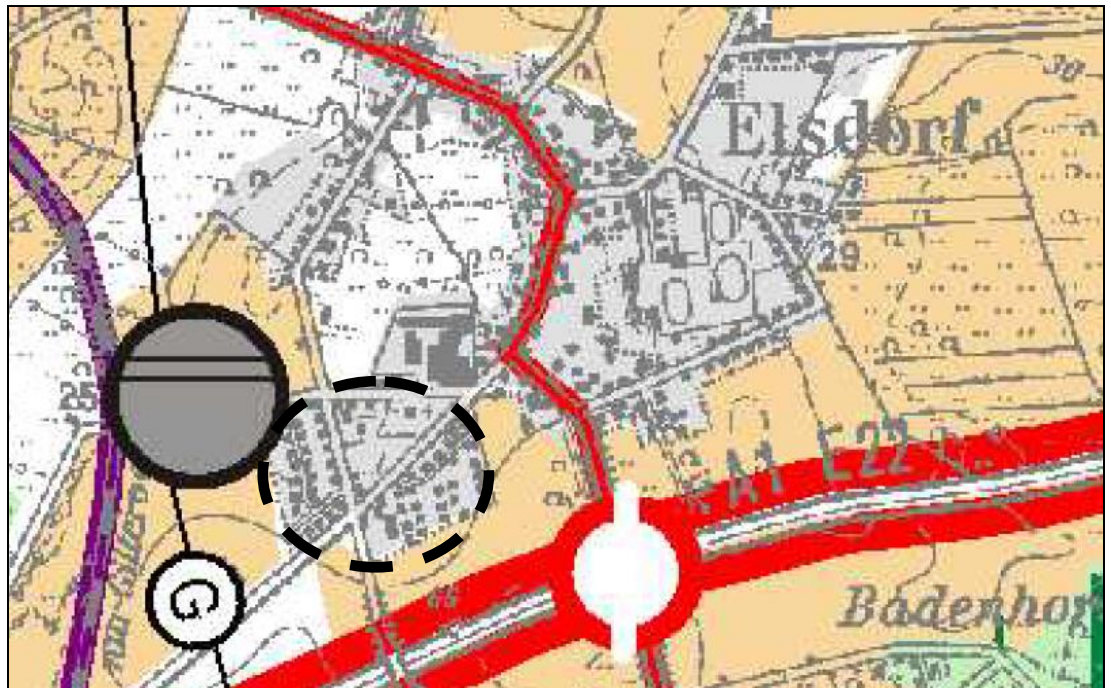


Abb. 3: RROP 2005 (Lage des Plangebietes ist gekennzeichnet)

Momentan wird das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes in der Entwurfsfassung von 2020 durchgeführt. Der Entwurf befindet sich aktuell noch im formellen Verfahren, seine Aussagen sind daher als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu beachten. Im Entwurf des RROP ist die Gemeinde Elsdorf als *Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten* gekennzeichnet. Die das Plangebiet betreffenden Inhalte und Ziele des Entwurfes zum RROP 2020 unterscheiden sich im Wesentlichen nicht von denen des RROP 2005.



Abb. 4: RROP Entwurf 2020 (Lage des Plangebietes ist gekennzeichnet)

Die vorliegende Änderung beinhaltet die Aufhebung der Baulinien zu Gunsten von Baugrenzen, um die bauliche Ausnutzbarkeit eines tradierten Wohngebietes in Bezug auf die Anforderungen moderner Wohnformen zu optimieren. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung ist auch durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes weiterhin gegeben.

3.2

Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven ist das Plangebiet als *Wohnbaufläche* dargestellt. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich *gemischte Bauflächen*, *öffentliche Grünflächen*, *gewerbliche Bauflächen* sowie *Flächen für die Landwirtschaft* an. Die Molkereistraße (K126) ist als *überörtliche Hauptverkehrsstraße* dargestellt.

Das in der Bauleitplanung vorgegebene Entwicklungsgebot bleibt somit unverändert erfüllt.



Abb. 5: Darstellung des Flächennutzungsplanes (Der Geltungsbereich ist gekennzeichnet)

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die vorliegende Änderung umfasst den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Landstraße Elsdorf - Gyhum“ der am 13. Juli 1963 Rechtskraft erlangte. Der Bebauungsplan Nr. 1 besteht aus zwei Teilbereichen und setzt ein Allgemeines Wohngebiet (aufgeteilt in die Bereiche A, B und C) fest, in dem das Maß der baulichen Nutzung wie folgt geregelt wird:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,4

1 Vollgeschoss

Mindestgrundstücksgröße 900 m²

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als große zusammenhängende sog. „Bauzonen“ festgesetzt. Für die Bereiche, die parallel entlang der Straßenverkehrsflächen verlaufen, wurde eine *Baulinie* festgesetzt, in den übrigen Bereichen eine *Baugrenze*.

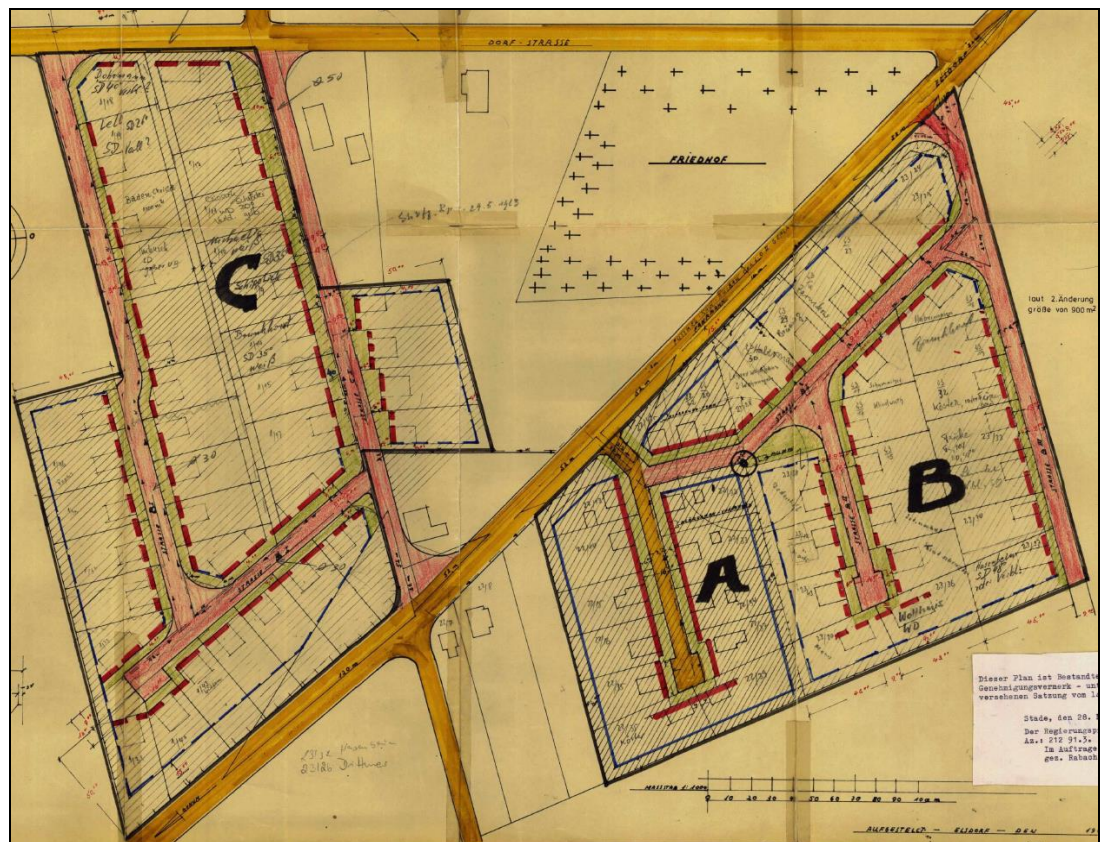


Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 1 „An der Landstraße Elsdorf - Gyhum“

1964 ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in Kraft getreten. Im Rahmen der 1. Änderung wurde eine Teilfläche des *Allgemeinen Wohngebietes* in ein *Mischgebiet* (MI) geändert. Des Weiteren wurde die *Baulinie* aufgehoben und durch eine *Baugrenze* ersetzt.

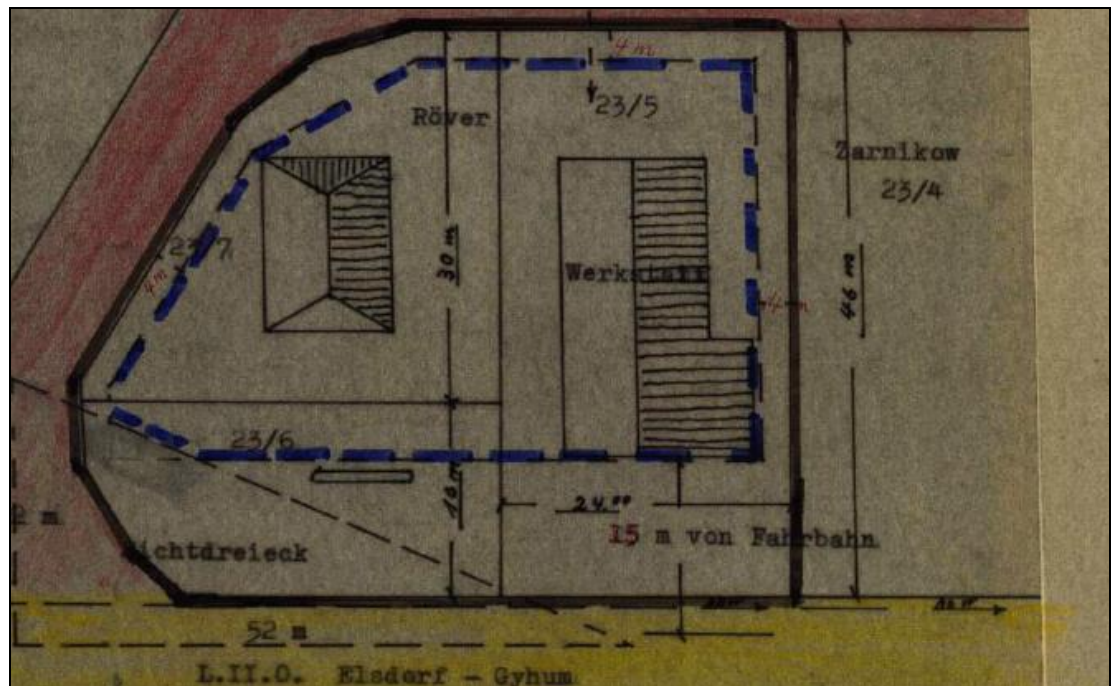


Abb. 7: Bebauungsplan Nr. 1 „An der Landstraße Elsdorf - Gyhum“, 1. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist am 21.07.1998 in Kraft getreten. Änderungsinhalt war die generelle Aufhebung der Mindestgrundstücksgröße von 900 m² für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Bei dem Plangebiet handelt es sich um tradierte Wohngebiete im Südwesten der Ortschaft Elsdorf, die an der Poststraße, der Straße Am Feld, der Ringstraße, dem Grünen Weg, Rosenweg und Nelkenweg liegt. Es handelt sich überwiegend um Wohngebäude und die für Wohngebiete typischen Nebenanlagen und privaten Hausgärten, die seit den 1960er-Jahren entstanden sind. Die Häuser bilden eine einheitliche Fluchtlinie.

5. PLANUNGSANLASS UND -ZIELE

Anlass der vorliegenden Planung ist das Bestreben der Gemeinde, für den Bereich der gewachsenen Wohnbebauung am südwestlichen Ortsrand die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung der bereits bebauten Wohngrundstückes durch die Aufhebung der festgesetzten Baulinien zu Gunsten von Baugrenzen schaffen, so dass die Grundstücke baulich optimal ausgenutzt werden können. Durch die Änderung soll es beispielsweise möglich sein, einen Ersatzbau für ein bestehendes Wohngebäude flexibel und bedarfsorientiert auf dem Grundstück zu platzieren oder sofern die sonstigen Festsetzungen dies zulassen, durch einen zusätzlichen Neubau im rückwärtigen Bereich des Grundstückes eine Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsbereiche zu ermöglichen.

In diesem Zusammenhang möchte die Gemeinde auch sicherstellen, dass im Zuge der Nachverdichtung den planungsgesetzlichen Anforderungen, wie beispielsweise dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der Vorgabe einer vorrangigen Innenentwicklung, Rechnung getragen wird. Dies ist insofern sinnvoll, dass damit die Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich vermieden werden kann.

6. INHALT DER ÄNDERUNG

Inhalt der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Landstraße Elsdorf - Gyhum“ ist die Aufhebung der festgesetzten Baulinien, bzw. dessen lagegleicher Ersatz durch Baugrenzen.

Alle weiteren Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Landstraße Elsdorf - Gyhum“ i. d. F. der 1. und 2. Änderung haben weiterhin Gültigkeit.

7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

7.1 Umwelt- / Naturschutz sowie Landespflege

Entsprechend den Regelungen des § 13 BauGB besteht für die vorliegende Bebauungsplanänderung kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Die im Rahmen der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu beachtenden Schutzgüter werden nicht berührt, da die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 lediglich die Baulinien aufhebt und durch Baugrenzen ersetzt. An den weiteren Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 1 i. d. F. der 1. bzw. 2. Änderung, wie beispielsweise dem maximal zulässige Versiegelungsgrad, ändert sich nichts.

7.2 Wasserwirtschaft

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Wasserwirtschaft, da Inhalt der vorliegenden Planung die Aufhebung der Baulinien zu Gunsten von Baugrenzen beinhaltet. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben von der Planung insofern unberührt, da der insgesamt zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet unverändert bleibt.

7.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Belange der Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt.

8. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Landstraße Elsdorf - Gyhum“, 3. vereinfachte Änderung treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

Die übrigen Festsetzungen des von der vorliegenden 3. Änderung betroffenen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Landstraße Elsdorf - Gyhum“, die dieser Satzung nicht entgegenstehen, bleiben unverändert Bestandteil der Planung.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Elsdorf ausgearbeitet:

Bremen, den 16.04.2020

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

Elsdorf, den

.....
(Fricke)
Gemeindedirektor

Verfahrenshinweise:

Die Begründung hat gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Satzung öffentlich ausgelegt.

Elsdorf, den

.....
(Fricke)
Gemeindedirektor