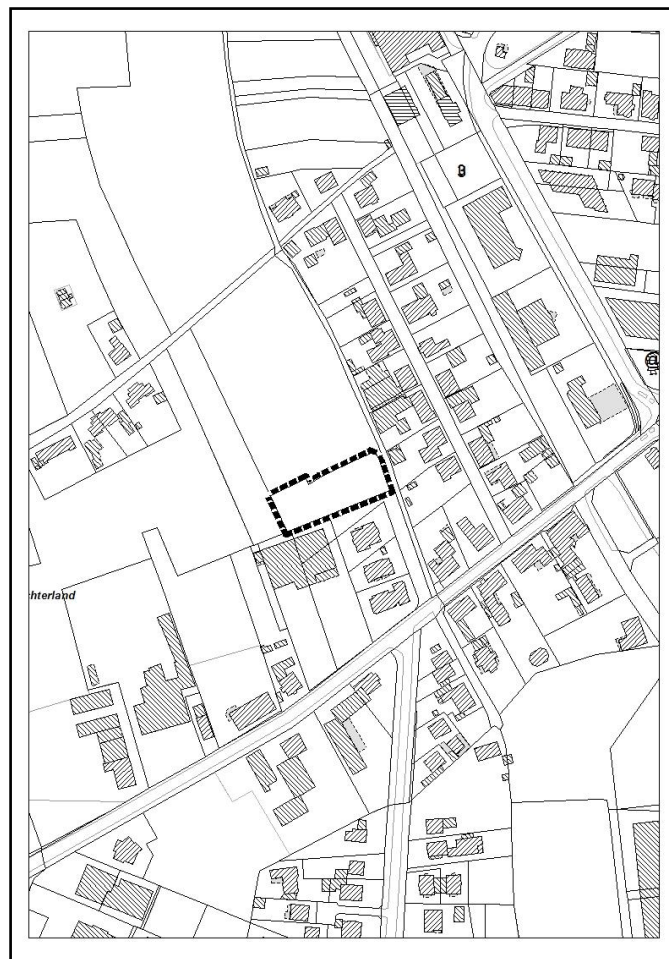




BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Am tiefen Wege“ der Stadt Damme



Stadt Damme, Planungsamt

Inhaltsübersicht

1.	Vorbemerkung	Seite 3
1.1	Rechtsgrundlagen	Seite 3
1.2	Planunterlage	Seite 3
1.3	Aufstellungsverfahren	Seite 3
2.	Planungsanlass und Aufstellungserfordernis	Seite 3
3.	Abgrenzung des Plangebietes	Seite 4
4.	Örtliche Situation und Erschließung	Seite 4
5.	Planungsvorgaben	Seite 4
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung und Abwägung der Belange	Seite 4
7.	Planinhalte und Festsetzungen	Seite 5
8.	Ver- und Entsorgung	Seite 5
9.	Bodenbelastungen / Denkmäler	Seite 5
10.	Planverwirklichung / Bodenordnung	Seite 5
11.	Verfahrensvermerke	Seite 5

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanung sind der erste Teil (Bauleitplanung) des 1. Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Niedersächsische Bodenschutzgesetz (NBodSchG), die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), das Raumordnungsgesetz (ROG), das Niedersächsische Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), das Niedersächsische Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG), das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG), das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

1.2 Planunterlage

Die Planunterlage gibt die Geobasisdaten des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems Niedersachsen (ALKIS) mit Stand vom 25.10.2013 im Maßstab 1:1000 wieder.

1.3 Aufstellungsverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Am tiefen Wege“ dient der besseren Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches und stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1.775 m² und erfüllt damit die Bedingung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB. Insofern kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

2. Planungsanlass und Aufstellungserfordernis

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist laut Bebauungsplan Nr. 164 „Am tiefen Wege“ die Errichtung von Einzelhäusern mit jeweils maximal 5 Wohneinheiten zulässig. Die Fläche befindet sich bislang im Eigentum der Stadt Damme, soll aber kurzfristig an zwei Interessenten verkauft werden, die beabsichtigen, hier jeweils ein Gebäude mit 5 Wohneinheiten zu errichten.

Im Rahmen einer Vorentwurfsplanung hat sich herausgestellt, dass die im Bebauungsplan Nr. 164 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 zusammen mit der zulässigen Über-

schreitung von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO als zu gering angesehen werden muss, um neben dem eigentlichen Wohngebäude insbesondere auch eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen unterbringen zu können.

Aus diesem Grund soll durch die vorliegende Planung eine Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,7 erfolgen.

3. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist Teil des Flurstücks 215/9 und liegt innerhalb der Flur 5. Westlich und nördlich grenzt Ackerfläche, östlich und südlich Wohnbebauung sowie südwestlich ein Lebensmittelmarkt an das Gebiet.

4. Örtliche Situation und Erschließung

Das Plangebiet stellt bislang noch Ackerfläche dar. Gegenwärtig wird für das neue Wohngebiet „Am tiefen Wege“ das Erschließungssystem auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 164 errichtet. Hierüber wird auch das Plangebiet erschlossen.

5. Planungsvorgaben

Die grundsätzlichen Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms werden berücksichtigt. Konkrete Darstellungen für den Planbereich liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan Nr. 164 setzt für das Plangebiet bereits ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die vorliegende Planung führt zu keiner Änderung. Insofern ist eine Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der hier Wohnbauflächen darstellt, gegeben.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung und Abwägung der Belange

Mit der vorliegenden Planung sollen die im Bebauungsplan Nr. 164 festgesetzte GRZ von 0,3 auf 0,4 und die GFZ von 0,6 auf 0,7 angehoben werden. Die zulässige Überschreitung der GRZ bzw. Grundfläche laut § 19 Abs. 4 BauNVO mit 50 von Hundert bleibt unverändert. Damit ist bezogen auf die Größe des Plangebietes von 1.775 m² eine zusätzliche Versiegelung von 266 m² verbunden. Bezogen auf das gesamte Wohngebiet „Am tiefen Wege“ mit einer Fläche von rd. 13 ha bzw. einer versiegelten Fläche von rd. 4,5 ha ist dies eine geringfügige Erhöhung.

Eine zu berücksichtigende Verschärfung der Abflusssituation des Niederschlagswassers wird ausgeschlossen.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten für den Fall, dass in einem Bebauungsplan weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im vorliegenden Fall liegt die zulässige Grundfläche mit 1.775 m² deutlich darunter, so dass ei-

ne Eingriffsbilanzierung und daraus abzuleitende notwendige Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Abgesehen von der Erhöhung der GRZ und GFZ werden durch die 1. Änderung keine weitergehenden Baurechte, als im Bebauungsplan Nr. 164 „Am tiefen Wege“ bereits festgesetzt, begründet.

7. Planinhalte und Festsetzungen

Es werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt.

8. Ver- und Entsorgung

Die Gewährleistung einer ausreichenden Ver- und Entsorgung wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 164 dargelegt.

9. Bodenbelastungen / Denkmäler

Altlasten, Bodenbelastungsverdachtsflächen sowie Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Bau- und Naturdenkmäler innerhalb des Plangebietes und seiner näheren Umgebung sind nicht bekannt.

10. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Fläche für Gemeinbedarf liegt im Eigentum. Zur Umsetzung der Planung sind deshalb bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

11. Verfahrensvermerke

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Am tiefen Wege“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2016 bis einschließlich 26.08.2016 öffentlich im Rathaus der Stadt Damme ausgelegt.

Sie wurde anhand der Abwägungsergebnisse aus der öffentlich Auslegung geprüft (und ergänzt) und vom Rat der Stadt Damme in seiner Sitzung am 27.09.2016 als Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Am tiefen Wege“ gebilligt.

Damme, den

.....

Bürgermeister