Gemeinde Deutsch Evern

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 1 „Wandelfeld“, 6. Änderung

Verfahrensstand:

Entwurf, Stand: Dezember 2020

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis:

- Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen)
- Begründung mit Anlagen

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Deutsch Evern durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B 0,25 — Grundflächenzahl (GRZ)

0.7 — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

b — es gilt die offenen Bauweise mit einer Längenbegrenzung auf maximal 25m

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Strassenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Privater Wohnweg -

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz -

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauG

Flächen für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

M — Stellfläche für Müllbehälter

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Deutsch Evern
Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 1

„Wandelfeld“, 6. Änderung

Entwurf

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Stand: Dezember 2020

M. 1 : 1.000

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die folgenden in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Größe und Anzahl der Hauptnutzung (Wohnnutzung) baulich untergeordnet sind, sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 13a Satz 2 BauNVO innerhalb der WA- und WA 1-Gebiete ausnahmsweise zulässig.
§ 1 Abs. 6 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

In allen Baugebieten wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

auf maximal 25% begrenzt.
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO

1.3 Grundflächenzahl

Sofern die bereits vorhandene GRZ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses höher als die festgesetzte GRZ ist, gilt für das betroffene Grundstück die GRZ des derzeitigen, genehmigten Bestandes.
Für folgende Grundstücke, die eine höhere GRZ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aufweisen, gilt die GRZ des Bestandes:
- Wandelfeld 1: 0,38
- Wandelfeld 7a-7e: 0,26
- Wandelfeld 53a: 0,30

(§ 19 BauNVO)

1.4 Grundstücksgröße

Für Wohnbaugrundstücke wird eine Mindestgröße von 800 m² und eine maximale Grundstücksgröße von 2.000 m² festgesetzt.
Für folgende Grundstücke, die eine geringer bzw. größere Grundstücksgröße zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aufweisen, gilt die Grundstücksgröße des Bestandes:

Kleiner als Mindestgrundstücksgröße:
- Wandelfeld 2: 788 m²
- Wandelfeld 4: 663 m²
- Wandelfeld 8: 594 m²
- Wandelfeld 8a:483 m²
- Wandelfeld 8b: 633 m²
- Wandelfeld 8c: 620 m²
- Wandelfeld 39: 555 m²
- Wandelfeld 45: 698 m²
- Wandelfeld 45a:460 m²
- Wandelfeld 53: 657 m²
- Wandelfeld 53a:549 m²

- Wandelfeld 59: 639 m²
- Wandelfeld 78: 615 m²
- Amselweg 6: 728 m²
- Finkensteig 12: 526 m²
- Finkensteig 12a: 408 m²

Größer als maximale Grundstücksgröße:
- Wandelfeld 5a-5f: 2.003 m² (mit sechs Reihenhäusern bebaut)
- Wandelfeld 6: 2.034 m²
- Wandelfeld 62: 2.499 m²
- Wandelfeld 64a: 2.412 m²
- Wandelfeld 67: 2.011 m²
- Wandelfeld 70/70a: 2.778 m² (mit zwei Wohngebäuden bebaut)
- Wandelfeld 82-84: 5.948 m²
- Amselweg 15a + 15b: 2.837 m²
- Am Petersberg 5: 2.488 m²

(§ 9 Abs 1 Nr. 3 BauGB)

1.5 Anzahl der Wohnungen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA muss das Verhältnis Grundstücksfläche pro Wohneinheit mindestens 500 m² pro Wohneinheit betragen.
Von der in Satz 1 genannten Vorgabe kann abgewichen werden, wenn sich bei Gebäuden mit zwei Wohneinheiten diese aus Hauptwohneinheit und untergeordneter Wohneinheit zusammensetzen. Die untergeordnete Wohnung darf dabei maximal 60% der Wohnfläche der Hauptwohnung aufweisen.
Für nachfolgende Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine im Verhältnis zur Grundstücksfläche höhere Anzahl an Wohneinheiten aufweisen, gilt die Anzahl der Wohneinheiten des zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Bestandes:

- Wandelfeld 1: Sondernutzung Seniorenwohnheim
- Wandelfeld 2: 5 WE
- Wandelfeld 4: 3 WE
- Wandelfeld 5a-5f: 6 WE
- Wandelfeld 7a-7e: 5 WE
- Wandelfeld 15: 6 WE
- *Wandelfeld 17a-17d: 4 WE*
- Wandelfeld 28: 3 WE
- Wandelfeld 80: 3 WE
- Amselweg 15a + 15b: 8 WE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Privater Wohnweg

Die als "Privater Wohnweg" festgesetzte Verkehrsfläche ist zu belasten mit
- einem Leitungsrecht (LR) zugunsten der Versorgungsträger und
- einem Geh- und Fahrrecht (GR, FR) zugunsten der Allgemeinheit.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3. Sichtdreiecke

Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke dürfen sichtbehindernde Anlagen sowie bauliche Anlagen in mehr als 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante der Straße nicht angelegt bzw. hergestellt werden. Der in den Sichtfeldern vorhandene Bewuchs ist in mehr als 0,80 m Höhe stets entsprechend zurück zu schneiden, bis auf Baumstämme, wenn diese von

0,80 m Höhe bis in mindestens 3,00 m Höhe von der Fahrbahnoberkante der Straße von sichtbehindernden Ästen stets freigehalten werden.

4. Gestaltung der Gärten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies etc.) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

~~**5. Aufhebung bestehender Bebauungspläne**~~

~~Mit Inkrafttreten dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wandelfeld" werden die Bebauungspläne~~

~~- Nr. 1 "Wandelfeld",~~
~~- Nr. 1 "Wandelfeld" - 2. Änderung und~~
~~- Nr. 1 "Wandelfeld" - 3. Änderung~~

~~unwirksam.~~
~~§ 1 Abs. 8 BauGB~~

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

a) Gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) müssen Bodenfunde (Gegenstände oder Spuren in Erde oder Wasser) unverzüglich bei der Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege angezeigt werden. Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.

b) Gemäß § 13 NDSchG wird darauf hingewiesen, dass jeder, der Nachforschungen oder Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (Landkreis Lüneburg).

2. Rechtsgrundlagen

Maßgebend für diese 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wandelfeld“ sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 03.11.2017,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 und
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010

in der derzeit gültigen Fassung.

Rot: Neue Festsetzung im Rahmen der 6. Änderung
Schwarz: Übernahme aus Urplan
~~Schwarz durchgestrichen~~: Herausnahme der Urplan Festsetzung

Gemeinde Deutsch Evern

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 1 „Wandelfeld“, 6. Änderung

Begründung

Entwurf

Stand: Dezember 2020

für Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Deutsch Evern durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel 4
2. Lage und Begrenzung des Plangebietes 4
3. Übergeordnete Planungen 5
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg (RROP) 5
3.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Lüneburg (LRP) 6
3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ilmenau (F-Plan) 8
3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 1 „Wandelfeld“ 5. Änderung 9
4. Bestandsanalyse 9
5. Festsetzungen im Rahmen der 6. Änderung 10
5.1 Zulassung von Ferienwohnungen 10
5.2 GRZ Werte, Ausnahmen für Baubestand 11
5.3 Grundstücksgrößen, Ausnahmen für Baubestand 11
5.4 Anzahl an Wohneinheiten 11
5.5 Ausschluss von Schottergärten 12
5.6 Sonstige Hinweise zu den textlichen Festsetzungen 12
5.7 Änderungen in der Planzeichnung 12
6. Hinweise zum Walderhalt / Waldumwandlungsgenehmigung 13
7. Erschliessung / Ver- und Entsorgung 14
8. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB 14
9. Wesentliche Auswirkungen 15
9.1 Mensch und Siedlungsstruktur 15
9.2 Tiere und Pflanzen 15
9.3 Boden 15
9.4 Wasser 15
9.5 Luft und Klima 16
9.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 16
9.7 Eingriffsregelung 16
10. Städtebaulichen Werte 16
11. Bauleitplanerisches Verfahren 16

Anlagen / Bestandspläne:
- Bestandsplan, GRZ
- Bestandsplan, Grundstücksgröße
- Bestandsplan, mehr als zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude
- Bestandsplan, Handwerksbetriebe / Gewerbebetriebe
- Rechtskräftiger Bebauungsplan, 5. Änderung des B-Plans „Wandelfeld“

Übersichtsplan (eingenordet, ohne Maßstab)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
LGLN

1. ANLASS UND ZIEL

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Wandelfeld“ wurde zu Beginn der 60er Jahren aufgestellt. Seitdem sind fünf Änderungsverfahren durchgeführt worden. Im Zuge der 5. Änderung, rechtskräftig seit Mai 2009, wurde dieser Siedlungsbereich letztmalig überplant.

Vor dem Hintergrund der Lagegunst Deutsch Everns, als Gemeinde im Nahbereich zum Oberzentrum Lüneburg und der Nähe zur Metropole Hamburg, ist ein Siedlungsdruck mit der Tendenz zur deutlichen Nachverdichtung innerhalb des Gemeindegebietes zu verzeichnen. Eine zu starke Nachverdichtung würde jedoch den ursprünglichen Siedlungscharakter der Einfamilienhaussiedlung und den städtebaulichen Gestaltungsgedanken des Urplanes „Wandelfeld“ entgegenstehen. Um den Gebietscharakter und das Erscheinungsbild der Siedlung „Wandelfeld“ dauerhaft zu erhalten, ist eine Einschränkung hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten und der Mindestgrundstücksgrößen in Zukunft sinnvoll. Großflächige bzw. mehrteilige hinterliegende Pfeifengrundstücke, die bei Verkauf, Abriss und anschließendem Neubau auf den Grundstücken entstehen könnten und damit dem Charakter des Gebietes schaden würden, können somit zukünftig verhindert werden. Gebietsverträgliche Nachverdichtungen sollen jedoch weiterhin ermöglicht werden.

Ziel der 6. Änderung ist somit den Gebietscharakter zu erhalten und gebietsverträgliche Nachverdichtungen zu ermöglichen, jedoch zu starke, den Gebietscharakter zerstörende, Nachverdichtung zu vermeiden.

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wandelfeld“ dient der geordneten Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebietes und kann somit im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Auf die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens wird in Kapitel 8 ausführlich eingegangen.

Die Bearbeitung der 6. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Auftrag der Gemeinde Deutsch Evern durch das Planungsbüro Patt, Lüneburg.

2. LAGE UND BEGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage von Deutsch Evern. Das Plangebiet ist durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Im Osten finden sich verdichtetere Wohnformen sowie ein Alten- und Pflegeheim. Nach Norden, Süden und Westen schließen sich weitere Einfamilienhausgebiete an. Im Nordosten und Südosten sind zwei landwirtschaftliche Fläche vorhanden. Im Osten verläuft die K 7 (Tiergartenstraße / Straße Am Bahnhof) und weiter östlich die Haupteisenbahnstrecke Hamburg / Hannover. Weiter östlich liegt das Altdorf von Deutsch Evern sowie weitere Siedlungsgebiete.

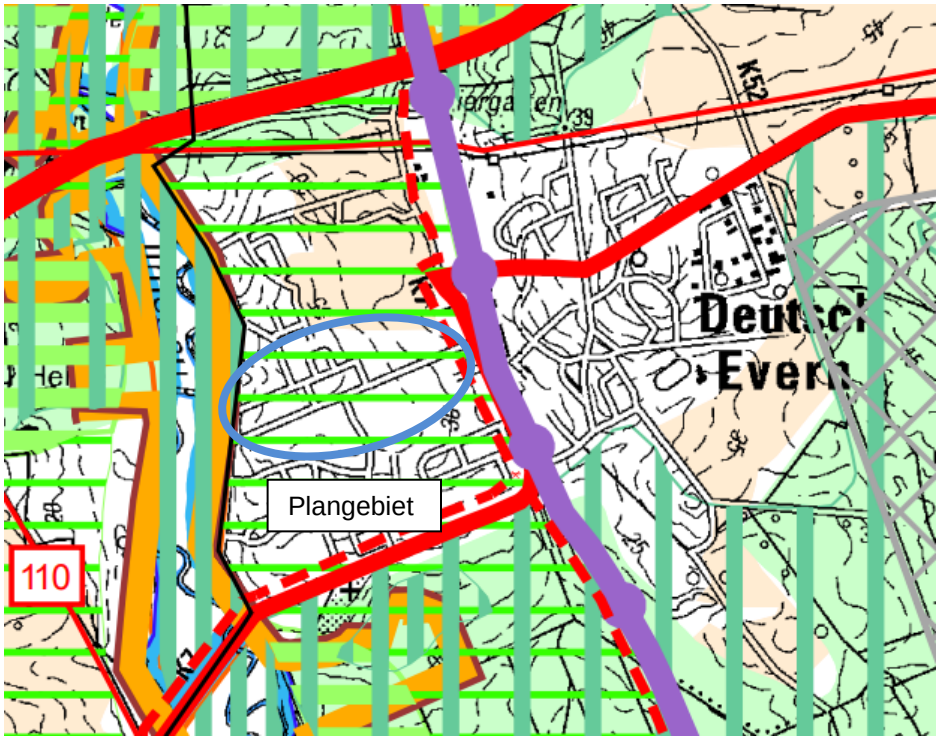
Ein Übersichtsplan findet sich auf Seite 2 der Begründung. Die genaue Abgrenzung ist der Planunterlage zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 22,96 ha.

Luftbild (Google Earth, abgerufen April 2021)

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg (RROP)



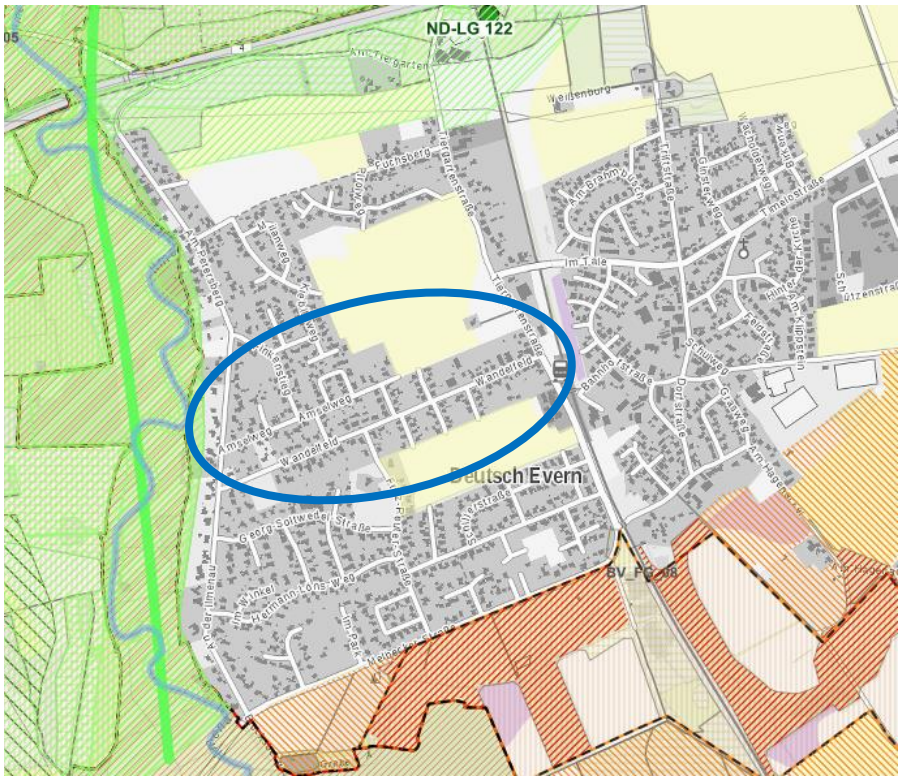
Auszug aus der 2. Änderung des RROP 2003 (Fassung 2016) des Landkreises Lüneburg

In der rechtskräftigen 2. Änderung des RROP 2003 (Fassung 2016) des Landkreises Lüneburg wird das gesamte Plangebiet weiß als Siedlungsbereich von Deutsch Evern ausgewiesen. Im Osten des Plangebietes verläuft die Bahntrasse Hamburg – Hannover, die als Eisenbahnstrecke von überregionaler Bedeutung mit elektrischem Betrieb dargestellt wird. Im Westen des Plangebiets verläuft westlich der Straßen Am Petersberg / An der Ilmenau eine Hangkante. Westlich davon befindet sich der Niederungsbereich der Ilmenau, der als Vorranggebiet Natura 2000 dargestellt ist. Überlagernd wird daher der gesamte Siedlungsbereich westlich der Bahntrasse - inclusive des Plangebietes - bis zur westlich verlaufenden Ilmenau als Vorbehaltsgebiet Erholung ausgewiesen. Die im Nordosten den Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen werden auf Grund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Verkehrlich ist die Gemeinde aufgrund der Nähe zur Ostumgehung (B 4 / B 209, Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung) sehr gut angebunden. Im RROP werden die Kreisstraßen K 7 (Verlauf: Tiergartenstraße – Am Bahnhof – Melbecker Straße) und K 37 (Verlauf: Timelohstraße – Im Tale) als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung dargestellt. Die Haupteisenbahntrasse Hannover – Hamburg verläuft im Osten des Plangebietes in einem Abstand zwischen 30 – 50 m zur Grenze des Plangebietes.

Mit der vorliegenden Planung wird der bestehende Siedlungsbereich überplant. Im rechtskräftigen RROP werden keine Planaussagen getroffen, die gegen die geplanten Vorhaben der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wandelfeld“ stehen.

3.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Lüneburg (LRP)



Auszug aus dem rechtskräftigen LRP 2017 des Landkreises Lüneburg, Zielkonzept (gesamt)

Das Zielkonzept zum Landschaftsrahmenplan 2017 des Landkreises Lüneburg trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Die nordöstlich und südöstlich angrenzenden Freiflächen sollen aufgrund des hohen natürlichen Ertragspotentials vorzugsweise weiterhin ackerbaulich genutzt werden.

Im Zuge der Aufstellung des Landschaftsrahmenplan wurde auch eine Bewertung der Biotoptypen vorgenommen. Der überwiegende Teil des Plangebiets stellt sich als Siedlungsfläche (Wertstufe I) dar. Lediglich auf zwei Flächen ist gesondert hinzuweisen. Der im Nordwesten des Geltungsbereichs der 6. Änderung liegende Spielplatz wird entsprechend seiner Nutzung als Sport-/Spiel- und Erholungsanlage (Wertstufe II) ausgewiesen. Der im Südwesten des Plangebietes befindliche Kiefern-Mischwald-Bestand wird als Nadelforst mit der Wertstufe II dargestellt. In Kapitel 6 wird auf diesen Waldbestand nochmal näher eingegangen.

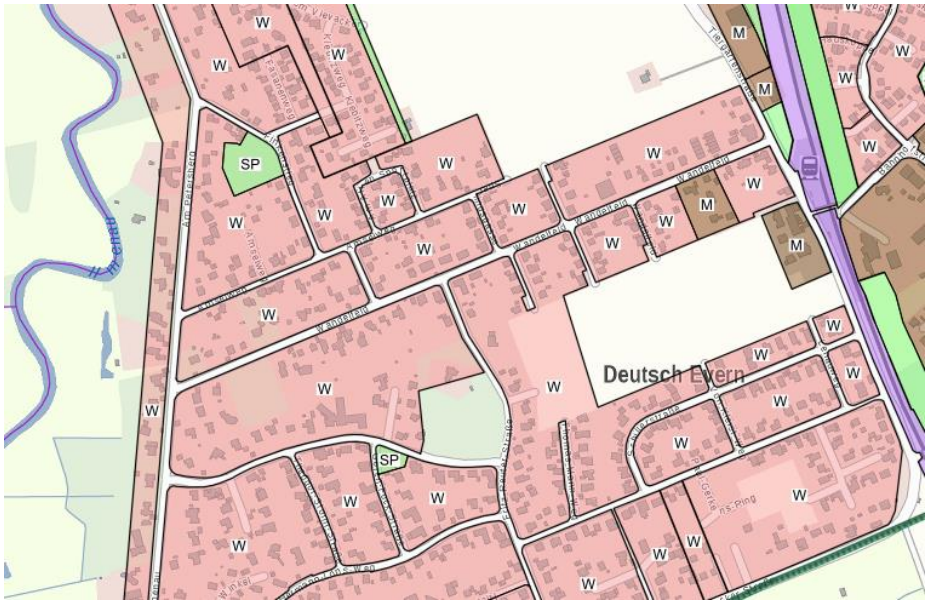
Besonders hochwertige Biotopstrukturen finden sich außerhalb des Plangebietes im Niederungsbereich der Ilmenau, westlich des Plangebietes und südlich der Melbecker Straße im Süden des Plangebietes.

Auszug aus dem rechtskräftigen LRP 2017 des Landkreises Lüneburg, Bestand: Biologische Vielfalt – Biotoptypen Bewertung

Mit der vorliegenden Planung wird der bestehende Siedlungsbereich überplant. Im Landschaftsrahmenplan werden keine Planaussagen getroffen, die gegen die geplanten Vorhaben der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wandelfeld“ stehen.

Darüber hinausgehende Aussagen lassen sich aus dem LRP für das Plangebiet nicht ableiten.

3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ilmenau (F-Plan)



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ilmenau

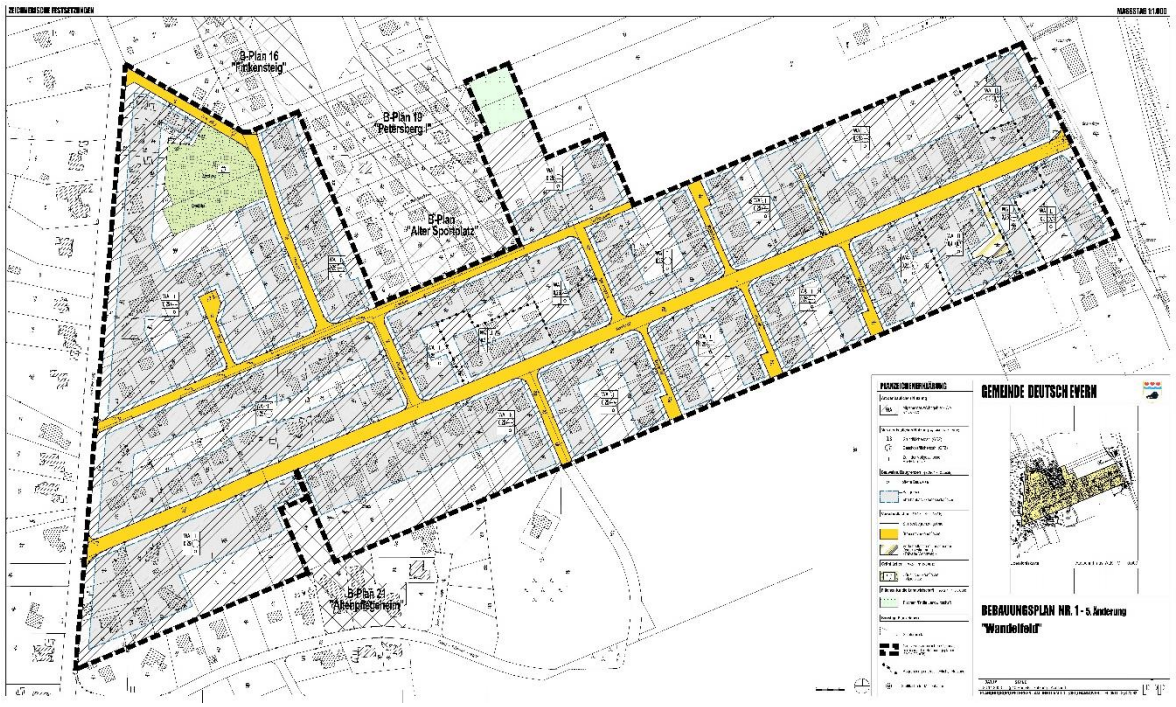
Im wirksamen Stand des Flächennutzungsplans wird nahezu das gesamte Plangebiet entsprechend seiner Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich zwei Teilfläche haben andere Nutzungszuweisungen. Die Fläche des Spielplatzes (im Südosten keine parzellenscharfe Abgrenzung) wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen.

Zusätzlich wird eine Baufläche im Südosten als gemischte Baufläche ausgewiesen, die bereits im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans (§ 13a BauGB, B-Plan der Innenentwicklung, Rechtskraft Mai 2009) an den tatsächlichen Bestand und daher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde. Eine Bestandsanpassung des wirksamen Flächennutzungsplans ist in diesem Bereich noch nicht erfolgt.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde sind daher weitestgehend mit den aktuellen Planüberlegungen zur 6. Änderung vereinbar.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan oder eine Änderung des Bebauungsplans, der bzw. die von den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan abweicht, auch geändert oder aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde ist nach Rechtskraft der 6. Änderung ist im Zuge der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 1 „Wandelfeld“ 5. Änderung



Ausschnitt aus dem Urplan, Kopie des Gesamtplan siehe Anlage zur Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Wandelfeld“ wurde zu Beginn der 60er Jahren aufgestellt. Seitdem sind fünf Änderungsverfahren durchgeführt worden, wobei die 1. und 4. Änderung keine Rechtskraft erlangt haben. Teilbereiche des Geltungsbereichs des Urplans wurden im Zusammenhang mit angrenzenden Bebauungsplänen neu überplant. Im Zuge der 5. Änderung, rechtskräftig seit Mai 2009, wurde der gesamte, verbleibende Bereich des Urplans überplant und um zusätzlich zwei bebaute Grundstücke nördlich der Sperlingsgasse erweitert. Die grundlegenden Änderungen der 5. Änderung umfassten die Umwandlung der GFZ-Festsetzung zu einer GRZ-Festsetzung, geringfügige Anhebung und einheitliche Festlegung der möglichen Grundstücksausnutzung, Erweiterungen von Baufeldern und Grundstücksteilungen. Die Abschrift der 5. Änderung liegt der Begründung als Anlage bei.

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans überplant den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans.

4. BESTANDSANALYSE

Zunächst wurde der Baubestand untersucht. Als Anlage zur Begründung liegen die Bestandspläne zur Grundstücksgröße, zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Anzahl der Wohneinheiten und zur Nutzungsstruktur bei.

Ein Großteil der Bestandsgrundstücke weist eine **Größe** von 800 m² bis 1.300 m² viele auch bis 1.500 m² auf. Durch Grundstücksteilungen in der Vergangenheit gibt es jedoch auch 16 Grundstücke unter 800 m², jedoch auch vereinzelte über 2.000 m².

Bei dem weit überwiegenden Anteil der Grundstücke im Plangebiet liegt die **Grundflächenzahl (GRZ)** also der Anteil der mit Gebäuden versiegelten Fläche des Grundstücks unter 0,15. Auf drei Grundstücken liegt jedoch auch eine Versiegelung größer als 0,25 vor.

Das Einfamilienhaus bildet den weit überwiegenden Gebäudetyp im Plangebiet. Vereinzelt sind jedoch auch verdichtetere Wohnformen, wie z.B. Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäu-

ser zu finden. Auf diesen Grundstücken sind dann deutlich mehr als die im Plangebiet üblichen 1-2 **Wohneinheiten** pro Grundstück vorhanden. Eine deutliche Häufung dieser verdichteteren Wohnformen sind im östlichen, zentrumsnahen Teil des Plangebietes anzutreffen.

Im Baubestand gibt es zum Teil durch Anbauten oder verdichtetere Neubauten unterschiedlich prägende Gebäudelängen. Während das klassische Einfamilienhaus Gebäudelängen von 10 m bis zu 15 m aufweist, liegt die **Gebäudelänge** bei Anbauten im Bereich von 20 m bis hin zu 23 m im Baubestand. Die verdichteteren Bauformen der Reihenhäuser, die senkrecht zur Straße stehen, weisen im Bestand bis zu 29 m als Gebäudelänge auf.

Innerhalb des Plangebietes gibt es neben der weit überwiegend vorhandenen Wohnnutzung auch eine Vielzahl von gebietsverträglichen nicht störenden Handwerks- oder Gewerbebetrieben, wie z.B. Frisör, Fotograph, Büros von Handwerksbetrieben, Schulungsräumlichkeiten, Büros für Bürodienstleistungen etc.. Diese **Nutzungen** sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO (allgemeine Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben) sowie durch § 13 BauNVO (Räume für freie Berufe) zulässig. Zusätzlich gibt es im Wandelfeld 8b (Flurstück 26/147) eine Ferienwohnung, die als nicht störender Gewerbebetrieb bzw. als Beherbergungsbetrieb laut Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wäre. Bislang ist diese Nutzung jedoch durch die Festsetzung 1.0 („ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen“) hier ausgeschlossen und damit eigentlich nicht zulässig. Im Zuge der vorliegenden Änderung soll dies angepasst werden. Die vorhandenen Nutzungen werden auf dem Bestandsplan „Handwerksbetriebe + Gewerbebetriebe“ räumlich verortet.

Im Zuge der Erstellung des Entwurfs der 6. Änderung des Bebauungsplans wurde die Planzeichnung i.d.F. der 5. Änderung des Bebauungsplans im Bezug auf **Nachverdichtungspotentiale** (unter Beibehaltung der GRZ) untersucht. Hierbei stellte sich heraus, dass die Bestandsfestsetzungen weiterhin Nachverdichtungsmöglichkeiten durch An- und Einzelbauten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen erlauben.

Vor dem Hintergrund der Lagegunst Deutsch Everns, als Gemeinde im Nahbereich zum Oberzentrum Lüneburg und der Nähe zur Metropole Hamburg, ist ein Siedlungsdruck mit der Tendenz zur deutlichen Nachverdichtung innerhalb des Gemeindegebietes zu verzeichnen. Eine zu starke Nachverdichtung würde jedoch den ursprünglichen Siedlungscharakter der Einfamilienhaussiedlung und den städtebaulichen Gestaltungsgedanken des Urplanes „Wandelfeld“ entgegenstehen. Um das Erscheinungsbild der Siedlung „Wandelfeld“ dauerhaft zu erhalten, ist eine **Einschränkung hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten und der Mindestgrundstücksgrößen** in Zukunft sinnvoll. Großflächige bzw. mehrteilige hinterliegende Pfeifengrundstücke, die bei Verkauf, Abriss und anschließendem Neubau auf den Grundstücken entstehen könnten und damit dem Charakter des Gebietes schaden würden, können somit zukünftig verhindert werden.

5. FESTSETZUNGEN IM RAHMEN DER 6. ÄNDERUNG

Im Folgenden werden die Festsetzungen, die im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wandelfeld“ getroffen wurden, näher erläutert.

5.1 Zulassung von Ferienwohnungen

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 wurde teilweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende

Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Auf Grund der vorhandenen, verträglichen Durchmischung des Gebietes mit nicht störenden Handwerksbetrieben (nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig) und kleinen Dienstleistungsbetrieben / Räume für freie Berufe (nach § 13 BauNVO zulässig), möchte die Gemeinde auch für Ferienwohnungen eine Planungssicherheit geben. Ferienwohnungen werden gemäß § 13a BauNVO in der Regel zu den sonstigen Gewerbebetrieben gezählt, z.T. auch – bei baulicher Unterordnung – zu den Beherbergungsbetrieben. Nach derzeitigem Stand sind somit heute Ferienwohnung hier ausgeschlossen.

Mit Änderung der textlichen Festsetzung sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig, werden also zukünftig bei der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 nicht ausgeschlossen.

Zusätzlich wird die bauliche Unterordnung der Ferienwohnungen gegenüber der Hauptnutzung textlich festgesetzt. Somit wird verhindert, dass ganze Gebäude nach Aufgabe der Dauerwohnnutzung als Ferienhausanlage genutzt werden. Dies dient zum einen dem Erhalt des Siedlungscharakters zum anderen dem Nachbarschaftsfrieden. Durch die Aufgabe der Wohnnutzung in einem Gebäude könnten hier mehrere Ferienwohnungen untergebracht werden. Durch den häufigen Wechsel der Gäste und die dann gegenüber der ehemaligen Wohnnutzung zumeist erhöhte Anzahl an Wohneinheiten, würde eine größere Unruhe in die Nachbarschaft getragen werden. Dies möchte die Gemeinde mit Festsetzung von untergeordneten Ferienwohnungen verhindern.

5.2 GRZ Werte, Ausnahmen für Baubestand

Im Zuge der 5. Änderung wurden vor allem die GFZ-Werte (Geschossflächenzahl) in GRZ-Werte (Grundflächenzahl) umgeändert. Hierzu wurde jedoch bislang nicht berücksichtigt, dass z.T. andere, erhöhte GRZ-Werte im genehmigten Baubestand vorhanden waren. Für diese genehmigten, erhöhten GRZ-Werte wird mit Hilfe der textlichen Festsetzung 1.3 eine Ausnahme eingefügt. Diese Festsetzung wurde auch schon bei den rechtskräftigen B-Plänen Nr. 5 „Rakamp-Mitte“, 3. Änderung und Nr. 4 „Rakamp-West“, 1. Änderung eingefügt. Ausnahmen mit erhöhten GRZ-Werten im Bestand werden aufgelistet.

5.3 Grundstücksgrößen, Ausnahmen für Baubestand

Gleiches gilt für die Festsetzung der Grundstücksgröße unter 1.4. Hier wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festgesetzt, um den Gebietscharakter des Wandelfelds zu erhalten. In der Vergangenheit sind bestehende Grundstücke von 1.000 m² nochmals geteilt worden. Dies soll hiermit verhindert werden. Zusätzlich wird jedoch auch eine Obergrenze von 2.000 m² festgesetzt, um den Flächenverbrauch für Wohnbebauung zu begrenzen. Für Bestandsgrundstücke die kleiner oder größer sind, gilt die Grundstücksgröße zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Diese Ausnahmen werden aufgelistet.

5.4 Anzahl an Wohneinheiten

Auf Grund des bereits oben beschriebenen Siedlungsdrucks und der damit verbundenen Tendenz der deutlichen Nachverdichtung in Bestandsgebieten wird im Entwurf die textliche Festsetzung 1.5 eingefügt.

Das Plangebiet ist im Baubestand durch klassische Einfamilienhäuser mit 1-2 Wohneinheiten geprägt. Vor allem im östlichen Teilbereich sind jedoch in der Vergangenheit verdichtetere Wohnformen wie Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser entstanden.

Wenn diese verdichteteren Wohnformen auf sehr kleinen Grundstücken errichtet werden, bilden sie jedoch einen deutlichen Kontrast zum bestehenden Gebietscharakter der Siedlung „Wandelfeld“. Aus diesem Grunde soll eine Nachverdichtung auf kleinen Grundstücken im Plangebiet zukünftig so gesteuert werden, dass der Siedlungsbereich seinen derzeitigen Charakter beibehält und nicht allmählich in eine stark z.B. durch Mehrfamilienhäuser geprägtes Wohngebiet überführt wird. Für die WA-Gebiete wird deshalb die textliche Festsetzung 1.5 zur Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude eingefügt. Diese gibt ein Verhältnis zwischen der Anzahl der Wohnungen und der Grundstücksgröße vor. Pro Wohneinheit ist zukünftig eine Grundstücksgröße von 500 m² notwendig. Für Bestandsgrundstücke, die eine höhere Anzahl an Wohneinheiten aufweisen, wird eine Ausnahmeregelung getroffen. Zusätzlich wird für die gängige Variante einer zweiten, untergeordneten Wohnung im Gebäude (z.B. Einliegerwohnung, Altenteiler oder junger Erwachsener) eine Ausnahmeregelung getroffen.

5.5 Ausschluss von Schottergärten

Derzeit werden viele Vorgärten als vermeintlich pflegeleichte Stein- oder Schottergärten angelegt. Diese Gestaltungsart bietet für die heimische Flora und Fauna so gut wie keinen Lebensraum und kein Nahrungsangebot. Zusätzlich schädigen diese Vorgärten – auf Grund der Hitzeentwicklung und -Speicherung das Kleinklima. Aus ortsgestalterischer Sicht sind diese Gärten als gebietsfremd einzustufen. Daher sollten sie sowohl aus ökologischen Gesichtspunkten als auch aus gestalterischen Gesichtspunkten zukünftig ausgeschlossen werden. Gemäß § 9 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist die Anlage von solchen Stein- oder Schottergärten unzulässig. Da dieses Verbot jedoch unter den Grundstückseigentümern kaum bekannt ist und die Anlage von Schottergärten gerade weit verbreitet ist, wird eine textliche Festsetzung in die 6. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 sind Freiflächen mit offenem oder bewachsenem Boden, soweit diese nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Um weiterhin einen ungehinderten Abfluss des Oberflächenwassers zu gewährleisten und zur Wahrung der Filterfähigkeit des Bodens wird die Verwendung von Folien oder Vliesen unter z.B. Pflasterungen zukünftig ausgeschlossen.

5.6 Sonstige Hinweise zu den textlichen Festsetzungen

Die textliche Festsetzung 1.2 (Maß der baulichen Nutzung) wird, wie auch 2. (privater Wohnweg) und 3. (Sichtdreiecke), aus dem Urplan ohne Änderungen übernommen.

Die ehemalige textliche Festsetzung Nr. 5 (Aufhebung bestehender Bebauungspläne) kann entfallen. Dass mit Rechtskraft der vorliegenden 6. Änderung die ehemaligen Änderung aufgehoben werden ist bekannt. Der entsprechende Hinweis entfällt daher.

Zusätzlich werden noch Hinweise zur Bodendenkmalpflege eingefügt. Es wird sowohl auf die Beachtung des § 13 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) (Kulturdenmale) als auch des § 14 (NDSchG) (Bodenfunde) hingewiesen. Diese Hinweise wurde ebenfalls aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 5 „Rakamp-Mitte“, 3. Änderung und Nr. 4 „Rakamp-West“, 1. Änderung übernommen.

Die aktuellen Rechtsgrundlagen werden ergänzt.

5.7 Änderungen in der Planzeichnung

Es wird eine Längenbegrenzung von 25 m festgesetzt. Bislang gilt im Plangebiet die offene Bauweise, die Gebäudelängen bis zu 50 m ermöglicht. Ein derartig langer Neubau, vor allem parallel zur Straße würde den Siedlungscharakter empfindlich stören. Daher wird zukünftig im Plangebiet die besondere Bauweise festzusetzen, die als offene Bauweise mit einer Län-

genbegrenzung von maximal 25 m definiert wird. Für den vorhandenen, genehmigten Baubestand, der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses größere Gebäudelängen aufweist, gilt der Bestandsschutz.

6. HINWEISE ZUM WALDERHALT / WALDUMWANDLUNGSGENEHMIGUNG

Das ca. 6.000 m² große Flurstück 828/29 südlich des Wandelfelds ist noch völlig unbebaut und ist als Wald im Sinne des Nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) zu beurteilen.

„§ 2 Wald und übrige freie Landschaft, (NWaldLG)

Abs. 3: Wald ist jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. Nach einer Erstaufforstung oder wenn sich aus natürlicher Ansamung mindestens kniehohe Waldbäume entwickelt haben, liegt Wald vor, wenn die Fläche den Zustand nach Satz 1 wahrscheinlich erreichen wird.“

Waldflächen stehen gemäß § 1 NWaldLG aufgrund ihrer Nutzfunktion (wirtschaftlicher Nutzen), ihrer Schutzfunktion (Bedeutung für Flora und Fauna, Luft, Boden sowie Landschaftsbild) und ihrer Erholungsfunktion (Erholung der Bevölkerung) unter einem besonderen Schutz:

Im Bebauungsplan ist dieser Bereich allerdings als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und ermöglicht theoretisch eine Bebauung im nördlichen Teilbereich der Fläche.

Der Urplan ist zu Beginn der 60er Jahre aufgestellt worden. Das Bundeswaldgesetz (BWaldG) wurde jedoch erst 1975, das Nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) nachfolgend eingeführt. Die Belange des Waldes wurden somit im Urplan nicht berücksichtigt. Das BWaldG wie das NWaldLG stehen als Bundes- bzw. Landesgesetze über den Festsetzungen des Bebauungsplanes, einer kommunalen Satzung.

Da bei Aufstellung des B-Plans und der damals getroffenen Nutzungsausweisung keine Abwägung mit den Belangen des Waldes stattgefunden hat, gilt dieser heute als offener Belang und ist, bei Bauwunsch, abzuarbeiten.

Dazu ist ein Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung im Rahmen von Bauanträgen und unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beim Landkreis Lüneburg (Untere Waldbehörde) zu stellen. Der Baumbestand darf erst nach positiv beschiedener Waldumwandlungsgenehmigung gefällt werden. Im Zuge des Antrags ist im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung (ggf. Gutachten zum Bestandswald und zum Artenschutz) die Größe und Art der Ersatzaufforstung zu berechnen. Mit dieser Ersatzaufforstung kann dann der Verlust der o.g. drei Funktionen des Waldes ausgeglichen werden. Die Größe und Art der Ersatzaufforstung ist mit der Unteren Naturschutzabteilung des Landkreises (UNB) abzustimmen. Die Ersatzaufforstung ist dann an anderer Stelle im Gemeinde- oder im Samtgemeindegebiet auf Kosten des Antragsstellers anzulegen.

<u>Artenschutz / Gehölzfällungen</u>

Zum Schutz der Avifauna wird auf folgendes hingewiesen: Müssen Bäume und Gehölze im Zuge der Bautätigkeiten entfernt werden, so ist dies ausschließlich in der Winterzeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen (vgl. § 39 BNatSchG). Sollten Fällungen außerhalb dieser Zeit erfolgen, muss dies in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Bei umfangreicheren Fällungen ist gutachterlich nachzuweisen, dass keine Fortpflanzungsstätten und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sind (vgl. § 44 BNatSchG).

7. ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, ist die Erschließung der Grundstücke bereits durch die vorhandenen Straßen gesichert. Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze sichergestellt werden. Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

8. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wandelfeld“ dient der geordneten Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebietes und kann somit – bei Einhaltung der nachfolgenden Voraussetzungen - im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a (1) BauGB sind:

- Die in dem Bebauungsplan bzw. der Änderung des Bebauungsplans festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung umfasst weniger als 20.000 m².

  Dies ist hier – bezogen auf das gesamte Plangebiet - nicht der Fall, die zukünftig festgesetzte zulässige Grundfläche liegt bei ca. 50.500 m².

  Allerdings werden durch die vorliegende 6. Änderung keine neuen überbaubaren Flächen und auch keine höhere Versiegelung festgesetzt. Eine Erhöhung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) findet somit nicht statt. Der gemäß § 13a BauGB vorgegebene Grenzwert von 20.000 m² versiegelter Fläche ist damit eingehalten. Gemäß der Kommentierung von Ernst-Zinkahn-Bielenberg zum BauGB bezieht sich der genannte Grenzwert auf die Summe der geänderten Grundfläche und nicht auf die Gesamtsumme. Eine Durchführung der 6. Änderung im beschleunigten Verfahren ist somit möglich.
- Darüber hinaus wird durch die 6. Änderung des Bebauungsplans nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Zuletzt bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB (Natura2000-Gebiete) genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Zudem gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Bebauungsplanänderung dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb das Verfahren nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Eine Umweltprüfung ist im beschleunigten Verfahren nicht vorgesehen.

Im Folgenden wird auf die Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter eingegangen.

9.1 Mensch und Siedlungsstruktur

Zusätzliche Beeinträchtigungen durch Lärm, Gerüche oder sonstige Luftverunreinigungen sind nicht erkennbar. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben sich nicht.

Die vorhandene Siedlungsstruktur des Plangebietes wird durch Festsetzungen gesichert.

Östlich des Plangebiets verläuft in rund 30 - 60 m Entfernung die Bahnstrecke Hamburg-Lüneburg-Hannover. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Bahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlage Emissionen entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

9.2 Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsbereichs von Deutsch Evern. Die nicht versiegelten Flächen werden als Hausgarten genutzt und besitzen eine eher geringe Wertigkeit für Natur und Landschaft. Durch Neubebauung oder Anbauten wird in diesen Bereichen vereinzelt eine intensivere Nutzung erfolgen, die jedoch auch im Urplan möglich gewesen wäre. Einer deutlichen Versiegelung wird durch die getroffenen Festsetzungen entgegengewirkt. Die Problematik des im B-Plangebiet liegenden Waldbestandes wurde angesprochen. Die Notwendigkeit von Ersatzpflanzungen bei baulicher Nutzung erläutert (Kapitel 6). Durch die Planung sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen absehbar.

Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten können zwar nicht ausgeschlossen werden, aber es bestehen auch keine Hinweise auf Lokalpopulationen geschützter Arten, die überwiegend oder ausschließlich im Bereich des Plangebiets bestehen. Für die an diesen Lebensraum gebundenen Tiere wird nicht mit einem vollständigen Verlust der ökologischen Funktion ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerechnet, da für den überwiegenden Teil der Fläche die gärtnerische Nutzung beibehalten bleibt. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind nicht erkennbar.

Insbesondere im Zusammenhang mit der Beseitigung von Großbäumen wird auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44) verwiesen.

9.3 Boden

Die GRZ-Werte wurden beibehalten. Mit der Festsetzung von Maximalgrößen für Wohngrundstücke wird der Flächenverbrauch für Wohngrundstücke begrenzt. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch die getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

9.4 Wasser

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet, Zone III b. Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Stadt Lüneburg ist daher zu beachten. Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann unverändert auf dem ei-

genen Grundstück versickert werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich nicht.

9.5 Luft und Klima

Durch die geplanten Änderungen der Festsetzungen ergeben sich keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen innerhalb oder außerhalb des Plangebiets. Mögliche kleinteilige Veränderungen des Mikroklimas in Folge von Baumaßnahmen wirken sich nicht erheblich aus.

9.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Planung betrifft einen vollständig durch Bebauung vorgeprägten Bereich. Vorhandene Siedlungspotenziale werden genutzt. Der Siedlungscharakter eines locker bebauten Einfamilienhausgebiets wird durch die getroffenen Festsetzungen gewahrt. Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ergeben sich nicht.

9.7 Eingriffsregelung

Das Planverfahren zur 3. Änderung des vorliegenden B-Plans „Wandelfeld“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Zudem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans werden für einen vollständig erschlossenen und bebauten Siedlungsbereich keine neuen Baurechte geschaffen. Ein Kompensationsbedarf wird nicht gesehen.

10. STÄDTEBAULICHEN WERTE

	Fläche [m²]	Fläche [ha]
Allgemeines Wohngebiet	197.600	19,76
Straßenverkehrsflächen	23.637	2,36
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Priv. Wohnweg“	964	0,1
Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	5.614	0,56
Landwirtschaftliche Fläche	1.797	0,18
Gesamt	**229.612**	**22,96**

11. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

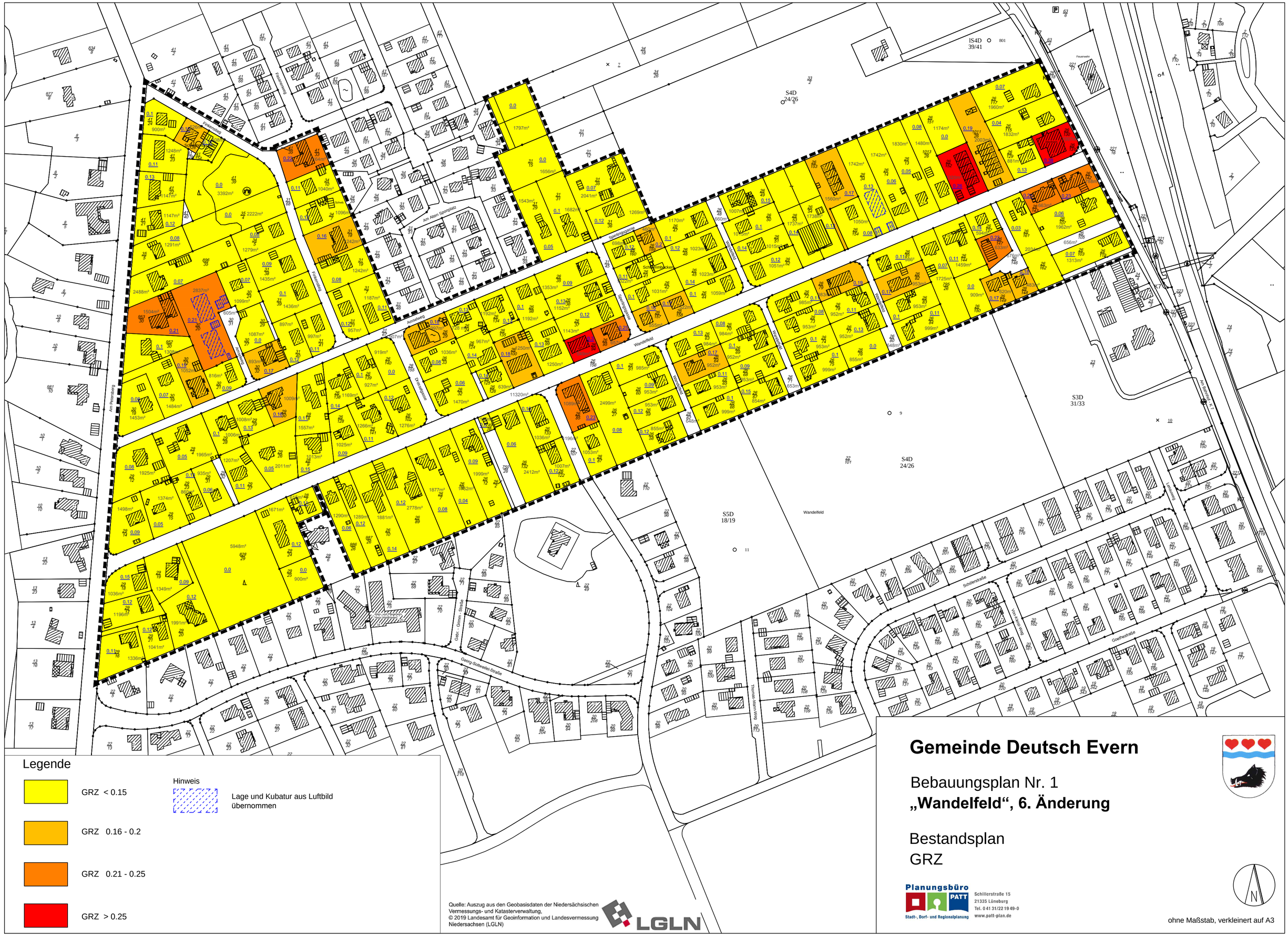
Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wandelfeld“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Der Rat der Gemeinde Deutsch Evern hat auf seiner Sitzung am 20.03.2019 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wandelfeld“ gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren) beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Deutsch Evern hat auf seiner Sitzung am 03.03.2021 den Entwurf der 6. Änderung beschlossen. Dieser bildet die Grundlage für die zeitgleich beschlossene Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.

Beide Verfahrensschritte sollen nun parallel durchgeführt werden.



Gemeinde Deutsch Evern

Bebauungsplan Nr. 1

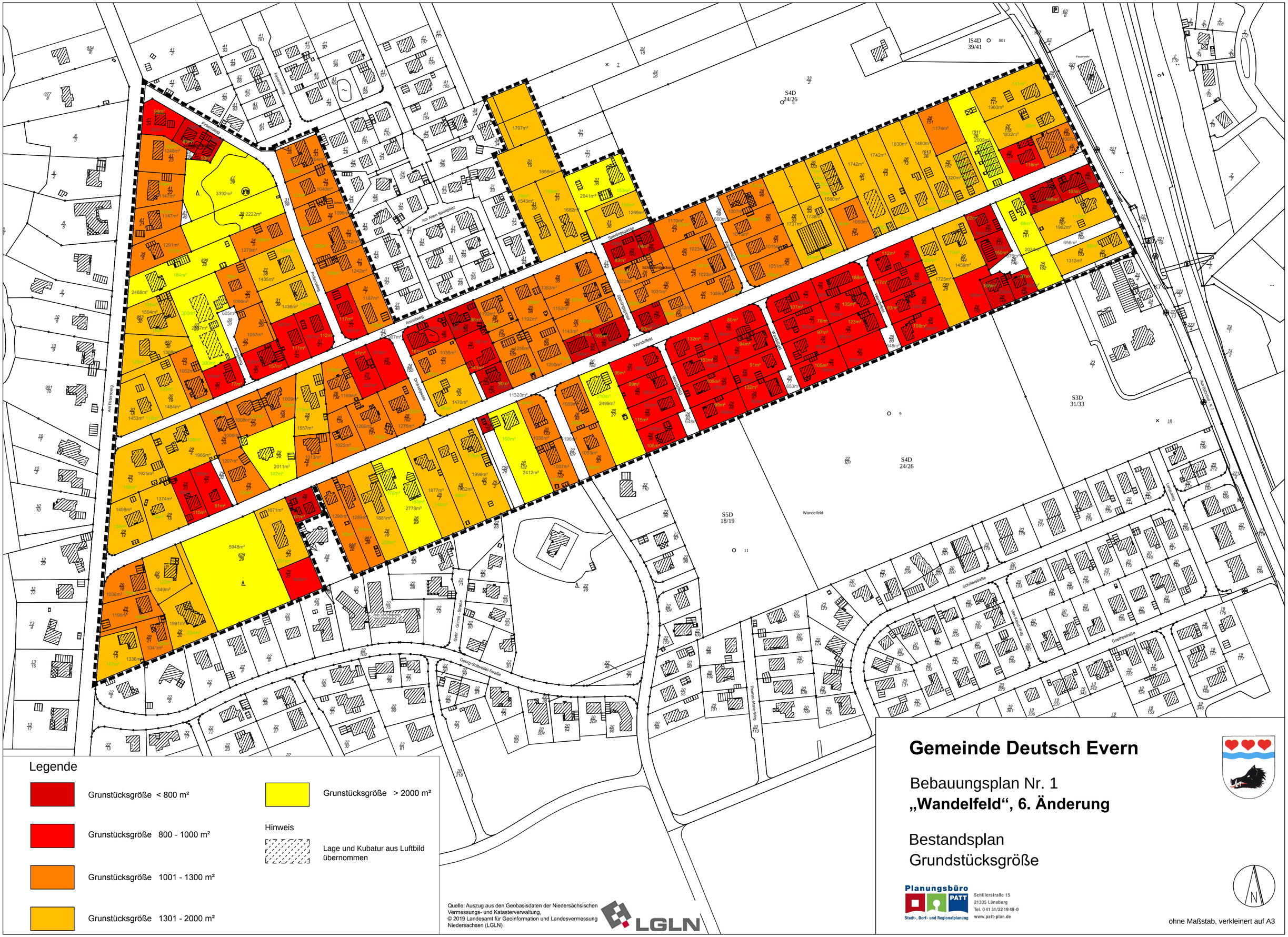
„Wandelfeld“, 6. Änderung

Bestandsplan

GRZ

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

ohne Maßstab, verkleinert auf A3



Legende

- Grunstücksgröße < 800 m²
- Grunstücksgröße 800 - 1000 m²
- Grunstücksgröße 1001 - 1300 m²
- Grunstücksgröße 1301 - 2000 m²
- Grunstücksgröße > 2000 m²

Hinweis

- Lage und Kubatur aus Luftbild übernommen

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Deutsch Evern

Bebauungsplan Nr. 1
„Wandelfeld“, 6. Änderung

Bestandsplan
Grundstücksgröße

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

ohne Maßstab, verkleinert auf A3

Gemeinde Deutsch Evern

Landkreis Lüneburg

Mehr als 2 WE pro Wohngebäude

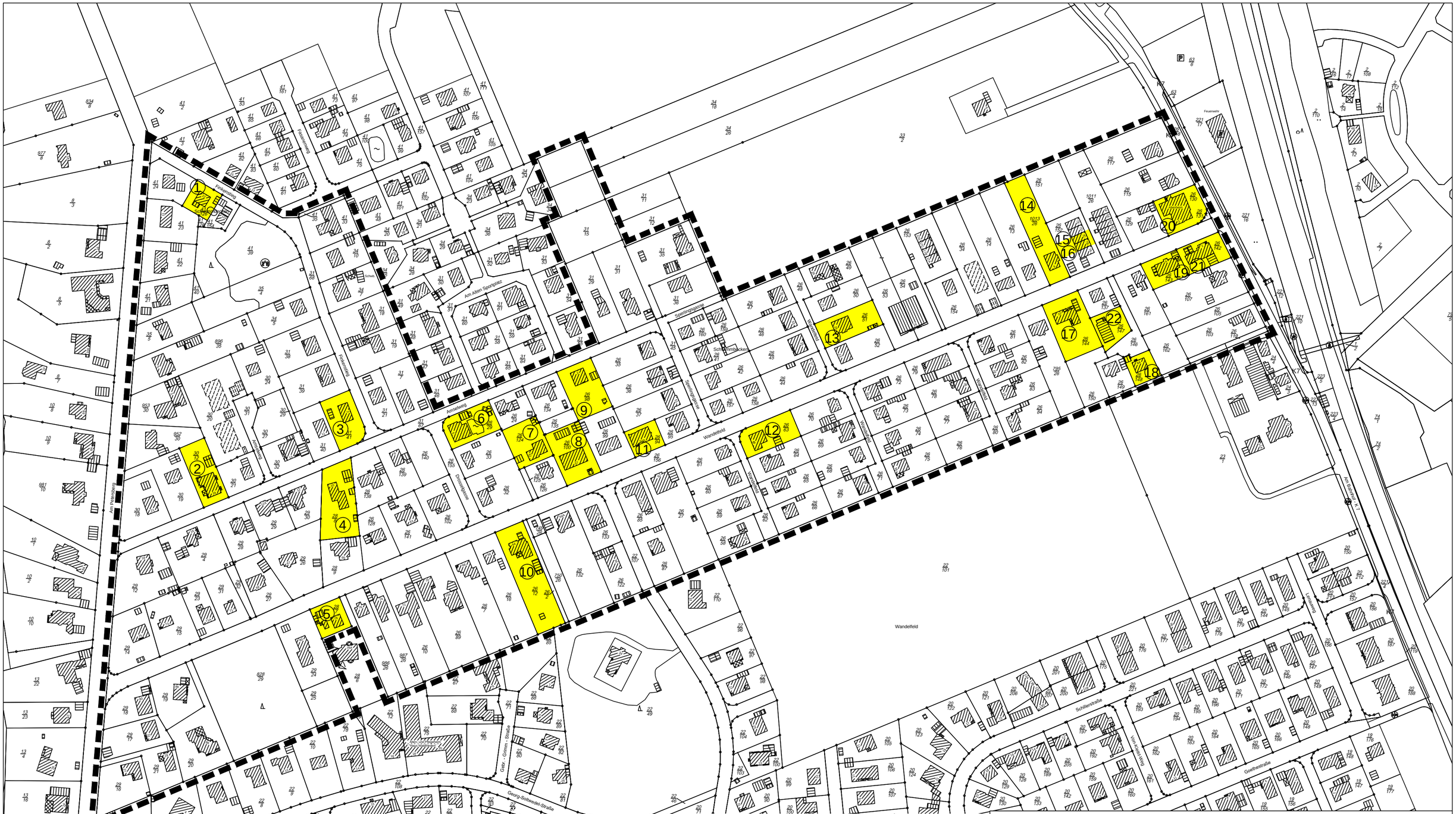
„Wandelfeld“

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

ohne Maßstab, verkleinert auf A3

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

① Mietwagen
② EDV
③ Verwaltung für Firmen
④ Direktvertrieb
⑤ Software
⑥ Maurer (Büro)
⑦ Großhandel
⑧ Bürotätigkeit/ Bürodienstleistung
⑨ Bürotätigkeit/ Bürodienstleistung
⑩ Fotograf
⑪ Schulung
⑫ Frisör
⑬ (Büro) Tischlerei
⑭ Photovoltaik (Büro)
⑮ Bürodienstleistung/ Schulung
⑯ Dienstleistung/ Sekretariat/ Hochzeitsplanung
⑰ Hypnose
⑱ Handel mit Spielgeräten
⑲ Handel
⑳ Altenheim
㉑ Hausmeistertätigkeiten
㉒ Ferienwohnung Physiotherapie-Praxis

Gemeinde Deutsch Evern

Landkreis Lüneburg

Handwerksbetriebe + Gewerbebetriebe

„Wandelfeld“

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

ohne Maßstab, verkleinert auf A3

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 6 u. 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Deutsch Evern diesen Bebauungsplan Nr. 1 - 5. Änderung "Wandelfeld", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Deutsch Evern, den 21.05.2009

gez. i.V. Ch. Krüger — gez. Ringe

Gemeindedirektorin (L.S.) Bürgermeister

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / ALK
Gemeinde Deutsch Evern - Gemarkung Deutsch Evern, Flur 1.

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gem. § 13 (4) NVermKatG v. 02.07.1985 gestattet.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.06.2007).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Lüneburg, den 20.05.2009

Vermessungsbüro Twesten, Leptien und Kiepke

gez. Leptien

(Unterschrift) (L.S.)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Deutsch Evern hat in seiner Sitzung am 16.04.2008 nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 17.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Deutsch Evern, den 21.05.2009

gez. i.V. Ch. Krüger

Gemeindedirektorin (L.S.)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Deutsch Evern hat in seiner Sitzung am 16.04.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.07.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.07.2008 bis einschließlich 25.08.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Deutsch Evern, den 21.05.2009

gez. i.V. Ch. Krüger

Gemeindedirektorin (L.S.)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.04.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Deutsch Evern, den 21.05.2009

gez. i.V. Ch. Krüger

Gemeindedirektorin (L.S.)

Rechtsverbindlichkeit

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 05/2009 des LK Lüneburg vom 14.05.2009 bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Deutsch Evern, den 21.05.2009

gez. i.V. Ch. Krüger

Gemeindedirektorin (L.S.)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind gemäß § 214 BauGB

- die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und/oder
- eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und/oder
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Planes gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Deutsch Evern, den ___.___.20__

Gemeindedirektorin (L.S.)

HINWEISE

Rechtsgrundlagen

Für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. Jahrg. 2006 Teil 1 Nr. 64 vom 27.12.2006),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 v. 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) sowie
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 208).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung
- Allgemeine Wohngebiete (WA) -

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
§ 1 Abs. 6 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung

In allen Baugebieten wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

auf maximal 25% begrenzt.
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO

3.0 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Privater Wohnweg

Die als "Privater Wohnweg" festgesetzte Verkehrsfläche ist zu belasten mit

- einem Leitungsrecht (LR) zugunsten der Versorgungsträger und
- einem Geh- und Fahrrecht (GR, FR) zugunsten der Allgemeinheit.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

4.0 Sichtdreiecke

Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke dürfen sichtbehindernde Anlagen sowie bauliche Anlagen in mehr als 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante der Straße nicht angelegt bzw. hergestellt werden. Der in den Sichtfeldern vorhandene Bewuchs ist in mehr als 0,80 m Höhe stets entsprechend zurück zu schneiden, bis auf Baumstämme, wenn diese von 0,80 m Höhe bis in mindestens 3,00 m Höhe von der Fahrbahnoberkante der Straße von sichtbehindernden Ästen stets freigehalten werden.

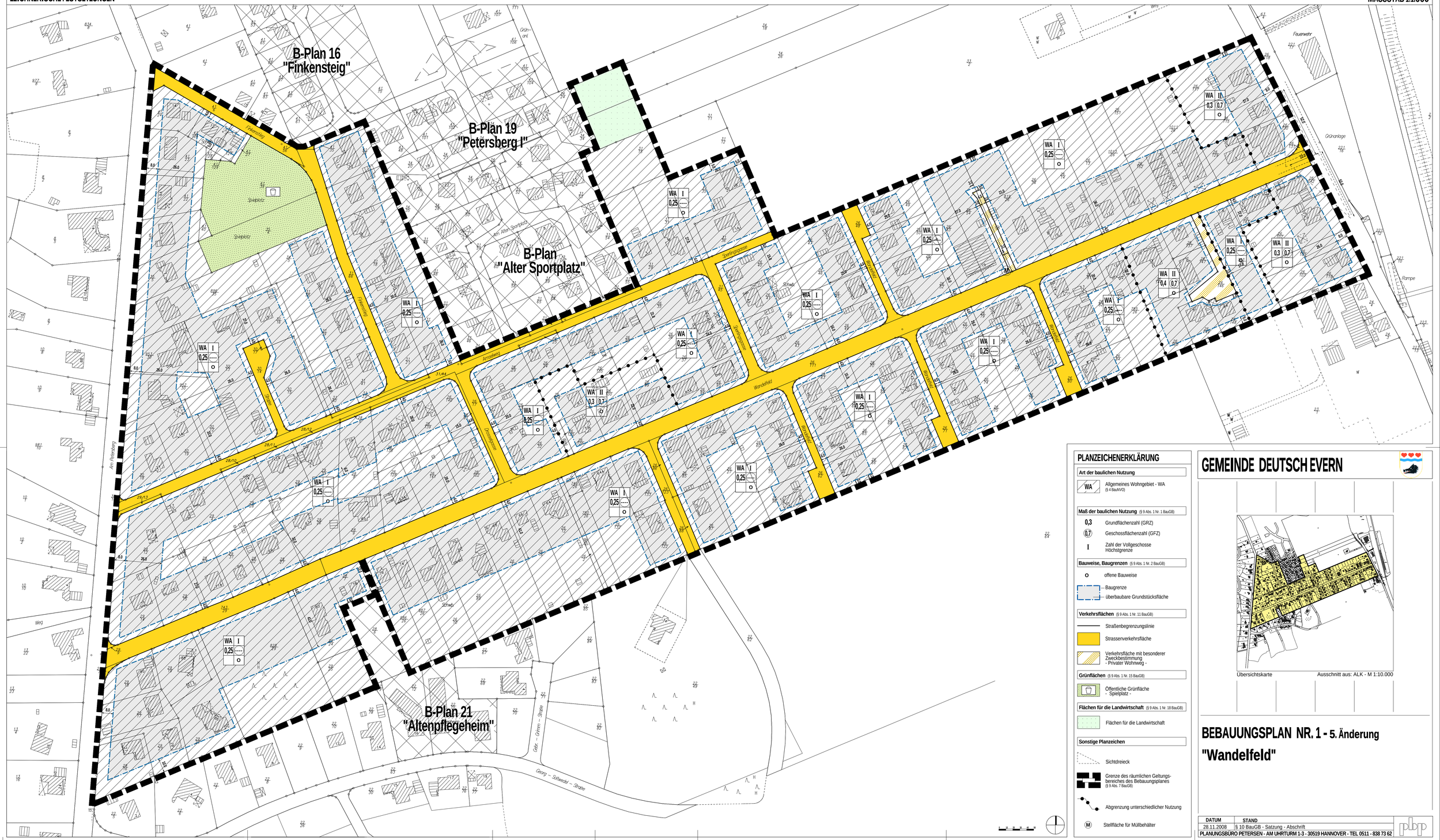
5.0 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wandelfeld" werden die Bebauungspläne
- Nr. 1 "Wandelfeld",
- Nr. 1 "Wandelfeld" - 2. Änderung und
- Nr. 1 "Wandelfeld" - 3. Änderung

unwirksam.
§ 1 Abs. 8 BauGB

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MASSSTAB 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
(0,7) — Geschossflächenzahl (GFZ)
I — Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Strassenverkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Privater Wohnweg -

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen

Sichtdreieck
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(M) — Stellfläche für Müllbehälter

GEMEINDE DEUTSCH EVERN

Übersichtskarte — Ausschnitt aus: ALK - M 1:10.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 - 5. Änderung "Wandelfeld"

DATUM	STAND
28.11.2008	§ 10 BauGB - Satzung - Abschrift

PLANUNGSBÜRO PETERSEN - AM UHRTURM 1-3 - 30519 HANNOVER - TEL 0511 - 838 73 62