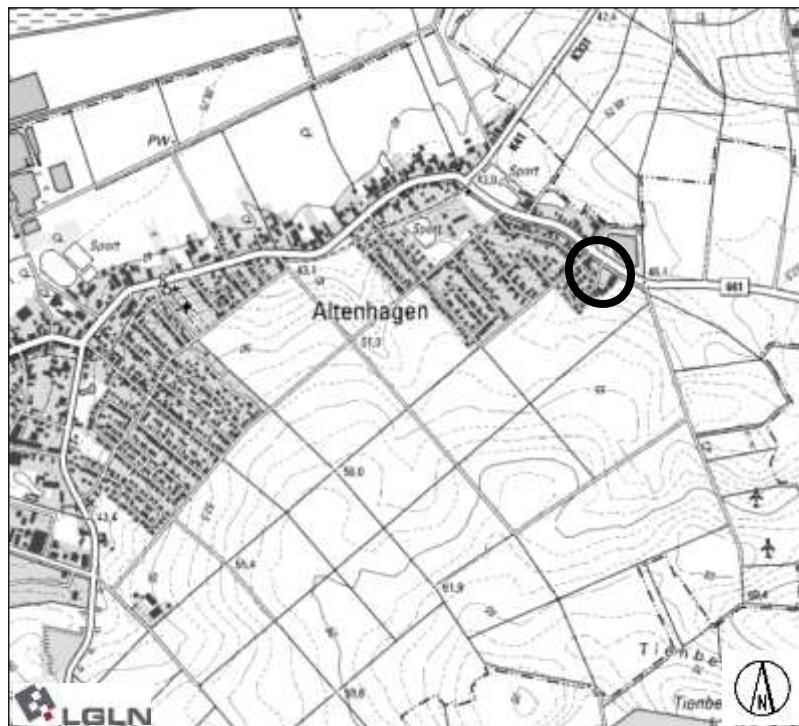


Bauleitplanung des Flecken Hagenburg Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 25 "An der Wasserfurche" mit örtlicher Bauvorschrift - 4. Änderung -

Vereinfachte Änderung
(gem. § 13 BauGB)

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Entwurf



Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen	3
1.1 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB	3
1.2 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sachsenhagen	4
1.3 Gesetze und Verordnungen	4
2 Aufgabe des Bebauungsplanes	5
3 Städtebauliches Konzept	5
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2 Zustand des Plangebietes	5
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	10
4 Inhalt der 4. Änderung des B-Planes	11
5 Sonstige, zu beachtende öffentliche Belange	12
5.1 Verkehr	12
5.2 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung	13
5.3 Klimaschutz und Klimaanpassung	14
5.4 Altlasten und Kampfmittel	14
5.5 Denkmalschutz	15
6 Daten zum Plangebiet	15
7 Durchführung des Bebauungsplanes	15
7.1 Bodenordnung	15
7.2 Ver- und Entsorgung	15
7.3 Kosten	16
7.4 Militärischer Flugplatz Wunstorf	16

Teil II Anlagen

Anlage: rechtsverbindliche örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 25 mit Hinweis auf die durch die 4. Änderung vorgesehene Änderung/Ergänzung	17
--	-----------

Teil I Begründung

1 Grundlagen

Der Rat des Flecken Hagenburg hat in seiner Sitzung am 18.12.2017 den Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „An der Wasserfurche“, mit örtlicher Bauvorschrift, gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB, die im Rahmen einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird, gefasst. Gleichzeitig hat der Rat des Flecken Hagenburg den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 gefasst.

Der Rat hat ferner beschlossen, von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen einer öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird parallel zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Änderungsgegenstand:

Gegenstand der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist die Erweiterung der örtlichen Bauvorschriften um Ausnahmen zu Neigung, Material und Farbgebung von Dachflächen. Die bereits für Grasdächer und Gebäude gem. § 5 NBauO geltende Regelung wird um die Ausnahme für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten und Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme) sowie Nebenanlagen und Garagen erweitert. In die örtlichen Bauvorschriften wird ferner der Begriff des Hauptgebäudes als Bezug eingefügt.

1.1 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Rechtsgrundlage § 13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt (...), kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 erfolgt auf der Grundlage des § 13 BauGB. Der o.g. Änderungsgegenstand nimmt keinen Einfluss auf die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 25, da das städtebauliche Gesamtkonzept dieses Bebauungsplanes in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie die öffentlichen und privaten Erschließungswege und Eingrünungsmaßnahmen weiterhin unverändert bleiben. Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 25, einschl. dessen 1. bis 3. Änderung, werden nicht verändert.

Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

1.2 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sachsenhagen

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, wird entsprochen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sachsenhagen stellt die von der Änderung betroffene Fläche als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dar. Auf dieser Grundlage wurde bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 25 „An der Wasserfurche“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da die 4. Änderung über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinaus keine andere Art der baulichen Nutzung vorsieht, wird auch in diesem Fall die Änderung als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sachsenhagen entwickelt angesehen.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sachsenhagen (Änderungsbereich mit Pfeilen markiert)



1.3 Gesetze und Verordnungen

Diese Änderung des Bebauungsplans wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338).

2 Aufgabe des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung erstreckt sich auf die Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 25 "An der Wasserfurche" und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten: durch die südwestlichen Grenzen der Flst. 52/4 und 54/6,
im Südosten: ausgehend von der südwestlichen Grenze des Flst. 54/6 in Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flst. 9/3 die Flst. 54/4 und 49/15 querend, weiter durch die nordwestliche Grenze des Flst. 9/3,
im Südwesten: durch eine gedachte Linie ausgehend vom westlichsten Grenzpunkt des Flst. 9/3 orthogonal auf die südöstliche Grenze des Flst. 1/63 verlaufend, dabei die Flst. 8/56, 9/27 (Bergmannstraße), 9/28, 8/50, 8/41 (St.-Barbara-Straße), 9/29, 8/57 und 15/4 (An der Wasserfurche) querend,
im Nordwesten: durch die südöstlichen Grenzen der Flst. 1/63, 1/62, 1/87 (Glück-Auf-Straße) und 1/73, ausgehend von der südöstlichen Grenze des Flst. 1/73 das Flst. 49/15 in Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flst. 52/4 querend.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

3.2 Zustand des Plangebietes

Die von der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „An der Wasserfurche“ betroffenen Grundstücksflächen befinden sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Altenhagen. Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 25 trifft für seinen räumlichen Geltungsbereich einschl. seiner bisherigen Änderungen die nachfolgenden Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA), Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (MI),
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3 bzw. 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,3, bzw. 0,8
- Baugrenzen: Festsetzung einzelner, einem bestimmten städtebaulichen Konzept folgender Bebauungsfelder
- Bauweise: offene Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse: I bzw. II
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Rahmeneingrünung im Südosten, Südwesten und Nordwesten
- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB entlang der B 441 im Norden
- Zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen als Fußweg
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“

Darüber hinaus sind örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Dachflächen der Hauptbaukörper und Einfriedungen Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 25, einschl. dessen rechtsverbindlicher Änderungen.

Das Plangebiet befindet sich in der östlichen Ortsrandlage des Siedlungsbereiches von Altenhagen. Die Übergangsbereiche zur freien bzw. aufgelockerten Landschaft im Südosten und die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche im Nordwesten und Südwesten sind aus städtebaulicher Sicht von Bedeutung. Wegen der aus der Sicht der Ortsbildpflege besonders sensiblen Situation wurden daher seitens der Gemeinde an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen gestellt.

Diese gestalterischen Anforderungen, die in den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan eingeflossen sind, sollten den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper in die umgebenden Siedlungsbereiche vorgeben. Insbesondere sollte damit ein harmonisches Einfügen und Unterordnen der im Gebiet seinerzeit geplanten Neubebauung in die vorhandene Ortsrandlage gewährleistet und Rücksicht auf den landschaftlich reizvollen und sensiblen Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft genommen werden.

Es wird auf die Anlage zur Begründung hingewiesen, der die rechtsverbindlichen örtlichen Bauvorschriften entnommen werden können.

Die zeichnerischen Festsetzungen sind den nachfolgend abgebildeten Auszügen aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 25 sowie dessen 1. bis 3. Änderung zu entnehmen. Die 1. Änderung bezog sich auf die Änderung der öffentlichen Grünfläche in eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sowie die Rücknahme der Pflanzfläche entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze. Im Rahmen der 2. Änderung wurden die südwestlichen Allgemeinen Wohngebiete in Mischgebiete geändert, die 3. Änderung bezog sich auf die in den örtlichen Bauvorschriften aufgeführten zulässigen RAL-Farbtöne für die Dacheindeckung.

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „An der Wasserfurche“
mit örtlicher Bauvorschrift
- Begründung -

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 25 „An der Wasserfurche“

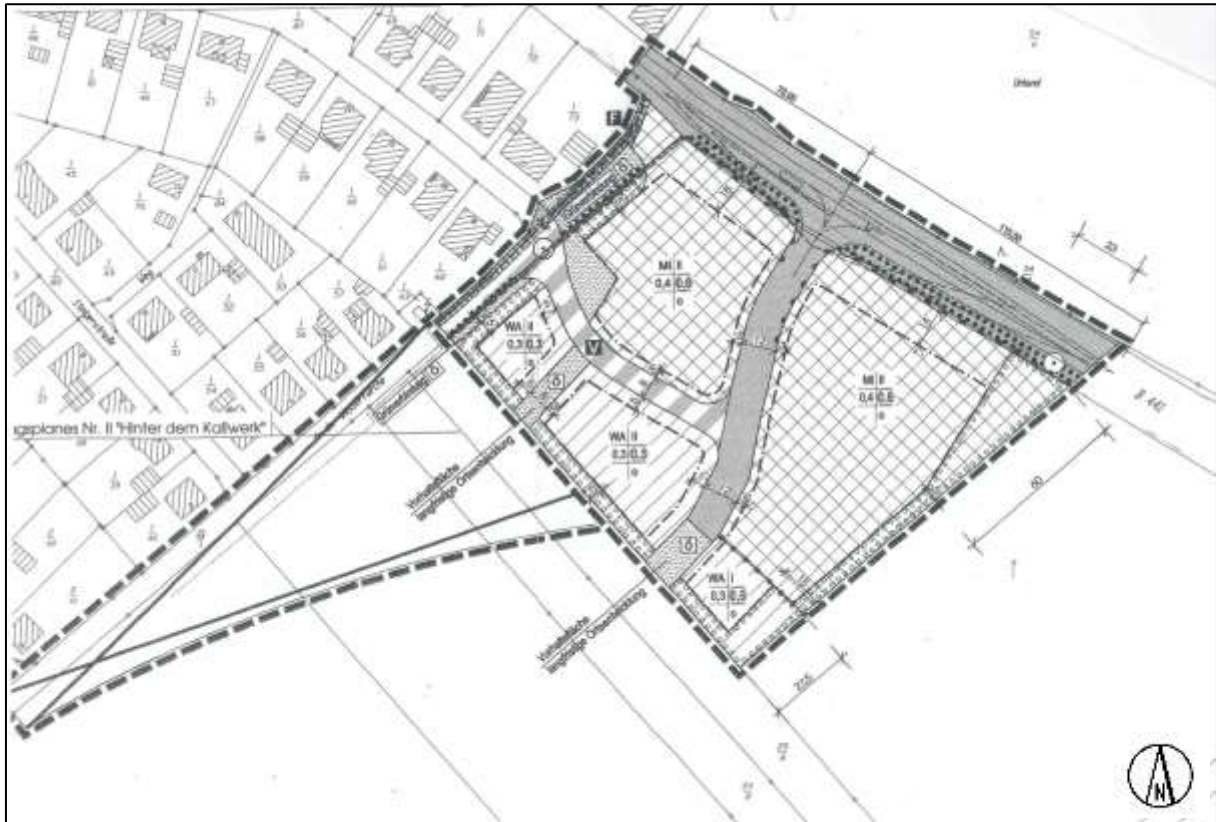


Abb.: Auszug aus der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 25 „An der Wasserfurche“

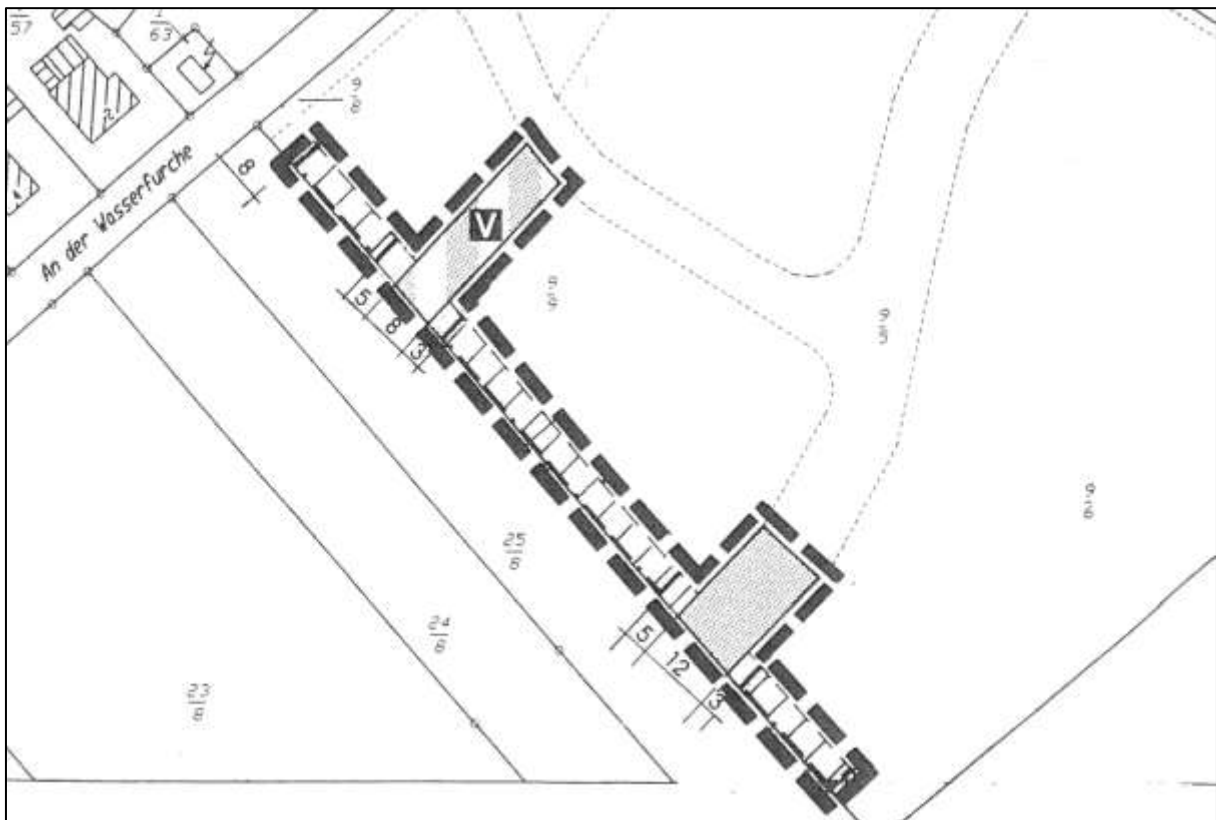
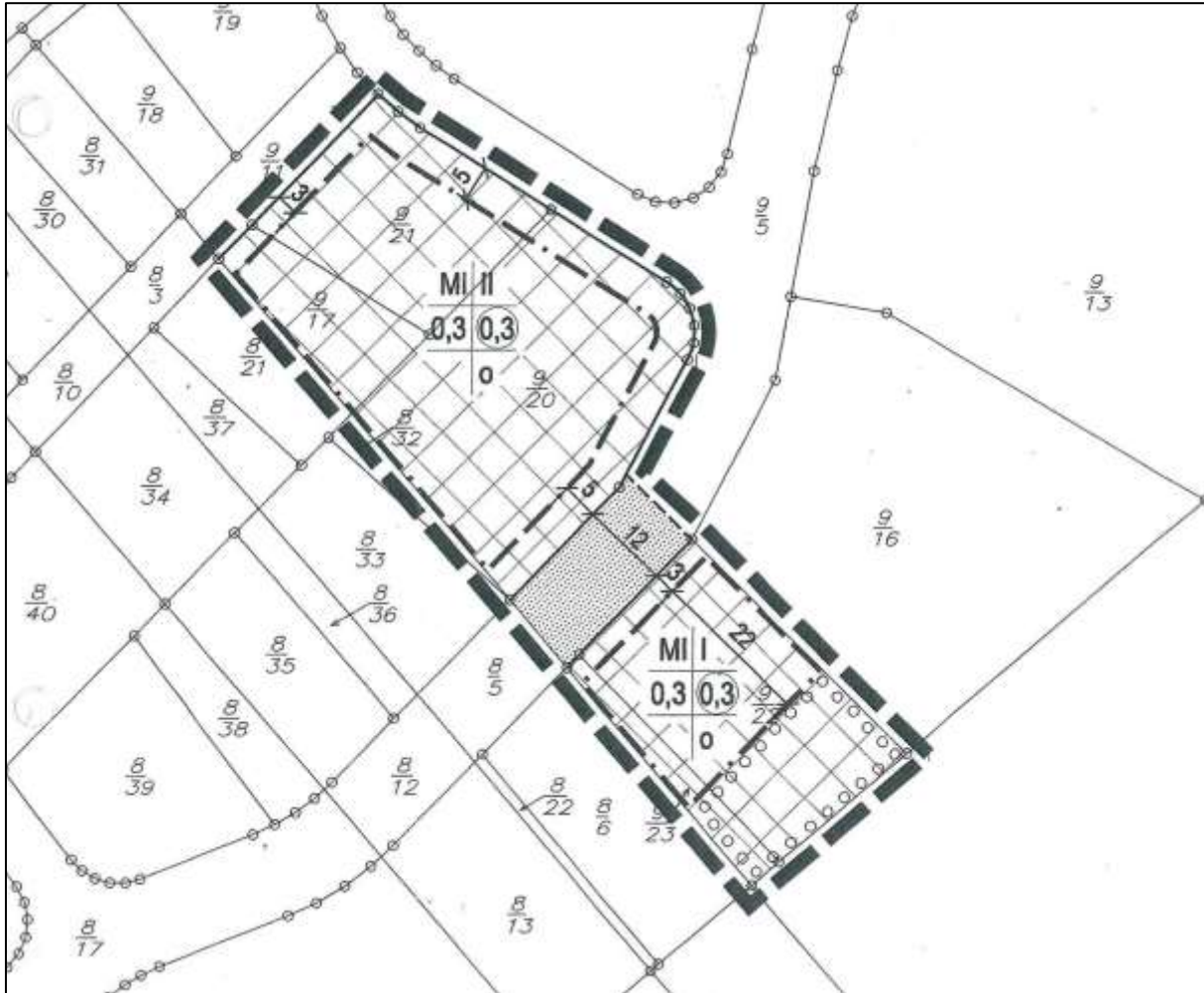


Abb.: Auszug aus der 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 25 „An der Wasserfurche“ (Abbildung ohne Maßstab)



Die im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen wurden zwischenzeitlich auf der Grundlage des o.b. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 25 bereits vollständig einer Bebauung mit Wohngebäuden einschl. zugehöriger Garagen, Carports und anderer Nebenanlagen sowie gewerblichen Nutzungen in Form einer Tankstelle, eines Einzelhandelbetriebes sowie eines Gastronomiebetriebs zugeführt. Verbliebene Baulücken stellen sich innerhalb des Gebietes nicht mehr dar. Die den Grundstücken zugehörigen Freiflächen wurden individuell als Hausgärten bzw. Stell- und Erschließungsplatzflächen im Bereich der gewerblichen Nutzungen gestaltet. Die nach Westen und Süden festgesetzte Rahmeneingrünung ist teilweise realisiert.

Die bauliche Gestaltung der im Gebiet errichteten Gebäude orientiert sich an den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, die ebenfalls Gegenstand dieses Bebauungsplanes sind. Dieser trifft Aussagen zur zulässigen Dachneigung und Dachfarbe. Abweichungen zeigen sich hierzu vor allem in Bezug auf die Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen und Wintergärten. Konstruktionsbedingt ergeben sich dabei von den örtlichen Bauvorschriften abweichende Dachfarben und -neigungen sowie Materialien. Diese sind aber bereits im Umfeld des Plangebietes (z.B. St.-Barbara-Straße, Bergmannstraße, An der Wasserfurche) wie auch im übrigen Siedlungsbereich Hagenburg erkennbar und damit lokal nicht untypisch oder störend.

Einbindung in die Umgebung

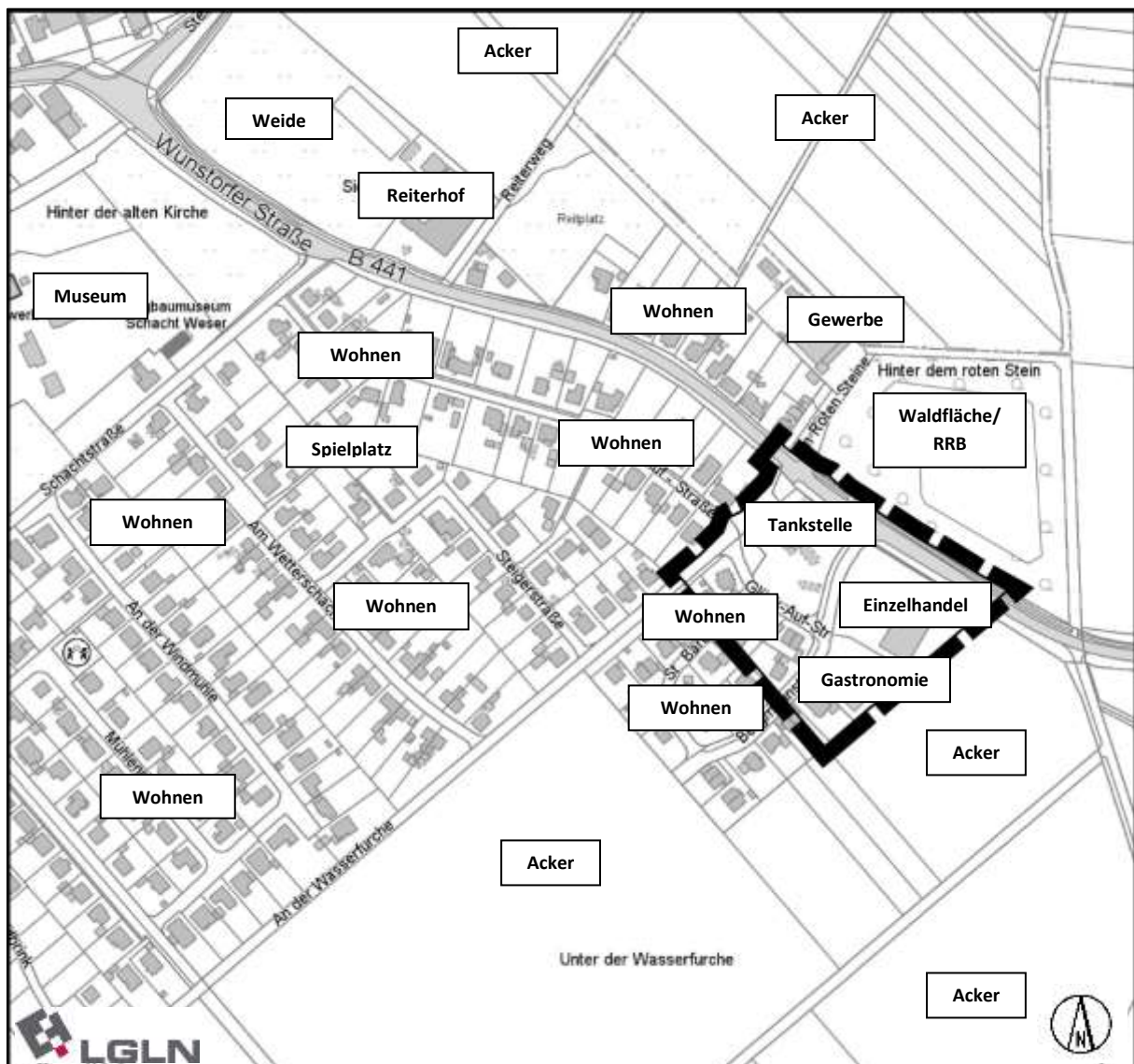
Das Plangebiet wird über die im Norden angrenzende Wunstorfer Straße (B 441) und über die Glück-Auf-Straße erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Dem Planbereich schließen sich nordwestlich und südwestlich weitere Wohnsiedlungsbereiche an. Diese weisen überwiegend eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in einer bis zu II-geschossigen Bauweise auf. Aufgrund der Vorgaben der in den v.g. Bebauungsplänen getroffenen örtlichen Bauvorschriften dominieren geneigte Dachformen in rot bis braun und anthrazit. Vereinzelt finden sich bereits Solaranlagen auf den Dachflächen, die zu einer abweichenden Dachgestaltung führen. Untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zeigen sich zumeist mit einem ausgebildeten Flachdach, teilweise auch als Grasdach. Auch Wintergärten unterschiedlicher Größe und Dachneigung sind in der näheren Umgebung vermehrt vorzufinden.

Weiter östlich und südlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) an.

Die Lage des Plangebietes und die umgebenden Nutzungsstrukturen gehen aus der nachfolgenden Darstellung hervor.

Abb.: Räumliche Lage und Nutzungsstrukturen im Plangebietsumfeld, Kartengrundlage AK 5, M 1:5.000 i.O., © 2017 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 25 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Berücksichtigung der individuellen Gestaltungsfreiheit in Bezug auf die Gestaltung der Dachflächen. Der B-Plan Nr. 25 trifft Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung. Diese stellen sich zur Berücksichtigung der heutigen individuellen Wohn- und Gestaltungsbedürfnisse in Bezug auf die Planung und Durchführung von Bauvorhaben zunehmend problematisch dar. Hiervon sind besonders Wintergärten betroffen, da diese häufig als Ergänzung des Wohnraumes dienen, aber auch einen energetischen Beitrag zum Wohnen leisten sollen. Daher stellen sich häufiger Anfragen nach der Realisierung von Wintergärten, die jedoch konstruktions- und gestaltungsbedingt von den bisher festgesetzten Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften abweichen. Diese, auf eine untergeordnete Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften abzielende Entwicklung wird durch Anfragen deutlich, die vermehrt an die Gemeinde gerichtet werden und die auf die Gestaltung der Dachflächen in Verbindung mit der Errichtung von untergeordneten Gebäudeteilen, Wintergärten, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme) und Grasdächern abzielen.

Um die heutigen individuellen Gestaltungsanforderungen hinreichend berücksichtigen zu können, sollen die örtlichen Bauvorschriften des B-Planes Nr. 25 um Ausnahmen erweitert werden, sodass den aktuellen Änderungs- und Gestaltungsbegehren nachgekommen werden kann. Die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen soll nicht durch zu enge und unverhältnismäßige Gestaltungsanforderungen eingeschränkt werden.

Dies trifft besonders für die gestalterischen Anforderungen von Solaranlagen, Grasdächern und Wintergärten zu, die konstruktions- aber auch gestaltungsbedingt andere und zum Teil materialbedingte Anforderungen mit sich bringen. Hiervon sind vor allem die Neigung, die Materialien und die Farbgebung von Dachflächen betroffen. Aus diesem Grund wurden in der 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bereits Ausnahmen in Bezug auf Grasdächer berücksichtigt. Diese Ausnahmen umfassen jedoch keine untergeordneten Bauteile und Wintergärten sowie Solaranlagen, die nunmehr als Ausnahme aufgenommen werden sollen.

Die schlichte Übertragung von Gestaltungsanforderungen, die dem Grunde nach für die Hauptgebäude Anwendung finden sollen und gefunden haben, auf untergeordnete Bauteile, Wintergärten und Gründächer stellt vor dem Hintergrund der Berücksichtigung der heutigen individuellen Gestaltungsbedürfnisse der Bauwilligen keine sachlich verhältnismäßige Festsetzung dar. Die strenge Übertragung von Gestaltungsregelungen auf bauliche Bestandteile des Gebäudes, die für sich betrachtet keinen erheblichen Einfluss auf die städtebauliche Erscheinung von Wohnsiedlungsbereichen haben (z.B. die o.g. Wintergärten und untergeordneten Gebäudeteile), stellt eine nach heutiger Beurteilung und Bewertung des hohen Gutes der individuellen Gestaltungsfreiheit eine seitens der Gemeinde nicht gewollte Regelungstiefe und nahezu eine nicht gewollte Härte dar. Daher wird die o.g. bereits erwähnte Ausnahme auch mit Blick auf zukünftige bauliche Anforderungen aus dem Bereich der Energieeinsparung sowie des allgemeinen Klimaschutzes um die Aspekte zu Gebäuden gem. § 5 NBauO, untergeordneten Gebäudeteilen, Wintergärten, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme) sowie Nebenanlagen und Garagen ergänzt.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Gestaltungsvorschriften aus einer prägenden Umgebung begründet werden müssen und ein reiner subjektiver Maßstab für die Einhaltung der rechtlichen Anforderungen an die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften nicht ausreicht.

Eine zweifelsfreie gestalterische Prägung der bisherigen Regelungstiefe im Sinne eines städtebaulich maßstabgebenden Kriteriums kann aus der Umgebung dieses Baugebietes für

die v.g. baulichen Anlagen und Bauteile mit Wirkung für dieses Plangebiet nicht abgeleitet werden. Daher soll aus Gründen der Rechtssicherheit als auch der Berücksichtigung der heutigen gestalterischen Anforderungen an die Realisierung von Wohngebäuden die örtliche Bauvorschrift geändert bzw. um Ausnahmen ergänzt werden.

Gegenstand dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist daher die Erweiterung der örtlichen Bauvorschriften um Ausnahmen zu Dachform, Dachneigung, Material und Farbgebung von Dachflächen. Die bereits für Grasdächer und Gebäude gem. § 5 NBauO geltende Regelung soll nunmehr um die Ausnahme für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme) sowie Nebenanlagen und Garagen erweitert werden, um für diese flächenhaft untergeordneten baulichen Gestaltungsmerkmale eine angemessene Zulässigkeit im Sinne der Förderung der individuellen Gestaltung zuzulassen. Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale gelten daher für die Hauptgebäude, wobei untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen und Garagen der Ausnahmeregelung zugeordnet werden.

Der Änderungsgegenstand erstreckt sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 25 und bezieht die bisherige 1. bis 3. Änderung mit ein.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben von dieser 4. Änderung unberührt und weiterhin rechtsverbindlich. Daher bleiben das bereits rechtsverbindliche Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sowie die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die I- bis II-geschossige und offene Bauweise, unverändert bestehen. Auf die Ausführungen zum rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 25 einschließlich seiner bisherigen 1. bis 3. Änderung (Kapitel 3.2) wird an dieser Stelle zwecks Vermeidung von Wiederholungen hingewiesen und Bezug genommen.

4 Inhalt der 4. Änderung des B-Planes

Örtliche Bauvorschriften (Änderungsgegenstand)

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes aus der Ferne. Bezüglich der Dachgestaltung wird daher zur Integration der Siedlung in den umgebenden Siedlungsbereich und die Siedlungsrandlage weiterhin eine Beschränkung beibehalten.

Hinsichtlich der Zulässigkeit der Dachform und -neigung sowie der Materialien und Farbgebung der Dacheindeckung wird jedoch unter Berücksichtigung der in der unmittelbaren Umgebung errichteten Wohngebäude die bereits bestehende Ausnahme von den Bauvorschriften für Grasdächer und Gebäude gem. § 5 NBauO um die Ausnahme für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten allgemein, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme) sowie Nebenanlagen und Garagen ergänzt. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die rechtsverbindlichen Bauvorschriften der 3. Änderung des B-Planes Nr. 25 bereits Regelungen zu Grasdächern kannten. Eine Regelung zu Gebäuden gem. § 5 NBauO, untergeordneten Gebäudeteilen, Wintergärten und Solaranlagen sowie Nebenanlagen und Garagen war jedoch nicht Bestandteil der Ausnahme, sodass nun in die Definition einer einheitlichen und umfassenderen Ausnahmeregelung zusammengefasst werden.

Die Änderungen gehen aus der nachfolgenden Gegenüberstellung hervor. Die Änderungsgegenstände sind *kursiv* und **fett** abgedruckt.

alt	neu																								
<p>1. Dachausbildung</p> <p>1.1 Dachform/Dachneigung</p> <p>Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung beträgt mindestens 35°, höchstens 50°. Bei einer Ausbildung als Pultdach darf die Dachneigung 20° nicht unterschreiten. Dächer mit geringerer Dachneigung, jedoch mindestens 7°, sind als Grasdach auszubilden.</p> <p>Diese Vorschrift gilt nicht für Gebäude, die nach § 12 NBauO ohne seitlichen Grenzabstand auf einem Grundstück errichtet werden dürfen, ausgenommen Garagen.</p>	<p>1. Dachausbildung</p> <p>1.1 Dachform/Dachneigung</p> <p>Im Plangebiet sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung beträgt mindestens 35°, höchstens 50°. Bei einer Ausbildung als Pultdach darf die Dachneigung 20° nicht unterschreiten. Dächer mit geringerer Dachneigung, jedoch mindestens 7°, sind als Grasdach auszubilden.</p> <p>Diese Vorschrift gilt nicht für Gebäude, die nach § 12 NBauO ohne seitlichen Grenzabstand auf einem Grundstück errichtet werden dürfen, ausgenommen Garagen.</p>																								
<p>1.2 Materialien und Farbgebung der Dacheindeckung</p> <p>Materialien</p> <p>Baustoffe, die ein anderes Material vortäuschen, dürfen nicht verwendet werden.</p> <p>Farbgebung der Dacheindeckung</p> <p>Die Dacheindeckung ist im Spektrum der folgen Farbtöne der RAL 840 HR zu gestalten:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">RAL 3009 Oxydrot</td> <td style="width: 50%;">RAL 8015 Kastanienbraun</td> </tr> <tr> <td>RAL 3013 Tomatenrot</td> <td>RAL 7016 Anthrazitgrau</td> </tr> <tr> <td>RAL 8004 Kupferbraun</td> <td>RAL 7021 Schwarzgrau</td> </tr> <tr> <td>RAL 8016 Mahagonibraun</td> <td>RAL 9011 Graphitschwarz</td> </tr> <tr> <td>RAL 3011 Braun Rot</td> <td>RAL 9017 Verkehrsschwarz</td> </tr> <tr> <td>RAL 3016 Korallenrot</td> <td></td> </tr> </table> <p>Grasdächer sind von dieser Regelung ausgenommen.</p>	RAL 3009 Oxydrot	RAL 8015 Kastanienbraun	RAL 3013 Tomatenrot	RAL 7016 Anthrazitgrau	RAL 8004 Kupferbraun	RAL 7021 Schwarzgrau	RAL 8016 Mahagonibraun	RAL 9011 Graphitschwarz	RAL 3011 Braun Rot	RAL 9017 Verkehrsschwarz	RAL 3016 Korallenrot		<p>1.2 Materialien und Farbgebung der Dacheindeckung</p> <p>Materialien</p> <p>Baustoffe, die ein anderes Material vortäuschen, dürfen nicht verwendet werden.</p> <p>Farbgebung der Dacheindeckung</p> <p>Die Dacheindeckung ist im Spektrum der folgen Farbtöne der RAL 840 HR zu gestalten:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">RAL 3009 Oxydrot</td> <td style="width: 50%;">RAL 8015 Kastanienbraun</td> </tr> <tr> <td>RAL 3013 Tomatenrot</td> <td>RAL 7016 Anthrazitgrau</td> </tr> <tr> <td>RAL 8004 Kupferbraun</td> <td>RAL 7021 Schwarzgrau</td> </tr> <tr> <td>RAL 8016 Mahagonibraun</td> <td>RAL 9011 Graphitschwarz</td> </tr> <tr> <td>RAL 3011 Braun Rot</td> <td>RAL 9017 Verkehrsschwarz</td> </tr> <tr> <td>RAL 3016 Korallenrot</td> <td></td> </tr> </table> <p>Grasdächer sind von dieser Regelung ausgenommen.</p>	RAL 3009 Oxydrot	RAL 8015 Kastanienbraun	RAL 3013 Tomatenrot	RAL 7016 Anthrazitgrau	RAL 8004 Kupferbraun	RAL 7021 Schwarzgrau	RAL 8016 Mahagonibraun	RAL 9011 Graphitschwarz	RAL 3011 Braun Rot	RAL 9017 Verkehrsschwarz	RAL 3016 Korallenrot	
RAL 3009 Oxydrot	RAL 8015 Kastanienbraun																								
RAL 3013 Tomatenrot	RAL 7016 Anthrazitgrau																								
RAL 8004 Kupferbraun	RAL 7021 Schwarzgrau																								
RAL 8016 Mahagonibraun	RAL 9011 Graphitschwarz																								
RAL 3011 Braun Rot	RAL 9017 Verkehrsschwarz																								
RAL 3016 Korallenrot																									
RAL 3009 Oxydrot	RAL 8015 Kastanienbraun																								
RAL 3013 Tomatenrot	RAL 7016 Anthrazitgrau																								
RAL 8004 Kupferbraun	RAL 7021 Schwarzgrau																								
RAL 8016 Mahagonibraun	RAL 9011 Graphitschwarz																								
RAL 3011 Braun Rot	RAL 9017 Verkehrsschwarz																								
RAL 3016 Korallenrot																									
	<p>1.3 Ausnahmen</p> <p>Die unter Ziffer 1.1 und 1.2 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für Gebäude gem. § 5 NBauO, untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Grasdächer sowie Nebenanlagen und Garagen.</p>																								

5 Sonstige, zu beachtende öffentliche Belange

5.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Norden angrenzende Wunstorfer Straße (B 441) und über die Glück-Auf-Straße, über die das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Die angrenzenden Straßen sind zur Aufnahme des im Gebiet zu erwartenden Individualverkehrs ausreichend dimensioniert,

sodass die Sicherheit und Leichtigkeit des auf der Wunstorfer Straße (B 441) und der Glück-Auf-Straße fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus wirkt sich die Änderung der Gestaltungsanforderungen nicht auf die Anforderungen der verkehrlichen Erschließung aus.

5.2 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung

4.3.1 Rechtsgrundlage

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB müssen bei der Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. In § 1 a Abs. 3 BauGB und § 21 Abs. 1 BNatSchG wird das Verhältnis zwischen Bau- und Naturschutzgesetzgebung bei Eingriffsvorhaben im Bereich der Bauleitplanung geregelt. Hiernach erfolgt die Prüfung, ob ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung § 18 BNatSchG bzw. § 5 NAGBNatSchG. Die Vermeidung, der Ausgleich und der Ersatz der erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt gem. § 21 BNatSchG nach den Bestimmungen des § 1 a Abs. 3 BauGB.

Da durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird sie im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe gem. § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen.

4.4.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

Da sich die Änderungsgegenstände lediglich auf die Ausnahme von den örtlichen Bauvorschriften zu Neigung, Materialien und Farbgebung von Dachflächen für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme) und Grasdächer, also auf die Änderung der örtlichen Bauvorschriften des B-Planes Nr. 25, beziehen und keine weitergehenden natur- und artenschutzrelevanten Aspekte geändert oder angesprochen werden, wird auf die weiteren Ausführungen zu fachgesetzlichen und fachplanerischen Vorgaben verzichtet. Ersatzweise wird an dieser Stelle auf die Ausführungen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 25 hingewiesen, der im Rahmen der Aufstellung des B-Planes die o.g. Sachverhalte ausführlich behandelt hat.

4.4.3 Ermittlung des Eingriffstatbestandes

Die 4. Änderung bereitet mit den darin enthaltenen Änderungsgegenständen keine Weiteren, über die im B-Plan Nr. 25 sowie dessen 1. bis 3. Änderung bereits ausgearbeiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor. Die Änderung erstreckt sich vielmehr nur auf die zusätzliche Ausnahme von den örtlichen Bauvorschriften zu Dachform, Dachneigung, Materialien und Farbgebung von Dachflächen für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten und Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), die für sich keine Eingriffsrelevanz erzeugt.

Mit der o.b. Ausnahme von den örtlichen Bauvorschriften sind keine Änderungen bodenrechtlich relevanter Festsetzungen verbunden, wie etwa der GRZ oder der Pflanzflächen, sodass sich kein über den B-Plan bereits vorbereiteter Eingriff darstellt. Daher sind auch keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Darüber hinaus sei darauf

hingewiesen, dass aus der o.b. Ausnahme von den örtlichen Bauvorschriften auch keine Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild abgeleitet werden können. Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben sich ebenfalls nicht.

5.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gegenüber den bereits im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 25 getroffenen Festsetzungen zum (kleinräumigen) Klimaschutz werden mit der Ausnahme von den örtlichen Bauvorschriften zu Dachform, Dachneigung, Material und Farbgebung von Dachflächen für Gebäude gem. § 5 NBauO, untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme) und Grasdächer sowie Nebenanlagen und Garagen keine bzw. nur kleinräumige Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu erwarten sein.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass durch die 4. Änderung des B-Planes Nr. 25 keine für den Klimaschutz oder die Klimaanpassung relevanten Änderungen etwa des Versiegelungsgrades, der Grünflächen oder von Pflanzstreifen erfolgt. Insofern werden die bisher bereits rechtsverbindlich getroffenen Festsetzungen zur Flächenversiegelung (GRZ) sowie die am südlichen und westlichen Plangebietsrand festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auch weiterhin einen Beitrag zum kleinräumigen Klimaschutz leisten, indem durch Schattenwurf auch die lokale Luftfeuchtigkeit reguliert und die Bodenerosion reduziert werden kann.

Die Nutzung der Solarenergie wird auch weiterhin ausdrücklich zugelassen. Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper werden durch die 4. Änderung des B-Planes nicht festgesetzt, so dass eine individuelle und energetische Ausrichtung der Baukörper möglich bleibt. Es ist vielmehr so, dass die 4. Änderung eine flexiblere Anwendung von Wintergärten u.a. ermöglicht, sodass sich hieraus mittelbar ein kleinräumiger Effekt zu Gunsten des Klimaschutzes ableiten lässt.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auch weiterhin im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage der aktuellen Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 25 trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Sie schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen des Flecken Hagenburg Rechnung getragen. Die aufgenommene Ausnahme in Bezug auf die Zulässigkeit von Einrichtungen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie Grasdächern erleichtert diese Anwendungen im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist auch – ungeachtet der Änderungsgegenstände der hier in Rede stehenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 - zukünftig bei der Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen auf eine ausreichende Kapazität zu achten.

5.4 Altlasten und Kampfmittel

Nach derzeitiger Kenntnis des Flecken Hagenburg sind innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten. Die im Plangebiet befindliche Tankstelle ist noch in Betrieb, daher erfolgte bislang keine Aufnahme in das Altlastenverzeichnis des Landkreis Schaumburg.

Sollte eine schädliche Bodenveränderung festgestellt werden, ist diese der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Schaumburg umgehend mitzuteilen, damit das weitere Vorgehen festgelegt werden kann.

Kampfmittelfunde sind innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung nicht bekannt. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist ggf. durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, eine Auswertung der vorhandenen Luftbilder durchzuführen, um mögliche Kampfmittelfunde auszuschließen.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

Die Änderungsgegenstände der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 beziehen sich auf die Ergänzung von Ausnahmen zu den bisher festgesetzten örtlichen Bauvorschriften. Diese haben für die Beurteilung von Flächen im Plangebiet etwa hinsichtlich der Bodeneigenschaften in Bezug auf Altlastenvorkommen oder Vorkommen von Kampfmitteln keine Relevanz.

5.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind archäologische Funde nicht ausgeschlossen. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 erstreckt sich auf den rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 25 und umfasst eine Gesamtfläche von 23.906 m².

7 Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Zur Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung bleiben von der 4. Änderung des B-Planes Nr. 25 unberührt. Auf weitergehende Ausführungen wird daher verzichtet. Bzgl. der für die Bebauung des Gebietes relevanten Informationen wird auf die Begründung des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 25 einschl. seiner bisherigen Änderungen hingewiesen und

Bezug genommen. Darin werden Aussagen zu den nachfolgend aufgeführten Themenbereichen gemacht:

- Abwasserbeseitigung
- Oberflächenentwässerung
- Trink- und Löschwasserversorgung
- Abfallentsorgung
- Energieversorgung (Elektrizität und Gas)
- Kommunikation

Das Baugebiet wurde bereits realisiert, sodass die für eine gesicherte Erschließung notwendigen technischen Anlagen und Vorkehrungen sowie Leitungen im notwendigen Umfang vorhanden sind.

7.3 Kosten

Dem Flecken Hagenburg entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB.

7.4 Militärischer Flugplatz Wunstorf

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches des militärischen Flugplatzes Wunstorf gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie zum Teil bereits im Bauschutzbereich des Flugplatzes nach § 12 LuftVG.

Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Flugplatz Wunstorf ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche werden nicht anerkannt.

Teil II Anlagen

Anlage: rechtsverbindliche örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 25 mit Hinweis auf die durch die 4. Änderung vorgesehene Änderung/Ergänzung
--

1. Dachausbildung

1.1 Dachform / Dachneigung

Im Plangebiet sind *bei Hauptgebäuden* nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung beträgt mindestens 35°, höchstens 50°. Bei einer Ausbildung als Pultdach darf die Dachneigung 20° nicht unterschreiten. ~~Dächer mit geringerer Dachneigung, jedoch mindestens 7°, sind als Grasdach auszubilden.~~

~~Diese Vorschrift gilt nicht für Gebäude, die nach § 12 NBauO ohne seitlichen Grenzabstand auf einem Grundstück errichtet werden dürfen, ausgenommen Garagen. (entfällt – neu als Nr. 1.3)~~

1.2 Materialien und Farbgebung der Dacheindeckung

Materialien

Baustoffe, die ein anderes Material vortäuschen, dürfen nicht verwendet werden.

Farbgebung der Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist im Spektrum der folgenden Farbtöne der RAL 840 HR zu gestalten:

RAL 3009 Oxydrot	RAL 8015 Kastanienbraun
RAL 3013 Tomatenrot	RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 8004 Kupferbraun	RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 8016 Mahagonibraun	RAL 9011 Graphitschwarz
RAL 3011 Braun Rot	RAL 9017 Verkehrsschwarz
RAL 3016 Korallenrot	

~~Grasdächer sind von dieser Regelung ausgenommen. (entfällt – neu als Nr. 1.3)~~

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als geschnittene Hecke bzw. Holzzaun mit senkrechter Lattung zulässig. Vorgeschlagen werden Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eibe (*Taxus baccata*).

2.2 Einfriedungen entlang der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche (Ortsrand) sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecke zulässig. Vorgeschlagen werden Feldahorn (*Acer campestre*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).