

I. Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Nahrendorf diesen Bebauungsplan Nr. 1, - 2. Bauabschnitt -, Vereinfachte Änderung, im OT Kovahl, bestehend aus den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Nahrendorf, den

.....
Ratsvorsitzender Siegel Gemeindedirektor

II. Textliche Festsetzungen

1. Die Festsetzung 13. des Bebauungsplanes Nr. 1, - 2. Bauabschnitt -, im OT Kovahl wird wie folgt geändert:
"IM WOCHENENDGEBIET DARF DIE GRUNDFLÄCHE DER GEBÄUDE 80 qm UND ZUSÄTZLICH 10 qm FÜR EINE ÜBERDACHTE TERRASSE NICHT ÜBERSCHREITEN."
2. Mit Ausnahme der obenstehenden textlichen Festsetzung Nr. 1 behalten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Bindungssatzung für die Erhaltung von Einzelbäumen und Buschgruppen sowie die Baugestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 1, - 2. Bauabschnitt - ihre Rechtsgültigkeit.

III. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

BauGB vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 22.04.1993

BauNVO vom 23.01.1993, zuletzt geändert am 22.04.1993

BauO vom 20.07.1990

2. Mit Rechtskrafterlangung der vereinfachten Änderung wird die Festsetzung Nr. 13 im Bebauungsplan Nr. 1 - 2. Bauabschnitt - im OT Kovahl geändert. Die Festsetzungen Nr. 1 bis Nr. 12 und Nr. 14 bis Nr. 18 behalten ihre Rechtskraft.

3. Da keine Grundzüge der Planung berührt werden, wird die Änderung als vereinfachte Änderung gem. § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

4. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes besteht ausschließlich aus textlichen Festsetzungen.

IV Begründung

1. Planungsgrund

Der Bebauungsplan Nr. 1, - 2. Bauabschnitt - im OT Kovahl wird geändert, da sich die Anforderungen an Wochenendgebiete allgemein geändert haben.

Der 1972 genehmigte Bebauungsplan Nr. 1, - 2. Bauabschnitt - sieht für die Wochenendhausgebiete eine zulässige Grundfläche von maximal 60 qm einschließlich überdachter Terrasse vor.

Dies wird jedoch den heutigen Anforderungen an diese Art der Bebauung nicht mehr gerecht.

Um den Standort mit Wochenendhausbebauung weiter attraktiv zu halten und nicht in seinem Bestand zu gefährden, beschließt die Gemeinde Nahrendorf, die zulässige Grundfläche für Wochenendhäuser in diesem Verfahren auf 80 qm plus 10 qm für eine überdachte Terrasse heraufzusetzen.

Nach Rückfrage beim Landkreis Lüneburg ist diese Größe eine derzeit durchaus übliche Grundfläche.

2. Planänderung

Die Planänderung betrifft ausschließlich die Festsetzung der zulässigen Grundfläche im Wochenendgebiet.

3. Räumliche Lage

Der Geltungsbereich der Vereinfachten Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 - 2. Bauabschnitt - im OT Kovahl.

4. Flächennutzung

Das Plangebiet ist bereits mit 20 Wochenendhäusern und im östlichen Bereich mit zwei Einfamilienhäusern bebaut. Eine weitere Bebauung ist nicht möglich.

Die jeweils der Bebauung zugeordneten Grundstücke werden meist kleingärtnerisch genutzt. Außerdem sind im Plangebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1972 Grünflächen östlich der Planstraße -C- und nördlich entlang der Planstraße -A- vorzufinden.

5. Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf den Wochenendgebieten zukünftig eine Bebauung mit Wochenendhäusern in einer Größenordnung von maximal 80 qm plus 10 qm für eine überdachte Terrasse möglich.

Dies kann zum einen durch Neubau, zum anderen durch Anbauten erfolgen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes von 1972, eingeschossige und offene Bauweise sowie Baugrenzen, bleiben weiterhin bestehen.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Planstraße -A- in das Plangebiet hinein. Am östlichen Planrand zweigt die Planstraße -C- ab, die die südlichen Bereiche des Plangebietes erschließt.

Ausbaustand und Dimensionierung der Verkehrswege sind ausreichend. Der zur Zeit gültige Bebauungsplan sieht auch Sichtdreiecke in notwendigem Maße vor.

Mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens ist nicht zu rechnen, da die Anzahl der Bauplätze gleich bleibt.

Westlich der Planstraße -C- ist eine Wendeanlage vorhanden. Die Abmessungen entsprechen den gängigen Anforderungen, eine Nutzung ist auch für Müllfahrzeuge problemlos möglich.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt wie bisher.

8. Natur- und Landschaftspflege

Der vorliegende Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes bereitet einen Eingriff in den Naturhaushalt vor. Dieser Eingriff besteht aus dem Verlust von belebtem Boden und einer zu vernachlässigenden Minderung der Grundwasseranreicherungsrate, denn aufgrund der Steigerung der max. zulässigen Grundfläche für Wochenendhäuser muß mit neuen Baumaßnahmen gerechnet werden. Innerhalb der hier vorgenommenen Änderung werden jedoch keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Vernachlässigung der Ausgleichsregelung wird wie folgt begründet:

1. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch die hier vorliegende Planung nur unerheblich beeinträchtigt.
2. Der vorbereitete Eingriff findet innerhalb eines Baugebietes statt, also eines intensiv genutzten Bereiches.
3. Die durch die Planung ermöglichte Änderung ist lediglich von geringfügiger Größe.
4. Charakteristisch für festgesetzte Wochenendhausgebiete ist, daß auch auf privaten Flächen viele Pflanzmaßnahmen durchgeführt werden. Die Nutzung als kleingärtnerische Fläche bzw. Erholungsort erhöht den Wert der Flächen für den Naturhaushalt.

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ca. 15 % der Gesamtfläche als Grünfläche festgesetzt.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild wird nicht vorbereitet, da das Plangebiet zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im Osten und dem Waldrand im Westen liegt und ausschließlich eine geringfügige Erweiterung der Baugrößen ermöglicht wird. Durch die Beibehaltung der Festsetzung "Eingeschossige Bauweise" wird die neu zulässige Bebauung auch höhenmößig sowohl ins Landschaftsbild als auch in das Ortsbild integriert.

9. Oberflächenentwässerung

Aufgrund der Geringfügigkeit der neu zulässigen Bebauung erübrigen sich festzusetzende Maßnahmen bezüglich der Oberflächenentwässerung. Das anfallende Oberflächenwasser kann weiterhin problemlos auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, da im Plangebiet sandige Böden anzutreffen sind.

10. Baugestaltungssatzung

Um bei Anbauten bzw. Neubauten weiterhin eine gute bauliche Gestaltung zu garantieren, behält die Baugestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 1 - 2. Bauabschnitt - ihre Gültigkeit.