

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. 4 "Weißer Berg" - Vereinfachte Änderung, bestehend aus den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Nahrendorf, den

.....
Ratsvorsitzender

.....
Siegel

.....
Gemeindedirektor

II. Textliche Festsetzungen

1. In der Planzeichnung und in der Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 4 "Weißer Berg" wird die Festsetzung "GR max = 60 qm Haus, 10 qm überdachte Terrasse" wie folgt geändert:
"GR max = 80 qm Haus, 10 qm überdachte Terrasse".
 2. Die textliche Festsetzung Nr. 8 des Bebauungsplanes Nr. 4 "Weißer Berg" ist wie folgt zu ändern:
"DIE GRUNDFLÄCHE DER WOCHENENDHÄUSER DARF 80 qm NICHT ÜBERSCHREITEN. GEDECKTE TERRASSEN MIT EINER GRUNDFLÄCHE BIS ZU 10 QM SIND ZUSÄTZLICH ZULÄSSIG."
 3. Mit Ausnahme der oben stehenden textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 behalten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Weißer Berg" 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
2. Mit Rechtskrafterlangung der vereinfachten Änderung wird die Festsetzung Nr. 8 im Bebauungsplan Nr. 4 "Weißer Berg" geändert. Die Festsetzungen Nr. 1 bis Nr. 7 und Nr. 9 bis Nr. 13 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. 4 "Weißer Berg" wird geändert, da sich die Anforderungen an Wochenendgebiete allgemein geändert haben.

Der 1987 genehmigte Bebauungsplan Nr. 4 "Weißer Berg" sieht für die Wochenendhausgebiete eine zulässige Grundfläche von maximal 70 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 über die zulässige Grundfläche in den Wochenendhausgebieten.

3. Räumliche Lage

Der Geltungsbereich der Vereinfachten Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Weißer Berg" im OT Pommoissel.

4. Flächennutzung

Der südliche Bereich des Bebauungsplanes ist z. Z. mit acht Einfamilienhäusern bebaut. Hier sind noch Kapazitäten für fünf weitere Häuser frei.

Innerhalb des übrigen Plangebietes sind 51 Grundstücke mit Wochenendhäusern bebaut.

Die zu sämtlichen Gebäuden dazugehörigen Grundstücken werden kleingärtnerisch genutzt.

Zentral im Plangebiet befindet sich ein naturnah gestalteter Kinderspielplatz, eine Rodelbahn sowie ein Grillplatz.

An dieser zentralen Stelle ist auch eine Flüssiggastanlage aufgestellt, die der Versorgung der Wochenendhäuser mit Heizenergie dient.

Das Plangebiet wird im Osten und Südwesten von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Im Westen und Norden wird die Ausdehnung des Bebauungsplanes durch den dort jeweils vorhandenen Nadelwald, vorwiegend aus Kiefern gebildet, begrenzt. Im Norden verläuft zwischen dem Wochenendgebiet und dem Waldrand die DB-Strecke von Lüneburg nach Dannenberg.

Etwa 100 m südöstlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 226 zwischen Pommoissel und Kovahl. Da die Anbindung des Baugebietes an diese Straße außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegt, gehört ein Teil der L 226 noch zum Plangebiet hinzu.

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 1987, eingeschossige und offene Bauweise, Grundstücksgrößen von mindestens 600 qm sowie Baugrenzen, bleiben weiterhin bestehen.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße "Amtsstieg", die an die Landesstraße anbindet.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen "Am Waldbogen", "An der Rodelbahn" und "Am Plaut". Außerdem sind die nötigen Rettungswege, einige Anliegerwege sowie ausreichend Rad- und Fußwege vorhanden.

Aufgrund der Dimensionierung und des Ausbaustandes sind die Verkehrsflächen imstande, dem Verkehrsaufkommen, das aufgrund der hier vorliegenden Änderung nicht ansteigen wird, gerecht zu werden.

Der ruhende Verkehr wird auf den Privatgrundstücken untergebracht. Im Bereich der zentralen Grünfläche ist zusätzlich ein Parkplatz mit sechs Stellplätzen vorhanden.

Die überwiegende Anzahl der Grundstücke kann von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen direkt angefahren werden. Für Grundstücke ohne direkte Anbindung sind Müllsammelstellen vorhanden.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt wie bisher.

Da durch die größere zulässige Grundfläche für Wochenendhäuser der Energiebedarf für die Beheizung der Gebäude steigt, ist es möglich, daß die Größe der Flüssiggastanlage zunimmt. Dies ist problemlos möglich, da die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen wesentlich größer ist als die z. Z. benötigte Fläche.

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. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen auf über 10 % der Gesamtfläche Grünbereiche vor.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild wird nicht vorbereitet, da die Bebauung im Plangebiet bereits vorhanden ist und durch die hier festgesetzte Änderung lediglich eine geringfügige Erweiterung der Baugrößen ermöglicht wird.

Durch die Beibehaltung der Festsetzung "eingeschossige Bauweise" wird die neu zulässige Bebauung auch höhenmäßig

sowohl in das Landschaftsbild als auch in das Ortsbild integriert.

Das Baugebiet ist im Norden und Westen von einem Kiefernwald begrenzt. Das innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Großgrün sorgt dafür, daß das Baugebiet innerhalb dieser Lage auch von Osten und Süden (Landesstraße) gut in das Landschaftsbild integriert ist.

9. Oberflächenentwässerung

Aufgrund der Geringfügigkeit der Planungsänderung erübrigen sich festzusetzende Maßnahmen bezüglich der Oberflächenentwässerung.

Das auf den Baugrundstücken anfallende gesammelte Oberflächenwasser wird auf den Baugrundstücken versickert, das Schmutzwasser sowie das auf Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird in die vollbiologische Klärteichanlage von Nahrendorf abgeleitet.

Die Versickerung von Oberflächenwasser im Bebauungsplangebiet ist möglich, da nur sandige Böden vorzufinden sind.

V. Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

MEYER ARC LÜNEBURG Büro für Architektur + Städtebau
Dipl. Ing. Architekten Heinz Meyer, Birgit Meyer-Thaut
M.Arch.

Neuetorstraße 3, 21339 Lüneburg, Telefon 04131/390021

Lüneburg, den
.....
Planverfasser

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde Nahrendorf hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Nahrendorf, den
.....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

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

Nahrendorf, den
.....
Gemeindedirektor