

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. 3 "Hofkoppel 1" - Vereinfachte Änderung, bestehend aus den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Nahrendorf, den

.....
Ratsvorsitzender

.....
Siegel

.....
Gemeindedirektor

II. Textliche Festsetzungen

1. Die Festsetzung Nr. 10 des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hofkoppel 1" wird wie folgt geändert:
"IM WOCHENENDHAUSGEBIET DARF DIE GRUNDFLÄCHE DER WOCHENENDHÄUSER 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 Nr. 1 "Hofkoppel 1" 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. 10 im Bebauungsplan Nr. 3 "Hofkoppel 1" geändert. Die Festsetzungen Nr. 1 bis Nr. 9 und Nr. 11 bis Nr. 12 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. 3 "Hofkoppel 1" wird geändert, da sich die Anforderungen an Wochenendgebiete allgemein geändert haben.

Der 1974 genehmigte Bebauungsplan Nr. 3 "Hofkoppel 1" sieht 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 Rücksprache mit dem Landkreis Lüneburg ist diese Größe eine durchaus vertretbare Grundfläche.

2. Planänderung

Die Planänderung betrifft ausschließlich die Festsetzung über die zulässige Grundfläche.

3. Räumliche Lage

Der Geltungsbereich der Vereinfachten Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hofkoppel 1".

4. Flächennutzung

Innerhalb des Plangebietes sind sechs Grundstücke mit Wochenendhäusern und ein Grundstück mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die dazugehörigen Grundstücke werden kleingärtnerisch genutzt.

Das Plangebiet weist eine relativ starke Neigung von Nord nach Süd auf, nämlich bei einer Ausdehnung von gut 100 m ca. 5,0 m Gefälle.

Südlich des Plangebietes befindet sich die Straße von Pommoissel nach Lüben, die in einer Breite von 3,0 m ausgebaut ist. Direkt nördlich angrenzend an diese Verkehrsfläche befindet sich ein ca. 1,0 bis 1,5 m tiefer Straßenseitengraben mit Gefälle von West nach Ost. Dieser Graben wird zur Entwässerung des Plangebietes genutzt.

Westlich des Plangebietes verläuft ein in 3,0 m Breite ausgebauter Wirtschaftsweg nach Breese. Von diesem Weg zweigt die Stichstraße, die das Plangebiet erschließt, ab.

Nördlich und östlich wird das Baugebiet von einem 10,0 m breiten Pflanzstreifen begrenzt.

5. Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 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 1974, eingeschossige und offene Bauweise sowie Baugrenzen, bleiben weiterhin bestehen.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Stichstraße, die von dem Wirtschaftsweg nach Breese abzweigt. Diese verläuft ca. 30,0 m nach Osten und endet in einer verkehrsgerecht dimensionierten Wendeanlage. Von dort verläuft ein 3,0 m breiter Rad- und Fußweg zur Straße nach Pommoissel.

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, ist im Einbindungsbereich der Erschließungsstraße an die Straße nach Breese ein Sichtdreieck festgesetzt.

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

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt wie bisher.

Zu beachten ist dabei, daß das Plangebiet im Nordosten von einer 60 KV-Freileitung der Hastra überspannt wird. Die Festsetzung Nr. 13 des z. Z. noch gültigen Bebauungsplanes Nr. 3 "Hofkoppel 1" bezüglich des 50,0 m breiten Schutzstreifens der Leitung ist weiterhin zu befolgen, um Gefahren von Mensch und Tier fernzuhalten.

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. Ca. 20 % des gesamten Plangebietes sind schon jetzt als Anpflanzflächen für standortgerechte Büsche und Bäume festgesetzt.

Eine Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes liegt nicht vor, da die Planungsänderung lediglich geringfügig ist.

9. Oberflächenentwässerung

Die Änderung des Bebauungsplanes hat bei sechs vorhandenen Bauplätzen für Wochenendhäuser eine zu vernachlässigende Steigerung des Versiegelungsgrades zur Folge. Infolgedessen ist mit so geringen Auswirkungen im Fachbereich der Oberflächenentwässerung zu rechnen, daß sich festzusetzende Maßnahmen bezüglich der Entwässerung erübrigen.

Die Entwässerung wird, wie bisher auch, soweit wie möglich über eine Versickerung auf den Grundstücken selbst durchgeführt. Die überschüssig anfallenden Oberflächenwässer werden über den Straßenseitengraben am südlichen Rand des Geltungsbereiches abgeleitet.