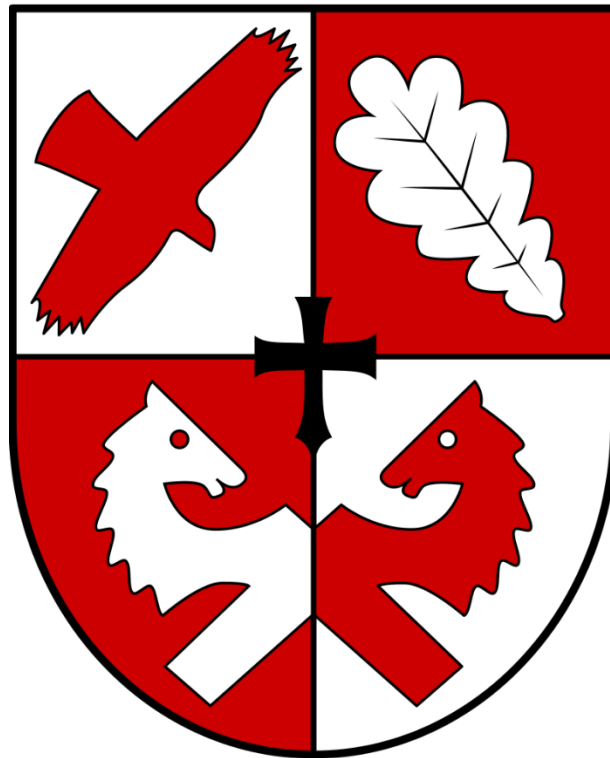


# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3**

**„BÖRDEL“**

**VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB**



**ENTWURF**

für die Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

**GEMEINDE FINTEL  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG.....	3
2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES .....	3
2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes .....	3
2.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung .....	4
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
3.1 Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne .....	4
3.2 Landes- und Regionalplanung .....	5
3.3 Flächennutzungsplan.....	5
3.4 Anwendbarkeit des § 13a BauGB .....	5
4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG .....	6
4.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	6
4.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.....	6
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	6
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
4.3 Hinweise.....	7
4.3.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	7
4.3.2 Altlasten.....	7
5. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA .....	8
6. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG.....	8
7. VER- UND ENTSORGUNG.....	8
8. FLÄCHENBILANZ .....	8
9. CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS .....	9

Stand: 25.03.2022

## 1. VORBEMERKUNG

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Bördel“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, sodass im Sinne des § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

In der vorliegenden Begründung wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Bördel“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplanänderung“ bzw. sein Geltungsbereich als „Planänderungsgebiet“ bezeichnet.

## 2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES

### 2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im Ortskern von Fintel, östlich der Schneverdinger Straße (s. Abb. 1). Es erstreckt sich über die Flurstücke 105/59 und 105/60 der Flur 11 der Gemarkung Fintel.

Die genaue Abgrenzung des Planänderungsgebietes ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 0,14 ha.

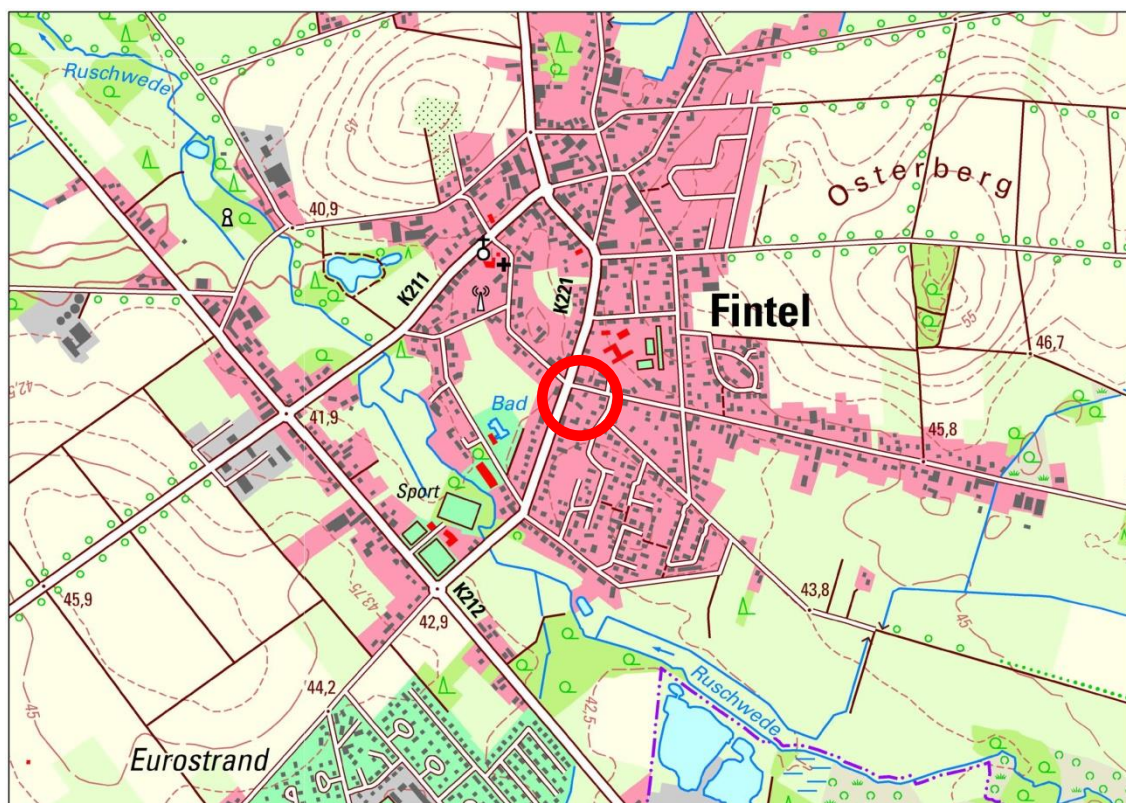


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2022 (ohne Maßstab)

## 2.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Die Flächen im Planänderungsgebiet liegen überwiegend brach und werden teilweise als Gartenfläche genutzt. Im Nordosten ragt eine Nebenanlage in den Geltungsbereich hinein. Ansonsten ist das Planänderungsgebiet überwiegend von aufgelockerten Wohnnutzungen und teilweise gemischten Nutzungen umgeben, die mit der geplanten Wohnbebauung vereinbar sind.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 3.1 Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die im Planänderungsgebiet gelegenen Flächen sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Bördel“ rechtsverbindlich als Mischgebiet überplant. Zukünftig sollen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und die überbaubaren Flächen erweitert werden.

Mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3, soweit sie durch das Planänderungsgebiet überdeckt werden, aufgehoben.

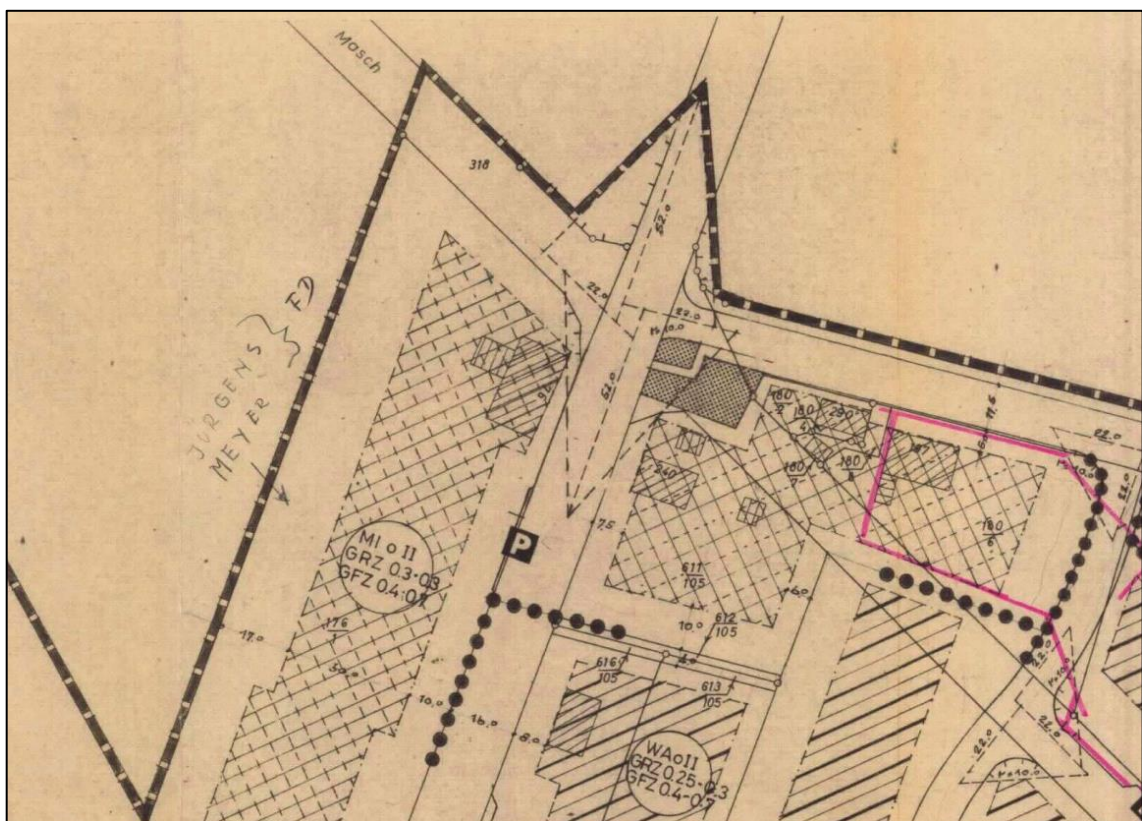


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 3 „Bördel“

### **3.2 Landes- und Regionalplanung**

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung insofern berücksichtigt, dass Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Die Flächen im Planänderungsgebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel als gemischte Bauflächen dargestellt. Somit stimmen die künftigen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

### **3.4 Anwendbarkeit des § 13a BauGB**

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die Flächen im Planänderungsgebiet liegen im Ortskern von Fintel. Die Bebauungsplanänderung dient der zeitgemäßen Innenentwicklung des Ortes.
- b) Die Flächen im Planänderungsgebiet haben eine Größe von ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 420 m<sup>2</sup> deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung mitzurechnen, wenn diese in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Derzeit befinden sich keine Bebauungspläne gemäß § 13a BauGB in der Aufstellung, die diese Kriterien erfüllen.
- c) Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Es sind keine Störfallbetriebe in einem größeren Umkreis vorhanden.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

---

## **4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Die Flächen im Planänderungsgebiet liegen überwiegend brach, die Grundstückseigentümer möchten sie jedoch zeitnah mit Wohnnutzungen bebauen. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte Baugrenze lässt jedoch keine effiziente Ausnutzung der Grundstücke zu, da zu der südlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von 10 m festgelegt wurde. Eine Befreiung von der Baugrenze ist hier nicht anwendbar, da sie die Grundzüge der Planung berührt und dies in der Folge auch allen anderen Grundstücken in der Umgebung zugestanden werden müsste, was sämtliche Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 3 hinfällig werden ließe.

Daher wird eine Bebauungsplanänderung erforderlich, um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke im Sinne der Innenentwicklung zu ermöglichen. Die Gemeinde möchte mit der Bebauungsplanänderung die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung des Ortes und der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB erfüllen und mit den verschiedenen bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen in Einklang bringen. Durch die geplanten Wohnnutzungen wird das bisherige Mischgebiet an dieser Stelle obsolet. Daher soll im gleichen Zuge die Art der baulichen Nutzung an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden, um zugleich eine adäquatere Nutzungsdurchmischung im übrigen Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 zu erreichen. Durch das weiterhin unverändert festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die vorgesehene Bebauungsplanänderung ist daher mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 3 vereinbar und vertretbar.

### **4.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**

#### **4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Planänderungsgebiet Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO mit maximal 2 Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in offener Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise bleiben dahingehend hinsichtlich der bisherigen Festsetzungen unverändert. Lediglich die Art der baulichen Nutzung wird von bisher Mischgebiet auf zukünftig Allgemeines Wohngebiet geändert, da in diesem Bereich mittlerweile kaum gewerbliche Nutzungen mehr vorhanden sind und daher eine weitgehend gleichgewichtige Durchmischung im Sinne eines Mischgebietes langfristig nicht mehr zu erwarten ist. Die Art der baulichen Nutzung wird somit an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und schließt zukünftig an die bereits festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete östlich und südlich des Planänderungsgebietes im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 an.

---

Die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,7 entfällt, da sie auf Grundlage der damaligen BauNVO 1968 auf alle Geschosse inkl. Keller- und Staffelgeschosse anzurechnen war. Mittlerweile wird die Geschossflächenzahl in der aktuellen BauNVO nur auf die Vollgeschosse angerechnet. Eine Übernahme der damaligen Geschossflächenzahl würde dahingehend keinen Sinn ergeben, da sie auf Grundlage der aktuellen BauNVO mit den festgesetzten maximal 2 Vollgeschossen nicht erreichbar wäre.

Wie bisher sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss ist erforderlich, da sich diese in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihrer zu erwartenden Störungen nicht einfügen würden und erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) verursachen können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten und umliegenden Wohnnutzungen bestehen würde.

#### **4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die bisherigen überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen festgelegt, die nun eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke im Planänderungsgebiet ermöglichen machen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 wurden sie ohne erkennbaren Grund mit einem Abstand von 10 m zur südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Mittlerweile sind an dieser Stelle keine gewerblichen Nutzungen mehr vorgesehen, sodass die Grundstücke im Planänderungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden (s.o.) und somit umso mehr keine Erforderlichkeit für eine deutliche räumliche Trennung gesehen wird. Im Sinne der Innenentwicklung ist es dahingehend erforderlich, die überbaubaren Flächen zu erweitern, um eine zeitgemäße Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen und den Grundstückseigentümern eine angemessene Baufreiheit einzuräumen. Die Baugrenze wird zukünftig mit einem Abstand von 5 m zur südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, um auch die Zuwegung zum hinter liegenden Grundstück gewährleisten zu können. Die übrigen Abstände bleiben wie bisher bestehen. Zur Klarstellung sind Nebenanlagen und Garagen auch weiterhin außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **4.3 Hinweise**

#### **4.3.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

#### **4.3.2 Altlasten**

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

## 5. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur, Landschaft und Klima zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf die Art der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen. Alle übrigen Festsetzungen einschließlich des Maßes der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

## 6. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt weiterhin über die vorhandene ausgebaute Schneverdinger Straße. Das rückwärtige Grundstück kann über die privaten und / oder südlich an das Planänderungsgebiet angrenzenden Wegeflurstücke bei Bedarf privatrechtlich erschlossen werden. Eine Regelung wird wie im Ursprungsplan nicht im B-Plan getroffen.

## 7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Planänderungsgebietes bleibt im Wesentlichen unverändert. Das vorhandene Gebiet ist an die Kanalisation angeschlossen. Auf Nachweis (mit einem Bodengutachten) des Grundstückseigentümers kann, wenn möglich, auch eine Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück erfolgen. Möglicherweise erforderliche Erweiterungen von Leitungen und Anschlüssen für das rückwärtige Grundstück sind von den Grundstückseigentümern zu übernehmen und bei Bedarf privatrechtlich zu sichern. Die Abholung der Müllbehälter erfolgt an der Schneverdinger Straße außerhalb des Planänderungsgebietes.

## 8. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenanteile im Planänderungsgebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha	%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,14	100
<u>Bruttobauland</u>	<u>0,14</u>	<u>100</u>



---

**9. CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	
Auslegungsbeschluss	
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	
Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB	

Fintel, den

Bürgermeister