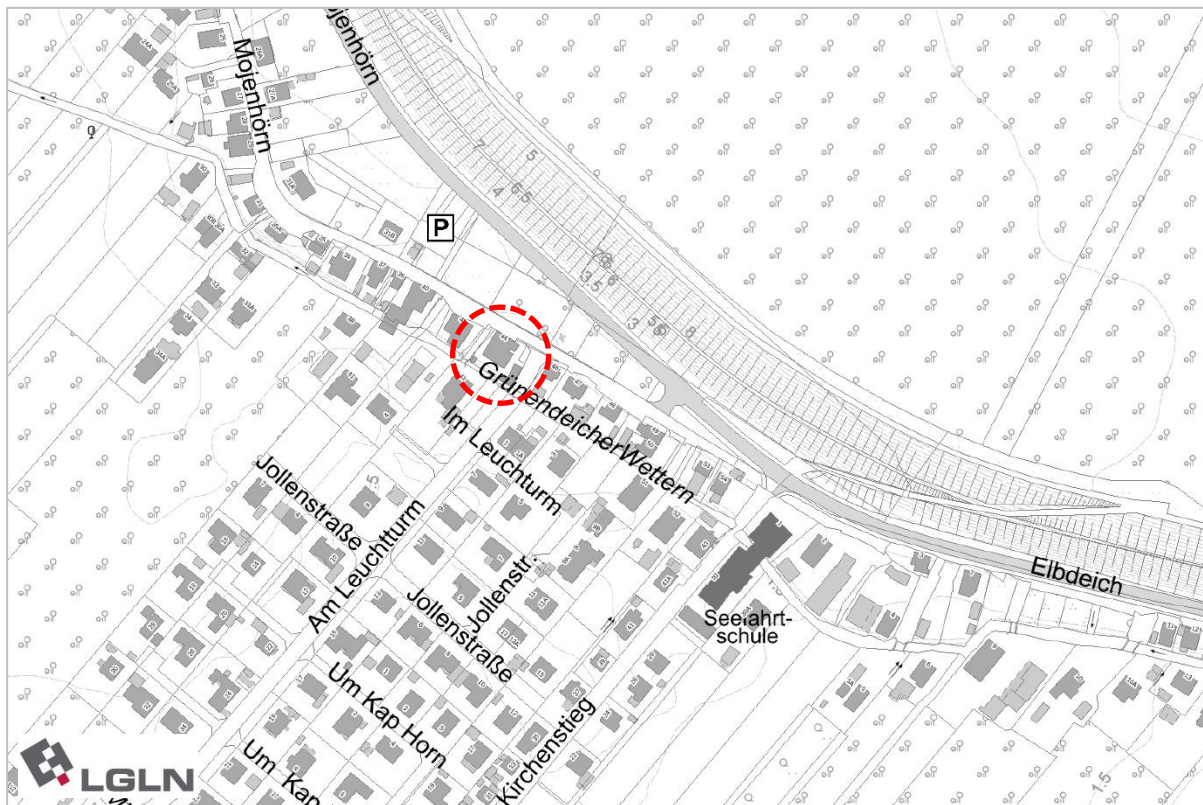


Gemeinde Grünendeich - Samtgemeinde Lühe - Landkreis Stade  
**Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3**  
**„Am Minneweg“**

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Entwurf, Stand: 02.06.2021



**Gemeinde Grünendeich**

Alter Marktplatz 1A,  
21720 Steinkirchen  
Tel 04142 - 899-0

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel 040-380-375-670  
mail@ck-stadtplanung.de

## Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung .....	1
1.1. Grundlagen der Planung .....	1
1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets .....	1
1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	2
1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren .....	2
2. Bestandssituation .....	3
2.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung .....	3
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	3
3.1. Übergeordneten Planungen .....	3
3.2. Belange des Umweltschutzes .....	4
3.3. Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes .....	4
4. Fachplanerische Grundalgen .....	5
4.1. Natur- und Landschaft.....	5
4.2. Denkmalschutz.....	5
4.3. Archäologie .....	5
4.4. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen .....	5
4.5. Kampfmittelbelastung.....	6
4.6. Immissionsschutz.....	6
4.7. Schifffahrt.....	6
5. Planinhalt und Abwägung.....	6
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	6
5.2. Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.3. Bauweise .....	7
5.4. Überbaubare Grundstücksfläche .....	7
5.5. Wasser.....	7
5.6. Verkehrliche Erschließung, Ver und Entsorgung .....	7
5.7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	8
6. Umweltauswirkungen der Planung .....	8
7. Maßnahmen zur Verwirklichung .....	9
7.1.1. Bodenordnung .....	9
7.1.2. Kosten und Finanzierung .....	9
8. Flächenangaben .....	9

## 1. Grundlagen der Planung

### 1.1. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).

### 1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Grünendeich, Flur 1, mit den Flurstücken 56/3, 58/2, 146/1, 146/2 und 146/3 eine Fläche von 680 m<sup>2</sup>. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch die Ortsstraßen „Mojenhörn“ und „Am Leuchtturm“,
- im Westen und Süden durch das vorhandene Wohngebiet.

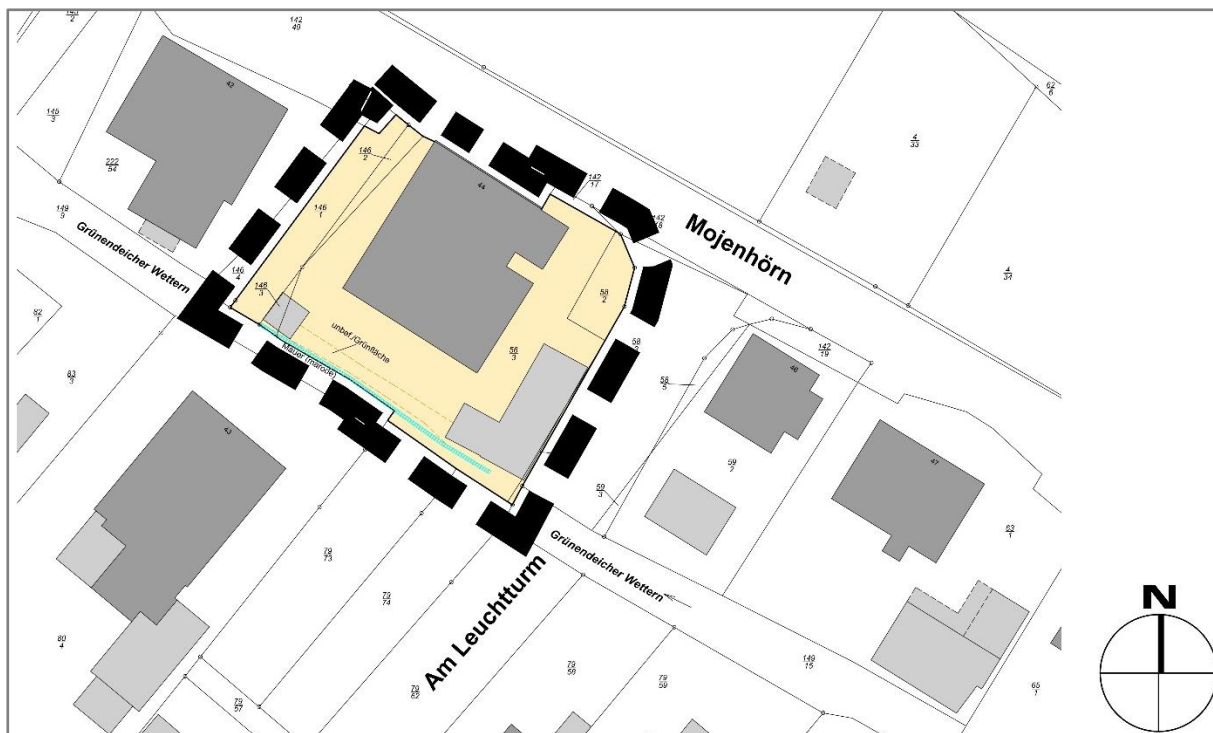


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.); Quelle: © LGLN, eigene Darstellung

### **1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Der Rat der Gemeinde Grünendeich hat am 10.12.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Minneweg“ zu ändern. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die zu überplanende Fläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 mit seiner 4. Änderung.

Der unmittelbare Anlass der Planung ist der Wunsch des Eigentümers, das vorhandene Nebengebäude, das zu Wohnzwecken umgebaut wurde, planungsrechtlich zu sichern. Konkret soll die Baugrenze für das Grundstück Mojenhörn 44 geändert werden, so dass das vorhandene Nebengebäude zukünftig innerhalb der Baugrenzen gelegen ist. Der geänderte Bebauungsplan soll als Grundlage für die Genehmigung der Nutzungsänderung für das Wohnen dienen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Grünendeich die Chance nutzen, die Innenentwicklung durch die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche voranzubringen und somit eine zusätzliche wohnbauliche Nutzung im bestehenden Baugebiet ermöglichen.

Bislang stehen an dieser Stelle die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes jedoch dem Ziel, hier eine Wohnnutzung zu ermöglichen, entgegen. Seitens der Baugenehmigungsbehörde wurde für den Bereich des Plangebietes eine entsprechende Genehmigung ohne Änderung des Bebauungsplanes nicht in Aussicht gestellt.

Um das o.g. Planungsziel zu erreichen, ist es daher erforderlich den Bebauungsplan zu ändern. Zu diesem Zweck soll lediglich die Baugrenze in dem festgesetzten Mischgebiet angepasst werden. Die übrigen Festsetzungen werden unverändert beibehalten. Ergänzend wird der Nutzungskatalog (Ausschluss von Vergnügungsstätten) im Baugebiet angepasst.

### **1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren**

Mit der Planung soll eine Nachverdichtung durch u.a. die Anpassung der Baugrenzen im bereits bebauten Siedlungsbereich ermöglicht werden. Die Planung stellt somit eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan setzt, bei einer Plangebietsgröße von 680 m<sup>2</sup>, insgesamt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es sind zudem bei der Planung erkennbar keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Eine kumulative Wirkung mit anderen im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen der Innenentwicklung steht der Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB hier nicht entgegen.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.



## 2. Bestandssituation

### 2.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Grünendeicher Siedlungsgefüges, südlich der Straße „Mojenhörn“ bzw. westlich der Straße „Am Leuchtturm“.

Der Änderungsbereich ist von Wohnnutzung umgeben und durch Einzelhäuser mit ihren Gartenflächen geprägt. Nördlich angrenzend befinden sich Grünlandflächen. Das Plangebiet selbst ist bereits bebaut und wird wohnbaulich genutzt. Südlich verläuft die Grünendeicher Wettern. Grünstrukturen bzw. Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gehölzstrukturen sind lediglich an den Randbereichen vorzufinden.



Abbildung 2: Luftbild mit Plangebietsabgrenzung (rot) (o. M.) © LGLN, eigene Darstellung

Das Plangebiet ist bereits aufgrund seiner Nutzung gut und direkt über die vorhandenen örtlichen Straßen „Mojenhörn“ und „Am Leuchtturm“ angebunden und erschlossen. Unweit des Plangebietes befinden sich zudem zwei Bushaltestellen, die das Plangebiet an den ÖPNV anbinden. Die überörtliche Anbindung der Gemeinde Grünendeich ist über die Straße „Mojenhörn“ bzw. im weiteren Verlauf über die Straße „Elbdeich“ gegeben.

## 3. Planerische Rahmenbedingungen

### 3.1. Übergeordneten Planungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Ziele der Raumordnung erkennbar nicht berührt; es ergeben sich erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Lühe als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

### 3.2. Belange des Umweltschutzes

Der Geltungsbereich ist bereits überplant und als bestehende Siedlungsflächen zu werten. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes **Boden** wird nicht ausgegangen.

Im Plangebiet befinden sich keine **Gehölzstrukturen**. Im Plangebiet sind darüber hinaus erkennbar keine besonders schützenswerten **Biotope** betroffen. Der Bereich des Plangebietes ist für die Biotope von keiner bzw. nur eingeschränkter Bedeutung. Aufgrund der Ausprägung der **Vegetation** sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts ist nicht gegeben. Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine sonstigen geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung berührt. Der Bereich des Plangebietes ist für **Natur und Landschaft** von keiner bzw. nur eingeschränkter Bedeutung.

Das **Orts- und Landschaftsbild** in der Umgebung des Plangebietes ist insgesamt durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird.

Das Plangebiet hat für die Funktionsbereiche **Wasser, Luft und Klima** sowie **Kultur- und sonstige Sachgüter** insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung bereits vorbelastet. Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Mensch und Gesundheit** durch die Planung sind nicht erkennbar.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge besteht in dem betroffenen Bereich grundsätzlich kein Verdacht auf ein Vorkommen von nach § 44 BNatSchG geschützter Arten; ein besonderer Untersuchungsbedarf für geschützte Arten ist somit erkennbar nicht gegeben. Durch die bestehende bauliche Nutzung und die bestehende Versiegelung im unmittelbaren Umfeld besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen besonders empfindlicher geschützter Vogelarten hier nicht zu rechnen.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit bei Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben erkennbar nicht ein. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 3.3. Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Minneweg“. Der Bebauungsplan wurde bereits viermal rechtskräftig geändert. Das Plangebiet wurde von den bisherigen Änderungen nicht berührt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 setzt für den Änderungsbereich des Plangebietes ein Mischgebiet (MI) fest. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt; die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7; Die Höhe der Gebäude (zwei Vollgeschosse) ist durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse (II) beschränkt. Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch entsprechende Baugrenzen.





#### 4.5. Kampfmittelbelastung

Es kann generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbe-  
reich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen wird  
empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen –  
eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten ver-  
dächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgrün-  
den sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittel-  
beseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.  
Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 4.6. Immissionsschutz

Die Änderung des Bebauungsplanes hat erkennbar keine negativen Auswirkungen auf die Im-  
missionssituation. Mit der Bebauungsplanänderung werden keine Immissionsschutzkonflikte  
hervorgerufen, die es zu lösen gilt. Emittierenden Nutzungen, die erhebliche Einwirkungen auf  
das Plangebiet durch Lärm, Geruch oder sonstige Immissionen verursachen könnten, sind im  
näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es ist somit von einer grundsätzlichen  
Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand auszugehen. Die  
Schutzansprüche und sonstigen Belange der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Gebie-  
tes sind weiterhin unverändert zu beachten.

#### 4.7. Schifffahrt

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den nahgelegenen Gewässern wird vorsorglich darauf  
hingewiesen, dass im Plangebiet außer der nach schifffahrtspolizeilichen Vorschriften erfor-  
derlichen und den von Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt genehmigten Schifffahrtszeichen  
keine Zeichen und Lichter angebracht werden dürfen, die die Schifffahrt stören, insbesondere  
zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen,  
deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anders  
irreführen oder behindern. Bau- und Bewuchshöhenbegrenzungen dürfen nicht überschritten  
werden. Ist eine Errichtung von Bauwerken wie z.B. Masten, Laternen oder ähnlichem geplant,  
die eine Höhe von 10 m ü NHN übersteigt, ist diese Planung vorab dem Wasserstraßen- und  
Schifffahrtsamt zur Prüfung vorzulegen, um eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit  
des Schiffverkehrs auf der Elbe auszuschließen.

### 5. Planinhalt und Abwägung

Dem Anlass und den Zielen der Planung entsprechend werden die Festsetzungen des Bebau-  
ungsplanes Nr. 3 „Am Minneweg“ mit seiner 4. Änderung geändert. Die im Rahmen dieser  
5. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen  
ersetzen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Festset-  
zungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Minneweg“.

Im Wesentlichen werden dabei die überbaubaren Grundstücksflächen geändert, die übrigen  
Festsetzungen werden unverändert beibehalten. Lediglich der Nutzungskatalog (zulässige  
Nutzungen), also der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet, wird angepasst.

#### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt, wie im ursprünglichen Bebauungsplan, die Festsetzung als **Mischgebiet  
(MI)** gemäß § 6 BauNVO. Die im § 6 Abs. 2 Nr. 8 und im § 6 Abs. 3 genannte Nutzung (Ver-  
gnügungsstätten) soll jedoch nicht zulässig sein. Dieser Nutzungsausschluss dient dazu, städ-  
tebaulich störende Konfliktsituationen zu vermeiden. Für solche Nutzungen wird an anderer  
Stelle der Gemeinde ausreichend Raum gegeben.



## 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt. Diese werden im Änderungsbereich des Bebauungsplans aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Vor diesem Hintergrund wird unverändert eine max. **zweigeschossige Bebauung** mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von **0,4** und Geschossflächenzahl (GFZ) von **0,7** als Höchstmaß festgesetzt. Insgesamt soll durch das Maß der baulichen Nutzung weiterhin eine der Lage des Plangebietes angemessene, ortstypische Bebauungsdichte erreicht bzw. gesichert werden.

## 5.3. Bauweise

Die Festsetzung zur Bauweise wird ebenfalls aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird daher **offene Bauweise (o)** festgesetzt, d. h. die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Die Festsetzung zur Bauweise entspricht der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplanes sowie der tatsächlichen Bebauung im Plangebiet.

## 5.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung der Baugrenzen im südöstlichen Bereich wird im Gegensatz zur ursprünglichen Festsetzung angepasst. Hier wird der Abstand der Baugrenzen zur vorhandenen Flurstücksgrenzen verringert, so dass das vorhandene Nebengebäude, das zu Wohnzwecken umgebaut wurde, sich nun innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befindet.

Mit dieser Änderung wird im Sinne der Planungsziele eine angemessene Überbaubarkeit des Grundstücks gewährleistet sowie die Nutzungsänderung des Nebengebäudes planungsrechtlich zulässig.

## 5.5. Wasser

Die im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Wetter, wird dem tatsächlichen Bestand angepasst, weiterhin gesichert und entsprechend als Wassergraben gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

## 5.6. Verkehrliche Erschließung, Ver und Entsorgung

An der Erschließungssituation ändert sich durch die Bebauungsplanänderung grundsätzlich nichts. Das Grundstück im Geltungsbereich dieser Änderung ist weiterhin über die Straße „Mojenhörn“ erschlossen. Da sich auch an den wesentlichen, zulässigen Nutzungen durch diese Bebauungsplanänderung grundsätzlich nichts ändert, ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation auch weiterhin funktionsfähig ist. Der Bebauungsplan hat insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung.

Zum Baugrundstück sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Veröffentlicht Nds. MBI. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bestand bereits vorhanden bzw. gesichert. Das Grundstück ist aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits angeschlossen und im Rahmen des Bestandes gesichert.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung sind entsprechende Nachweise zur Sicherstellung der Abwasserbeseitigung zu erbringen. Aufgrund der kleinteiligen Änderung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Abwasserentsorgung zu erwarten. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt, ggf. erforderliche Genehmigungen sind im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen.

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade. Die konkreten Anforderungen der Müllabfuhr sind im Rahmen der konkreten Planung zu berücksichtigen.

Vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch die Planung die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten.

#### **Vorbeugender Brandschutz /Löschwasserversorgung**

Gemäß § 2 (1), Satz 3, Nr. 2 NBrandSchG obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen. Der erforderliche Löschwasserbedarf (Grundversorgung) ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu bemessen.

### **5.7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO**

Das Plangebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen. Auf die Regelung durch örtliche Bauvorschriften wird daher - wie bereits im Ursprungsbebauungsplan - verzichtet.

## **6. Umweltauswirkungen der Planung**

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i. S. d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich aufdrängende, andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichspflicht bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, welche nicht bereits im Rahmen der Ausstellung des Bebauungsplans Nr. 3 ausgeglichen wurden, oder Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) ebenfalls nicht erkennbar. Aufgrund der Habitatstruktur sowie der gegenwärtigen Nutzung im Plangebiet besteht aktuell kein Verdacht, dass artenschutzrechtliche oder naturschutzrechtliche Konflikte aufgrund der Planung zu erwarten sind.

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet vorhanden, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (bestehenden Siedlung) sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 7.1.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

### 7.1.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

## 8. Flächenangaben

Fläche	in m <sup>2</sup>
<b>Mischgebiet (MI)</b>	<b>666</b>
<b>Wasserflächen</b>	<b>14</b>
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes:</b>	<b>680</b>

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Grünendeich.

Kartengrundlagen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2021