

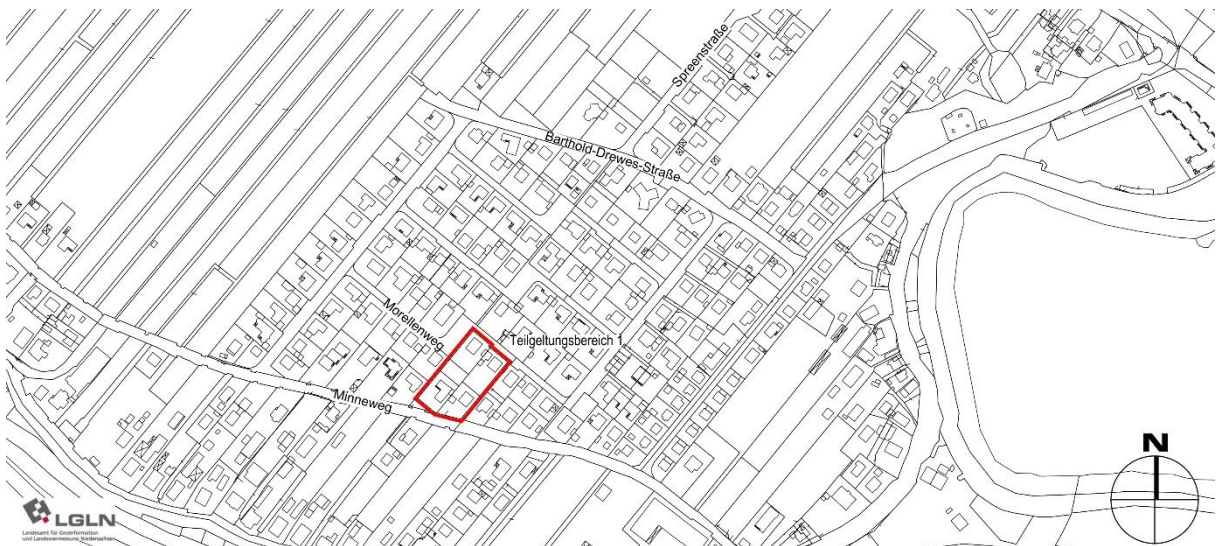
Gemeinde Grünendeich - Samtgemeinde Lühe - Landkreis Stade

## 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Fährstraße / Minneweg“

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

### BEGRÜNDUNG

Entwurf, Stand: 17.10.2023



### 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 gemäß § 13a BauGB .....	2
2. Bestandssituation .....	2
2.1. Nutzungen, Bebauung und Erschließung .....	2
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	3
3.1. Übergeordnete Planungen .....	3
4. Belange des Umwelt- und Artenschutzes, Fachplanerische Grundlage.....	3
4.1. Denkmalschutz.....	4
4.2. Archäologie .....	4
4.3. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen .....	4
4.4. Kampfmittelbelastung.....	5
4.5. Immissionsschutz.....	5
4.6. Schifffahrt.....	5
5. Planinhalt und Abwägung.....	5
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	5
5.2. Verkehrliche Erschließung, Ver und Entsorgung .....	6
6. Maßnahmen zur Verwirklichung .....	6
6.1.1. Bodenordnung .....	6
6.1.2. Kosten und Finanzierung .....	6

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

# 1. Grundlagen der Planung

## 1.1. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).

## 1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung umfasst den gesamten Teilbereich 1 des Bebauungsplans Nr. 4 „Fährstraße / Minneweg“ mit seiner 3. Änderung. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt 3.541 m<sup>2</sup>. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan und der Satzung zu entnehmen.

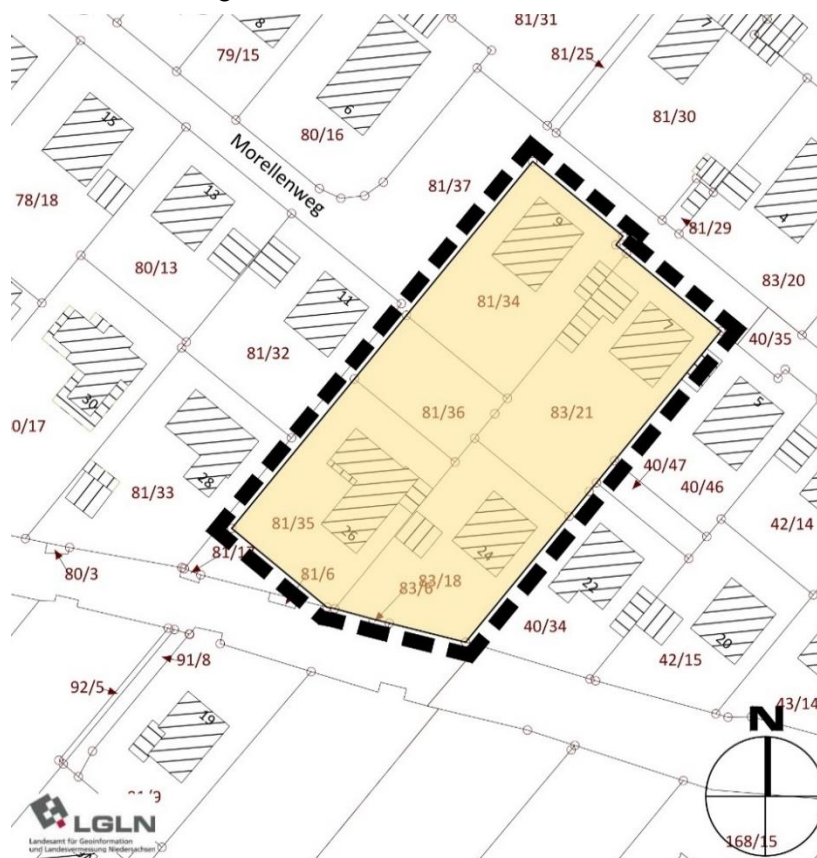


Abbildung 1: Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans (o. M.); Quelle: © LGLN, eigene Darstellung

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

Der Rat der Gemeinde Grünendeich hat in seiner Sitzung am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplans Nr. 4 „Fährstraße / Minneweg“ zu ändern. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der zu überplanende Teilbereich - Teilgeltungsbereich 1 (TG 1) befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Fährstraße/Minneweg“ mit seiner 3. Änderung. Der Bebauungsplan setzt für den TG 1 ein allgemeines Wohngebiet fest. Die textliche Festsetzung Nr. 1 schließt die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus. Für das Flurstück 81/36 besteht jedoch der Wunsch ein Tiny Haus zu errichten. Dies ist derzeit nicht möglich, da sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, zu denen die Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO gehören, als Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nach der geltenden textlichen Festsetzung Nr. 1 in der 3. Änderung des B-Plans Nr. 4 nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Mit der nun 4. Änderung des Bebauungsplans soll für den Teilgeltungsbereich 1 der 3. Änderung die Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Ferienwohnung geschaffen werden. Um das Vorhaben zu ermöglichen, ist es daher erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern. Weitere Änderungen an dem bestehenden Planrecht ergeben sich nicht.

### **1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Mit der Planung sollen Nachverdichtungspotenziale 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 3.541 m<sup>2</sup>, insgesamt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 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.

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. Nutzungen, Bebauung und Erschließung**

Das Plangebiet ist von Wohnnutzung umgeben und durch Einzelhäuser mit ihren Gartenflächen geprägt. Es ist nahezu vollständig bebaut. Das nicht bebaute Flurstück 81/36 in einer Größe von ca. 330 m<sup>2</sup> ist eine Rasenfläche auf der keine Gehölzstrukturen vorhanden sind.



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

Das Plangebiet ist bereits aufgrund seiner Vornutzung gut und direkt durch die vorhandene örtliche Straße „Morellenweg“ 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 Kreisstraße „Elbdeich“ gegeben.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1. Übergeordnete Planungen

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

### 4. Belange des Umwelt- und Artenschutzes, Fachplanerische Grundlage

Der Geltungsbereich ist bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und somit planungsrechtlich als bestehende Siedlungsfläche zu werten.

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet, zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.

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 Ausgleichsverpflichtung 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 des Bebauungsplans Nr. 4 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.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine planungsrechtlich als unversiegelt anzusprechenden Flächen in Anspruch genommen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge besteht in dem betroffenen Bereich aktuell kein Verdacht auf ein Vorkommen von nach § 44 BNatSchG **geschützter Arten**; ein besonderer Untersuchungsbedarf für geschützte Arten ist somit erkennbar nicht gegeben. Aufgrund der Habitatstruktur sowie der gegenwärtigen Nutzung im Plangebiet besteht aktuell kein Verdacht, dass artenschutzrechtliche oder naturschutzrechtliche Konflikte aufgrund der Planung zu erwarten sind.

Auswirkungen auf andere Schutzgüter sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

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

#### **4.1. Denkmalschutz**

Im Plangebiet selbst und in der näheren relevanten Umgebung wurden keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) festgestellt. Es werden erkennbar keine Denkmale durch die Planung beeinträchtigt.

#### **4.2. Archäologie**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Kreisarchäologie des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird in die Satzung aufgenommen.

#### **4.3. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen**

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (Quelle: LBEG-Kartenserver). Auch besteht im Plangebiet auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Sollten sich während zukünftiger Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

#### **4.4. 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 Luftbilddauswertung 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 die Satzung aufgenommen.

#### **4.5. 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. Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Um-  
feld des Gebietes sind unverändert zu beachten. Es ist von einer grundsätzlichen Verträglich-  
keit der geplanten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand auszugehen.

#### **4.6. 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.

### **5. Planinhalt und Abwägung**

Dem Anlass und den Zielen der Planung entsprechend wird mit der Änderung des Bebauungs-  
plans die Errichtung eines Tiny Hauses und Nutzung der Bebauung als Ferienwohnung ermö-  
glicht. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird einzig die Art der baulichen Nut-  
zung in Form der Änderung der 1. textlichen Festsetzung für den Teilgeltungsbereich 1 des  
Bebauungsplanes geändert. Alle übrigen gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes blei-  
ben unverändert bestehen.

#### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den oben beschriebenen Planungszielen und unter Berücksichtigung der pla-  
nerischen Grundlagen erfolgt für den vorgesehenen Bereich, wie im ursprünglichen Bebau-  
ungsplan, die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. In dem  
allgemeinen Wohngebiet sollen ebenfalls wie im ursprünglichen Bebauungsplan, abgesehen  
von der genannten Ausnahme (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) gemäß § 4 Abs. Nr.  
2 BauNVO, die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig sein. Damit wird  
weiterhin das Ziel umgesetzt, dass die Grundstücke in Übereinstimmung mit § 4 BauNVO vor-  
wiegend dem Wohnen dienen und sich zugleich in die nähere städtebauliche Umgebung ein-  
fügen. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden. Die Umwid-  
mung von Wohnraum zu einer Ferienwohnung ist eine Nutzungsänderung und unterliegt der  
Baugenehmigung sowie ggf. weiterer Genehmigungen durch die Bauaufsichtsbehörde. Damit  
ist weiterhin sichergestellt, dass der Gebietscharakter (Wohnen) im Bestand sich nicht unver-  
hältnismäßig verändert.

Ferienwohnungen sind gemäß § 13a BauNVO eine eigenständige Nutzungsart. Dabei sind  
unter Ferienwohnungen Räume oder Gebäude zu verstehen, „die einem ständig wechselnden

Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind“ (§ 13a Satz 1 BauNVO). Der Begriff „Ferienwohnung“ impliziert dabei, dass eine Anmietung durch wechselnde Dritte gegen Entgelt regelmäßig zu Freizeit- und Erholungszwecken erfolgt. Ferienwohnungen gehören bei einer Nutzung „gegen Entgelt“ zu der Art der nicht störenden Gewerbebetriebe und sind damit auch im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

Sie gehören danach ausdrücklich zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird somit durch die o.g. Nutzungsart der Nutzungskatalog erweitert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung einer Ferienwohnung geschaffen.

## **5.2. Verkehrliche Erschließung, Ver und Entsorgung**

Der Änderungsbereich ist bereits an die vorhandenen Straßen und somit öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen. An der Erschließungssituation ändert sich durch die Bebauungsplanänderung nichts. Hierfür sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation auch weiterhin funktionsfähig ist. Die Bebauungsplanänderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bestand bereits vorhanden. Die Grundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen bereits angeschlossen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen, ggf. erforderliche Genehmigungen im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen sein.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **6.1.1. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

### **6.1.2. Kosten und Finanzierung**

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

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