



Gemeinde Kissenbrück

2. Änderung des Bebauungsplans „Am Staatsberg“ mit örtlicher Bauvorschrift Satzung

Stand: November 2024

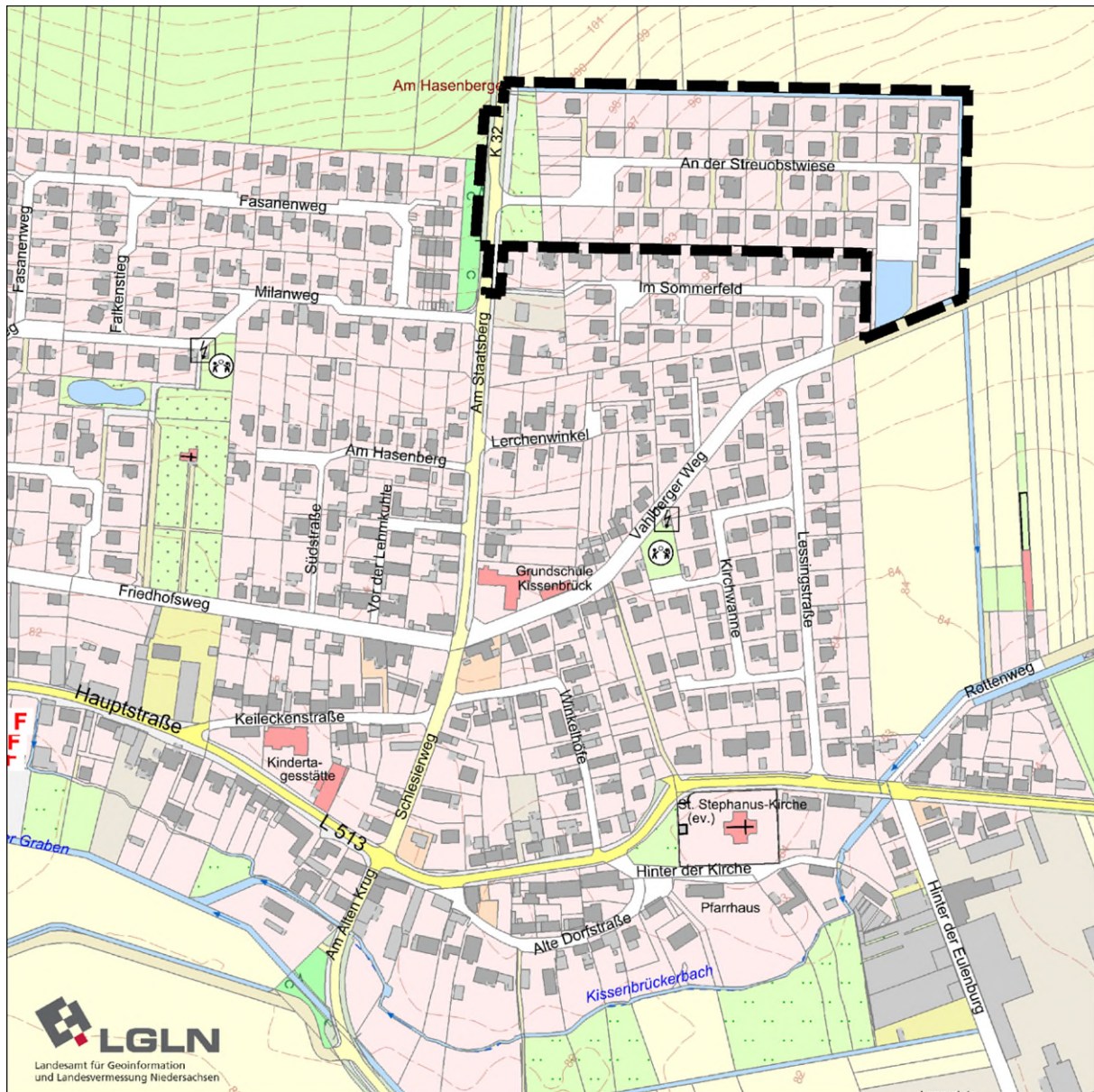


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs, ohne Maßstab, Quelle: AK5 ©

Kontakt:

Bearbeitung:

**Gemeinde Kissenbrück
über
Samtgemeinde Elm-Asse
Markt 3
38170 Schöppenstedt**

**STADT- UND
LANDSCHAFTSPLANUNG**

05355 7924016 - post@nvoigts.de - Am Stöbenberg 4b - 38373 Frellstedt

Norbert Voigts
Dipl. Geograph

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der z. Zt. gültigen Fassung und des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der z. Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Kissenbrück die nachfolgende Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Kissenbrück, den

.....
Bürgermeister

Änderung der örtlichen Bauvorschrift

Gemäß §§ 80 und 84 Abs. 3 Nr. 1 und 2 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

§ 1

Änderung des § 3.1 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern, Gestaltung der privaten Grundstücke

Der Text des § 3.1 wird vollständig durch folgenden Text ersetzt:

An den äußeren Grundstücksgrenzen und in einem Bereich bis 2 m zu diesen dürfen Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1 m errichtet werden. Staffelungen von Stützmauern in diesem Bereich dürfen die angegebene Höhe insgesamt nicht überschreiten.

Verfahrensvermerke

Verfahren bis zum Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kissenbrück hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde Kissenbrück hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Gemeinde Kissenbrück hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kissenbrück, den

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr., Jahrgang bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit an diesem Tag wirksam geworden.

Kissenbrück, den

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Kissenbrück, den

.....
Bürgermeister



Gemeinde Kissenbrück

2. Änderung des Bebauungsplans „Am Staatsberg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Stand: November 2024

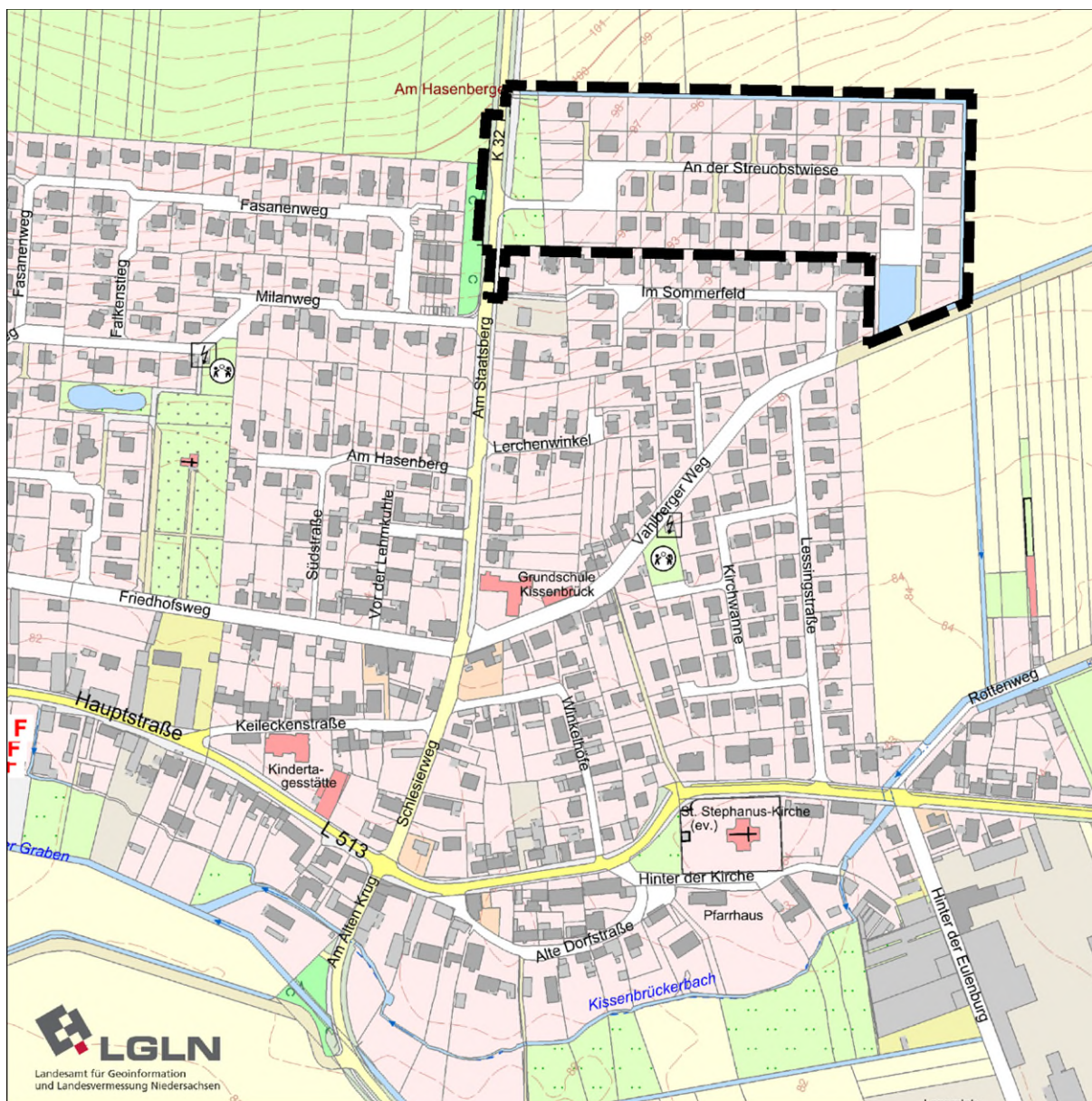


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs, ohne Maßstab, Quelle : AK5 ©

Kontakt:

**Gemeinde Kissenbrück
über
Samtgemeinde Elm-Asse
Markt 3
38170 Schöppenstedt**

Bearbeitung:

**STADT- UND
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Norbert Voigts
Dipl. Geograph

05355 7924016 - post@nvoigts.de - Am Stobenberg 4b - 38373 Frellstedt

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Anlass und Ziel der Planung	2
1.2	Lage und Größe des Geltungsbereiches	2
1.3	Verfahren und Form	2
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Raumordnung und Flächennutzungsplan	3
2.2	Planungsrecht	3
2.3	Schutzgebiete	3
2.4	Landschaftsplanung	3
3	Planung	3
4	Umweltbelange	4

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Am Staatsberg“ ist zu einem großen Teil umgesetzt. Die Erschließungsanlagen sind hergestellt und auch ein großer Teil der Bebauung ist fertiggestellt. Bei der Gestaltung der Freianlagen treten jedoch Konflikte auf. Um eine gute Nutzbarkeit der Grundstücke in dem deutlich abfallenden Gelände zu ermöglichen, sollen an den Grundstücksgrenzen Stützmauern errichtet werden. Dabei erweisen sich die Grenzen, die die örtliche Bauvorschrift setzt, als sehr restriktiv.

Die Gemeinde möchte diese Regelungen nun maßvoll reduzieren, um angemessene Lösungen zu ermöglichen.

Dazu ist eine Änderung des Bebauungsplans im Bereich der Örtlichen Bauvorschrift erforderlich.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieser Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Urplans (siehe Abbildung 1. sowie die Anlage der Begründung).

1.3 Verfahren und Form

Da durch die beabsichtigte Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung des B-Plans im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BauGB durchgeführt werden.

Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wären, sind nicht betroffen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen ebenfalls nicht.

Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Da ausschließlich ein Teil der örtlichen Bauvorschrift geändert wird, umfasst diese Änderung keine Planzeichnung. Der Urplan bleibt bis auf den geänderten Teil der ÖBV unverändert wirksam. Die Änderungssatzung umfasst einen Paragraphen.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung und Flächennutzungsplan

Die Vorgaben der Raumordnung und des Flächennutzungsplans wurden bei der Aufstellung des B-Plans „Am Staatsberg“ berücksichtigt. Für die vorliegende Änderung sind sie nicht maßgeblich.

2.2 Planungsrecht

Im Geltungsbereich gelten die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB des B-Plans „Am Staatsberg“ sowie die Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO, die nach § 84 Abs. 6 als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden (siehe Anlage).

Das Gebiet ist überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ergänzend sind die notwendigen Verkehrsflächen, eine Grünfläche für die Regenrückhaltung, öffentliche Grünflächen und ein Schutzgraben am nördlichen Rand festgesetzt.

Die örtlichen Bauvorschriften beschäftigen sich mit den Dachformen und -farben sowie mit der Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen.

Das Verfahren zu einer 1. Änderung wurde begonnen, um zusätzliche Stellplätze im Westen des Geltungsbereichs einzuordnen und auf einer Teilfläche die GRZ zu erhöhen. Das Verfahren soll jedoch nicht beendet werden, da das anlassgebende Vorhaben zurückgezogen wurde. Die Gemeinde wird den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung aufheben.

2.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach dem Naturschutz-, Wasser- oder Denkmalschutzrecht.

2.4 Landschaftsplanung

Übergeordnete landschaftspflegerische Pläne wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Für die vorliegende Änderung sind sie nicht maßgeblich.

3 Planung

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB bleiben unverändert. Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind hergestellt und werden von der geplanten Änderung nicht berührt.

Gegenstand der vorliegenden Änderung ist die Lage und Höhe von Stützmauern.

Die bisherigen Regelungen lauten:

Zu den äußeren Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,8 m errichtet werden. Eine Staffelung von Stützmauern ist unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Diese Regelungen erachtet die Gemeinde inzwischen zu restriktiv, da bei der Gestaltung der Freianlagen der bereits bebauten Grundstücke Konflikte aufgetreten sind.

Die errichteten Stützmauern an der Grenze zur Verkehrsfläche halten den vorgeschriebenen Abstand nicht ein. Durch die Einhaltung des Abstandes wäre die Nutzbarkeit der Grundstücke deutlich eingeschränkt. Die Begründung zum B-Plan „Am Staatsberg“ macht keine näheren Angaben über die gewollte bzw. erwartete Gestaltung der Abstandfläche zwischen Verkehrsfläche und Stützmauer. Diese Regelung soll nun entfallen.

Ferner überschreiten einige der hergestellten Stützmauern die zulässige Höhe von 80 cm.

Die Unzulässigkeit einer Staffelung ist aus heutiger Sicht nicht sinnvoll und der Raum, auf den sich die Annahme einer Staffelung beziehen würde, ist nicht definiert. Auch die Begründung des B-Plans trifft hierzu keine weiteren Aussagen.

Die nun beabsichtigte Neufassung dieses Abschnitts der örtlichen Bauvorschrift lautet:

An den äußeren Grundstücksgrenzen und in einem Bereich bis 2 m zu diesen dürfen Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1 m errichtet werden. Staffelungen von Stützmauern in diesem Bereich dürfen die angegebene Höhe insgesamt nicht überschreiten.

Die neue Regelung bezieht sich nun ausschließlich auf einen Raum von den Grundstücksgrenzen bis 2 m in das Grundstück. In diesem Bereich ist nun auch eine Staffelung von Stützmauern zulässig. Die Höhe der Stützmauern insgesamt, darf jedoch das angegebene Gesamtmaß von 1 m nicht überschreiten. Eine weitere Stützmauer ohne Höhenbegrenzung wäre in einem Abstand von mehr als 2 m zulässig.

Die Vorschrift zum Abstand der Stützmauer zur Verkehrsfläche entfällt.

Durch diese Änderungen werden die Vorschriften angemessen gelockert, ohne das ursprüngliche Ziel der Gestaltungssatzung, ein ortstypisches Erscheinungsbild des Plangebietes zu erreichen, aufzugeben.

4 Umweltbelange

Die geplante Änderung der örtlichen Bauvorschrift wirkt sich nicht auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten und Lebensgemeinschaften, Mensch oder Kultur und Sachgüter aus. Insofern erfolgt hierzu keine inhaltliche Auseinandersetzung.

Der geänderte Teil der örtlichen Bauvorschrift dient dem Schutz des Ortsbildes (Landschaftsbildes) vor Verunstaltung durch übermäßig hohe Stützmauern. Ein Übermaß an Stützmauern, die meist in Beton ausgeführt werden, kann zu einer „Technisierung“ des Ortsbildes führen und die Wirkung der ästhetisch wertvolleren Hochbauten und Gärten zurückdrängen.

Durch die maßvolle Erweiterung der Möglichkeiten für Stützmauern ist jedoch keine signifikante Verschlechterung des Ortsbildes insgesamt zu erwarten, da sie nur einen begrenzten Teil der das Ortsbild prägenden baulichen Elemente neben den Wohnhäusern, Garagen, Nebengebäuden, Einfriedungen und Verkehrsanlagen ausmachen. Mit der Änderung ist keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes i.S. der Eingriffsregelung verbunden.