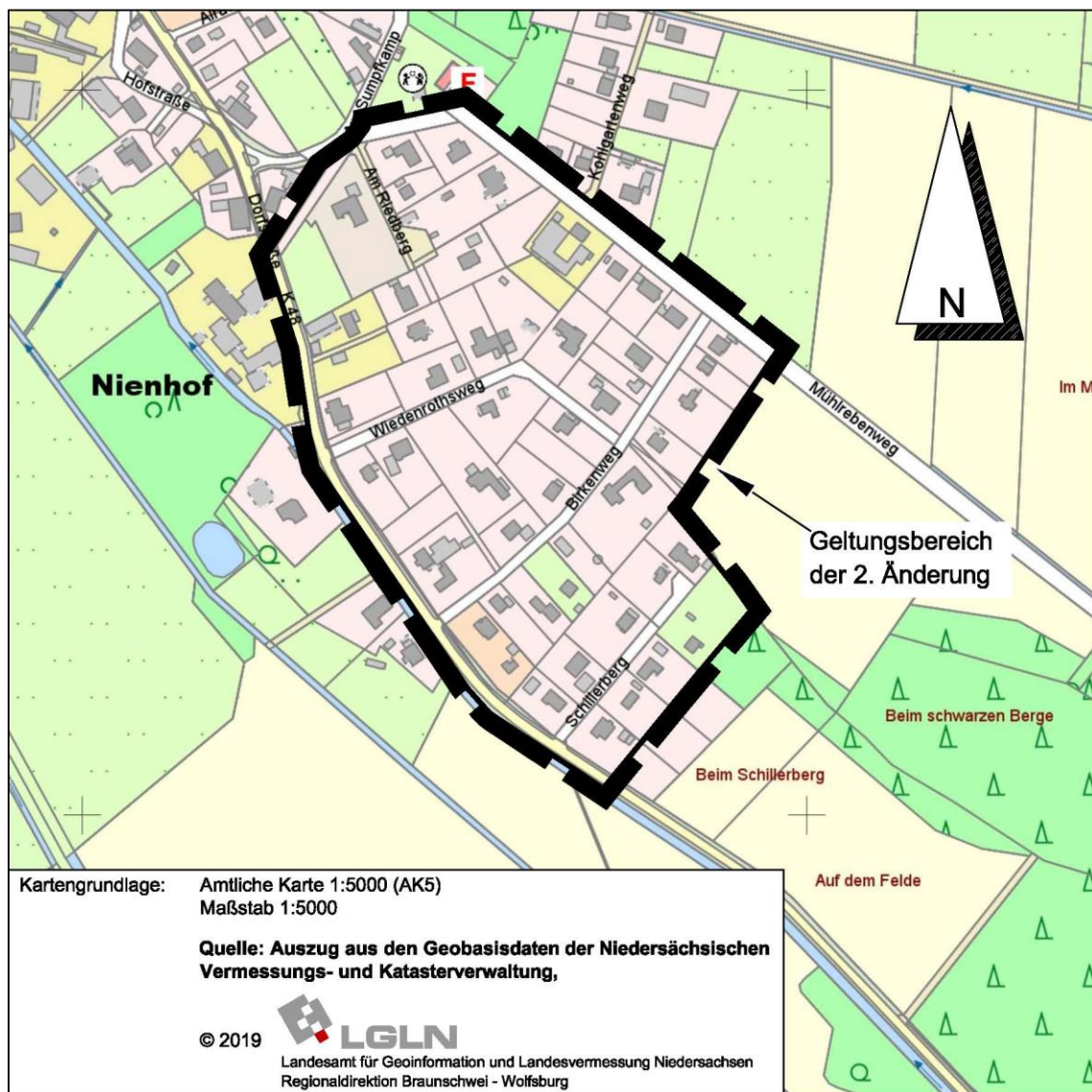


# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB		
14.11.2019			

GEMEINDE LANGLINGEN  
OT NIENHOF  
BEBAUUNGSPLAN „BEIM SCHILLERBERG“, 2. ÄNDERUNG



## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Langlingen hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Beim Schillerberg“ beschlossen.

### 1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Südosten des Ortsteils Nienhof zwischen Mühlrebenweg und Dorfstraße und überdeckt den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### 2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Celle stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zeichnerisch als „in rechtskräftigen F.-Plänen ausgewiesene“ Baufläche innerhalb eines Ordnungsraumes dar, während im Entwurf des neuen RROP 2016 keine besondere Darstellung vorgenommen wurde.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Flotwedel, zu der die Gemeinde Langlingen Ortsteil Nienhof gehört, stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Allgemeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,2 dar.

### 2.3 Bisherige Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan beinhaltet bislang Allgemeine Wohngebiete, die bei einer Geschossflächenzahl von 0,3 in offener Bauweise eingeschossig bebaut werden dürfen. Eine Grundflächenzahl wird nicht festgesetzt. Die nach der seinerzeit geltenden Baunutzungsverordnung als Ausnahme zulässigen Ställe werden als allgemein zulässig bestimmt. Dachausbauten sind ausnahmsweise als zweites Vollgeschoss zulässig. An Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind so genannte Sichtdreiecke zur Sichtfreihaltung vorgesehen. Die überbaubaren Flächen, die durch Baugrenzen bestimmt werden, sind verhältnismäßig kleinteilig gehalten und beinhalten Vorgaben zur Firstrichtung der Gebäude. Entlang der Dorfstraße (Kreisstraße 48) werden zum Teil Zufahrtsverbote zu den angrenzenden Baugrundstücken festgelegt.

### 2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

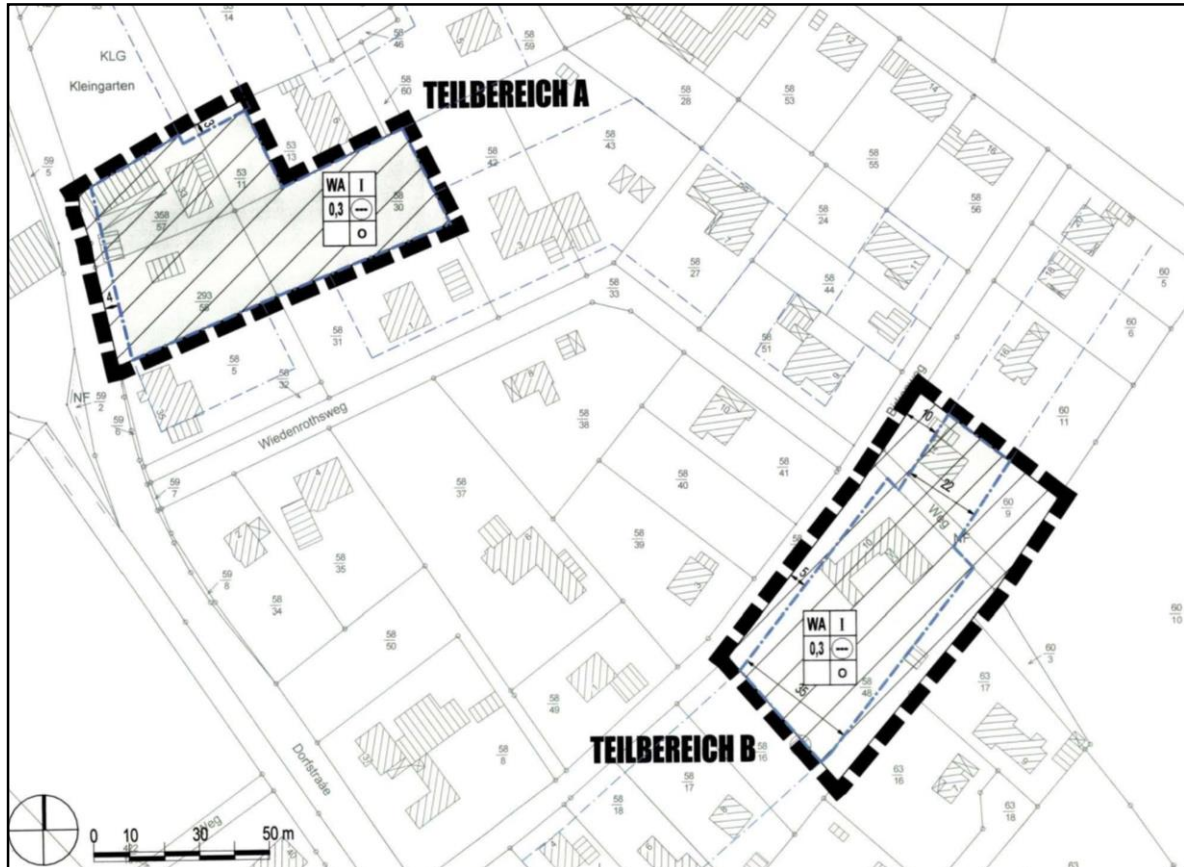
Das Gebiet ist weitgehend bebaut; die Freibereiche sind gärtnerisch angelegt und beinhalten etliche Großgehölze.

**Bebauungsplan „Beim Schillerberg“ (Ursprungsfassung), verkleinert aus M 1: 1.000**





## Bebauungsplan „Beim Schillerberg“, 1. Änderung, verkleinert aus M 1: 1.000



### 3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Ziel der Planung ist die Aufweitung der bislang verhältnismäßig eng begrenzten überbaubaren Flächen. Dadurch soll die Möglichkeit eingeräumt werden, bauliche Anlagen freier auf den jeweiligen Baugrundstücken verteilen zu können. Die bislang alleine festgesetzte Geschossflächenzahl wird durch eine gleichlautende Grundflächenzahl ersetzt, wie es der bislang bestimmten Eingeschossigkeit entspricht. Allerdings wird die ebenfalls bislang getroffene Festsetzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Dachgeschossen als Vollgeschoss zukünftig als allgemein zulässig vorgesehen und eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dies führt aber nicht zu einer höheren Geschossflächenzahl, weil zugunsten des Erhalts der homogenen Bebauung gegenüber der bisherigen Planung keine weitere Verdichtung des Änderungsbereiches erwünscht ist und dementsprechend dieses Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht werden soll.

Die Festsetzung der Firstrichtung der Gebäude wird aufgehoben, weil hierfür aus heutiger Sicht keine städtebauliche Notwendigkeit besteht.

Auch die so genannten Sichtdreiecksflächen werden mit Ausnahme entlang der Dorfstraße als Kreisstraße aufgehoben, weil sie heute innerhalb von Ortsstraßen nicht mehr als erforderlich beurteilt werden.

Eine Fläche für Parkplätze am Birkenweg wird nicht mehr festgesetzt, weil sie bislang nicht verwirklicht wurde und ihre Anlage heute auch nicht mehr angestrebt wird.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird. Die überschlägige Prüfung der in der Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien ergibt, dass die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, da lediglich die überbaubaren Flächen erweitert werden, ohne dass die Inanspruchnahme von Grund und Boden dadurch intensiviert werden könnte. Da nach der aktuellen Baunutzungsverordnung gemäß § 19 (4) die Versiegelung des Bodens gegenüber der bislang anzuwendenden Fassung von 1968 begrenzt wird, ist sogar von einer Verminderung der Umweltauswirkungen auszugehen. Eine Beeinträchtigung von besonders geschützten Arten oder deren Lebensstätten ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

#### **4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

##### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

##### 4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist bereits sichergestellt.

##### 5.3 Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von	9,9550 ha
davon sind:	
Allgemeine Wohngebiete	7,9378 ha
Verkehrsflächen	2,0172 ha
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,0284 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes

„Beim Schillerberg“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Langlingen beschlossen.

Langlingen, den

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor