

# Flecken **Bevern**

## Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Schwarzen Stuken“

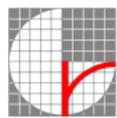


Karte

Bearbietet durch:

**regio gis+planung • dipl.-ing. n. schauerte-lüke**  
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Geoinformatik

Montplanetstraße 8 • 47475 Kamp-Lintfort  
Tel.: 02842 / 90 32 63 0 • Fax: 02842 / 90 32 63 9  
info@regio-gis-planung.de • [www.regio-gis-planung.de](http://www.regio-gis-planung.de)



Stadtplaner

Bearbeitungsstand

November 2021

Projektleiter

Dipl.-Ing. N. Schauerte-Lüke

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. N. Schauerte-Lüke

M.Sc. J. Bojic

## Inhaltsverzeichnis

	<b>A ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN.....</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Erfordernis für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes.....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse.....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Vorgaben und Bindungen.....</b>	<b>3</b>
4.1	Regionalplan.....	3
4.2	Flächennutzungsplan.....	3
4.3	Landschaftsplan / Grünordnungsplan.....	4
4.4	Gegenwärtiges Planungsrecht.....	4
4.5	Gleichberechtigte Teilhabe.....	5
4.6	Bodenschutzklausel.....	5
4.7	Klimaschutzklausel.....	6
<b>5</b>	<b>Alternativenprüfung.....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>7</b>
6.1	Umgebungsbebauung/ Umgebende Nutzungen des Plangebietes.....	7
6.2	Verkehrliche Erschließung.....	7
6.3	Grün- und Freiraum/ Gewässer.....	7
	<b>B PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES GÜLTIGEN BEBAUUNGSPLANES....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Ziel der Planung und städtebauliches Konzept.....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....</b>	<b>9</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
8.3	Bauweise.....	10
8.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
<b>9</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr.....</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Grün- und Freiraumkonzept.....</b>	<b>10</b>



<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgung/ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....</b>	<b>10</b>
<b>12</b>	<b>Umweltbelange/ Artenschutz.....</b>	<b>11</b>
12.1	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	11
12.2	Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen.....	11
<b>13</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>11</b>
13.1	Anlagen nach der Störfall-Verordnung.....	11
13.2	Schallschutz.....	11
13.3	Sonstige Immissionen.....	12
<b>14</b>	<b>Bodenverunreinigungen/ Altlast.....</b>	<b>12</b>
<b>15</b>	<b>Kampfmittel.....</b>	<b>12</b>
<b>16</b>	<b>Bergbau / Geologie.....</b>	<b>12</b>
<b>17</b>	<b>Denkmal- und Bodendenkmalschutz.....</b>	<b>12</b>
<b>18</b>	<b>Hochwasserschutz.....</b>	<b>12</b>
<b>19</b>	<b>Abwehrender Brandschutz.....</b>	<b>13</b>
<b>20</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>13</b>
	<b>C FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>14</b>
	<b>D AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>15</b>
<b>21</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>15</b>
<b>22</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen.....</b>	<b>15</b>
<b>23</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>15</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Teilaufhebungsbereiches.....	2
Abbildung 2:	Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Holzminden vom 08.12.2020 - Auszug -.....	3
Abbildung 3:	Flächennutzungsplan Samtgemeinde Bevern - Auszug -.....	4
Abbildung 4:	Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 des Flecken Bevern.....	5



## A ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

### 1 Anlass und Erfordernis für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Der Flecken Bevern beabsichtigt die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Schwarzen Stuken“ aus dem Jahre 1964. Die Festsetzung des Kleinsiedlungsgebietes und des allgemeinen Wohngebietes entlang der Straße „Am schwarzen Stuken“ am nördlichen Rand des Geltungsbereichs sowie des Industriegebietes entlang der Holzmindener Straße am östlichen Rand des Geltungsbereichs soll aufgehoben werden, da die planerische Konzeption für diese Flächen aufgrund der Entwicklung der Flächen nicht aufrecht erhalten werden kann.

So entspricht die Art der baulichen Nutzung in dem Kleinsiedlungsgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet nicht den allgemein zulässigen Nutzungen entsprechend der zur Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen BauNVO. Die festgesetzte überbaubare Grundstückfläche wird zudem auf fast allen Grundstücken überschritten. Aufgrund der über die festgesetzten Baugrenzen hinausgehenden gewerblichen Gebäude auf diesen Flächen entspricht die tatsächliche Nutzung eher einem Mischgebiet. In dem aufzuhebenden Industriegebiet wurden die Flächen für die Erschließung mit gewerblichen Gebäuden überbaut, sodass die ursprüngliche geplante Erschließung nicht mehr realisiert werden kann. Anhand der vorhandenen Gewerbebetriebe (zwei Autohäuser und ein Metallbauunternehmen) und der eingestreuten Wohngebäude ist diese Teilfläche eher als Gewerbegebiet zu beschreiben.

Bei der Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist zudem zu berücksichtigen, dass aufgrund der Festsetzung des Kleinsiedlungsgebietes und des allgemeinen Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu den umliegenden Industriegebieten die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzungen durch die anzulegenden Immissionswerte faktisch soweit eingeschränkt wird, dass die allgemeine Zweckbestimmung der Industriegebiete nicht gewahrt werden kann.

Um unter Berücksichtigung des Bestandes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 eine weitere städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, beabsichtigt der Flecken Bevern die Aufhebung des nördlichen und östlichen Teils des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen für das großflächige Industriegebiet im Südwesten des Geltungsbereichs sollen fortgeführt werden und bieten auch in Zukunft eine anwendbare planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung der städtebaulichen Entwicklung. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes betrifft daher lediglich das Kleinsiedlungsgebiet, das allgemeine Wohngebiet und das östlich angrenzende Industriegebiet. Da die Teilflächen vollständig überbaut sind, ist eine Änderung oder Neuaufstellung des Planes nicht erforderlich. Die Flächen liegen im Zusammenhang der bebauten Ortsteile, sodass die Regelungen des § 34 BauGB ausreichen, um die städtebauliche Ordnung aufrecht zu erhalten.

### 2 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Die räumliche Abgrenzung des Aufhebungsbereiches entspricht einem Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Schwarzen Stuken“ des Flecken Bevern. Der Aufhebungsbereich liegt im Südwesten von Bevern zwischen dem Flüttenweg im Süden, der Straße "Am Schwarzen Stuken" im Norden und der Holzmindener Straße im Osten. Das Flurstück, welches dem westlich im Bebauungsplan festgesetztes Industriegebiet zuzuordnen sind (Flurstück 292/20), ist nicht Teil des Plangebietes.

Im nordöstlichen Bereich überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Pfarrgärten“, 2. Änderung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5. Dieser Bereich umfasst



die Flurstücke 296/4, 296/5 (tw.) und 295/9 (tw.), welche damit Teil des Bebauungsplanes Nr. 6 sind und nicht durch die beabsichtigte Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 betroffen sind.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanaufhebung umfasst in der Gemarkung Bevern, Flur 4 die Flurstücke 292/1, 292/2, 292/8, 292/9, 292/10, 292/11, 292/12, 292/13, 292/14, 292/15, 292/21, 292/22, 293/2, 293/3, 293/7, 293/15, 293/17, 293/18, 293/19, 293/22, 293/23, 293/25, 293/26, 293/27, 293/29, 293/31, , 293/32, 294/4, 294/6, 294/8, 294/9, 295/7, 295/8, 295/9, 296/5 (teilweise), 891/4, 891/7 und 891/8 (teilweise).



Abbildung 1: Lage des Aufhebungsbereiches

### 3 Derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches entlang der Straße "Am Schwarzen Stuken" ist mit Wohnhäusern bebaut. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke befinden sich gewerblich genutzte Gebäude.



de wie eine Schreinerei und eine Autowerkstatt und weitere Nebenanlagen. Südlich dieser Bebauung im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches des gültigen Bebauungsplanes liegend, befindet sich eine großflächige industrielle Nutzung. Dabei handelt es sich um einen Betriebsbereich, welcher in die obere Klasse gemäß der Störfallverordnung fällt. An der Einmündung des Flüttenweges in die Holzmindener Straße befinden sich ein Autohaus und ein Metallbauunternehmen. Nördlich an diese angrenzend liegen zwei Wohngebäude, welche nördlich und östlich von einer Grünfläche eingefasst werden. Ebenfalls an der Holzmindener Straße, aber im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, befindet sich mit einem Autohaus eine weitere gewerbliche Nutzung.

Die Grundstücke sind vollständig im Privatbesitz.

## 4 Vorgaben und Bindungen

### 4.1 Regionalplan

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Holzminden aus dem Jahre 2000 ist am 22.12.2020 außer Kraft getreten, sodass der Landkreis Holzminden derzeit nicht über ein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm verfügt. Derzeit wird ein neues Regionales Raumordnungsprogramm aufgestellt. Nach dem Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes soll die vorhandene Landstraße L 584 wie bereits im außer Kraft getretenen Regionalen Raumordnungsprogramm als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung sowie das Umspannwerk im südlichen Teil des Plangebietes dargestellt werden. Ebenfalls soll Bevern weiterhin als Grundzentrum eingeordnet werden.

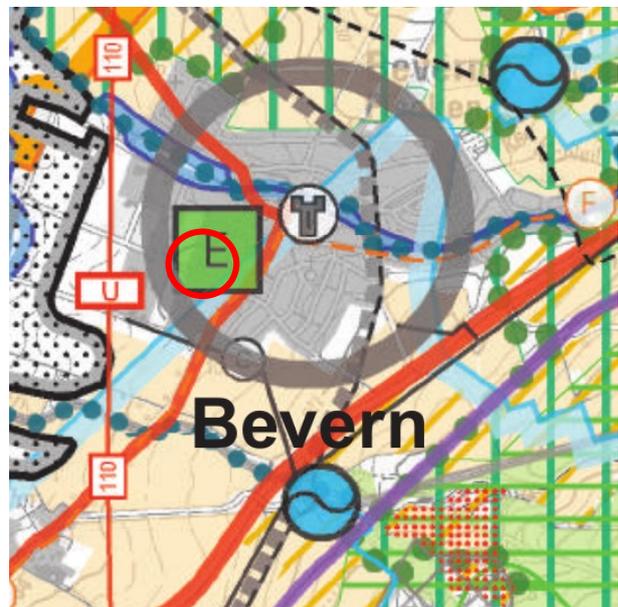


Abbildung 2: Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Holzminden vom 08.12.2020 - Auszug -

Im Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes wird für den Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 nachrichtlich vorhandene Bebauung bzw. ein bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Für die Siedlungsstruktur Beverns wird beabsichtigt, einen Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (2.1.3 02) als Ziel festzulegen. Dort sollen durch geeignete Planungen und Maßnahmen die Voraussetzungen für Erholung gestärkt und verbessert werden. Der Geltungsbereich liegt an der Grenze eines festzulegenden Vorranggebietes Trinkwassergewinnung.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 wird im Flächennutzungsplan in der rechtskräftigen Fassung vom 15.07.2013 als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die im nördlichen Bereich liegende Bebauung entlang der Straße "Am Schwarzen Stuken" wird als Wohnbaufläche dargestellt. Die Grenze zwischen diesen beiden Arten der baulichen Nutzung wird mit einer Kennlinie für Bereiche mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten gekennzeichnet. An der östlichen



Geltungsbereichsgrenze wird im nördlichen Teil der gewerblichen Baufläche eine Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind/sein könnten, dargestellt. Östlich des Geltungsbereiches wird die Holzmindener Straße als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich in dem, den Geltungsbereich tangierenden Abschnitt der Holzmindener Straße.

Der Rat der Samtgemeinde Bevern hat eine Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Änderung betrifft auch den Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 und damit das Plangebiet der Teilaufhebung. Es wird beabsichtigt, die im Norden liegende Wohnbaufläche in gemischte Bauflächen zu ändern. Mit der Mischgebietsfläche liegt eine mit dem Industriegebiet verträglichere Nutzung vor, da diese weniger empfindlich und schutzwürdig ist als die aktuell dargestellte Wohngebietsfläche. Damit läge eine Grundlage vor, welche eine geordnete Entwicklung innerhalb des Plangebiets ermöglicht.

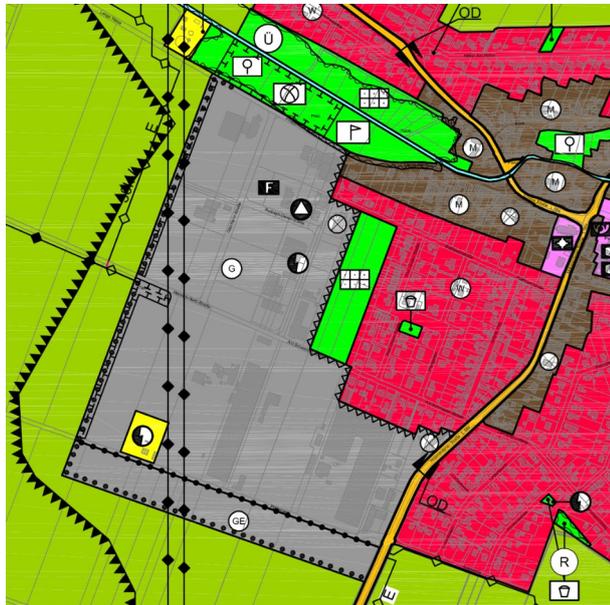


Abbildung 3: Flächennutzungsplan Samtgemeinde Bevern - Auszug -

**4.3 Landschaftsplan / Grünordnungsplan**

Der Landschaftsplan stellt in Niedersachsen ein naturschutzfachliches Gutachten dar, dessen Aussagen erst im weiteren Planungsprozess einer Abwägung mit anderen Planungen zugunsten oder zulasten von Naturschutz und Landschaftspflege unterliegen. Verbindlich werden die Aussagen des Landschaftsplans mit der Übernahme in den Flächennutzungs- oder Bebauungsplan. Für die Samtgemeinde Bevern wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ein „Landschaftsplanerische Fachbeitrag“ als Landschaftsplan erarbeitet. Die planerischen Aussagen sind in den FNP eingeflossen.

Für das Plangebiet werden keine landschaftsplanerischen Aussagen getroffen.

**4.4 Gegenwärtiges Planungsrecht**

Der Teilaufhebungsbereich entspricht dem nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereiches des gültigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Schwarzen Stuken“ des Flecken Bevern, welcher 1964 in Kraft getreten ist (Abbildung 4).

Der Bebauungsplan trifft ausschließlich zeichnerische Festsetzungen. Diese sehen als Art der baulichen Nutzung im südlichen Bereich Industriegebiete und im nördlichen Bereich Wohngebiete vor. Im nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wird ein Kleinsiedlungsgebiet für die drei westlichen Grundstücke festgesetzt. Die übrigen Wohnbauflächen werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Für das Kleinsiedlungsgebiet und die allgemeinen Wohngebiete wird als Maß der baulichen Nutzung einheitlich eine zweigeschossige Bebauung und eine GRZ von 0,3 festgesetzt. In beiden Industriegebieten ist eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Im westlichen Industriegebiet liegt die BMZ bei 4,0 und





Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird keine Möglichkeit eröffnet, Grund und Boden in einem wesentlich größeren Umfang in Anspruch zu nehmen, als es der gültige Bebauungsplan bisher festsetzt oder die Bestandsbebauung bereits beansprucht. Die Inanspruchnahme der bisher noch nicht bebauten Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 ist sowohl auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen als auch auf Grundlage einer Beurteilung nach § 34 BauGB möglich.

#### **4.7 Klimaschutzklausel**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 werden keine unmittelbar das Klima betreffenden Festsetzungen getroffen, sodass mit dessen Teilaufhebung keine Klimaanpassungs- oder -schutzmaßnahmen entfallen. Mit der Teilaufhebung werden gegenüber dem bebauten Bestand und den Festsetzungen zu den noch unbebauten Bereichen keine Änderungen erwirkt, die das Klima in maßgeblich anderer Weise betreffen.

### **5 Alternativenprüfung**

Das Baugesetzbuch fordert die Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (sog. „Alternativenprüfung“), wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind (§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. Anlage 1 Nr. 2 d) des BauGB). Hieraus geht hervor, dass diese Prüfung sich auf plankonforme Varianten innerhalb des Plangebietes bezieht. Grundsätzlich andere Planungen müssen daher nicht in Erwägung gezogen werden.

Zur Zeit ist der bestehende Bebauungsplan in seiner rechtskräftigen Fassung nicht umsetzbar. Die Art der baulichen Nutzung weicht von den Festzungen des Bebauungsplans als Kleinsiedlungsgebiet (Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen vgl. § 2 Abs. 1 BauNVO in der 1964 gültigen Fassung) und als allgemeines Wohngebiet (Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen vgl. § 4 Abs. 1 BauNVO in der 1964 gültigen Fassung) ab, auch wenn in beiden Gebietstypen nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sind. Aufgrund der intensiveren Nutzung der Flächen werden zudem die hinteren Baugrenzen durchweg überschritten. Die festgesetzte Erschließung des östlichen Industriegebietes ist aufgrund der tatsächlichen Nutzung der Flächen nicht mehr herstellbar. Zudem wird aufgrund der Nutzungszuordnung des Kleinsiedlungsgebiets und des allgemeinen Wohngebiets zu den Industriegebieten innerhalb und westlich des Plangebiets (Bebauungsplan Nr. 19 „Flüttenweg“) die Nutzbarkeit der Industriegebiete durch das Rücksichtnahmegebot eingeschränkt, sodass die allgemeine Zweckbestimmung der Industriegebiete nicht gewahrt wird.

Eine Änderung oder eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist nicht notwendig, da durch die Teilaufhebung des Planes und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans die Fehlnutzung der Teilflächen und die damit einhergehende Überschreitung der Baugrenzen entlang des Straße „Am schwarzen Stuken“ sowie die geänderte Erschließung der Flächen im östlichen Teil des Industriegebietes durch die Beurteilung von Bauvorhaben nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB ausreichend städtebaulich geregelt werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung ließen sich mit einem neuen Bebauungsplan keine differenzierteren Nutzungszuordnungen festsetzen. Auch die Erschließung der Industrieflächen im Osten des Plangebietes ließ sich nur von der Holzmindener Straße oder über die vorhandenen Flächen sicherstellen. Der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 stehen somit bei der Festlegung des Ziels den Bestand planerisch zu sichern keine Planungsalternativen gegenüber.



## **6 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

### **6.1 Umgebungsbebauung/ Umgebende Nutzungen des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich an der südlichen Grenze des Flecken Bevern, sodass südlich an das Gebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Nördlich und östlich befindet sich Wohnbebauung, während sich westlich industriell genutzte Flächen befinden. Die industrielle Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches und die westlich liegende industriell genutzte Fläche werden durch einen Streifen landwirtschaftlich genutzter Fläche getrennt. Diese Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 19 „Flüttenweg“ als Industriegebiet festgesetzt.

### **6.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Das Autohaus und das Metallbauunternehmen, sowie die beiden nördlich daran anschließenden Wohnhäuser werden von Süden über den Flüttenweg erschlossen. Die nördlich liegende Bebauung wird sowohl über die Holzmindener Straße und die Straße „Am Schwarzen Stuken“ erschlossen. Die im Bebauungsplan vorgesehene Stichstraße zur Erschließung der Industriegebiete ist im Bestand nicht vorhanden.

### **6.3 Grün- und Freiraum/ Gewässer**

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine Freifläche, welche als Grünland genutzt wird. Darüber hinaus verfügen die Wohnhäuser innerhalb des Plangebietes über Hausgärten. Südlich und westlich des Plangebietes sind die Flächen von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Südlich in rund 350 m Entfernung zum Plangebiet verläuft das Fließgewässer Hellegraben und nördlich in rund 380 m Entfernung verläuft der Beverbach.



## B PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES GÜLTIGEN BEBAUUNGSPLANES

### 7 Ziel der Planung und städtebauliches Konzept

Wesentliche Zielsetzung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist die Ermöglichung einer städtebaulich verträglichen Entwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes. Die bestehende Gemengelage lässt sich in absehbarer Zeit nicht grundsätzlich auflösen, da weder der großflächige Betriebsbereich, noch die kleinteilige, dem Wohnen dienende Bestandsbebauung verlagert werden kann. Um die Situation auf Grundlage planungsrechtlicher Steuerungsmöglichkeiten zu entspannen, sollen insbesondere das Kleinsiedlungsgebiet und die Allgemeinen Wohngebiete nicht mehr Inhalt der planerischen Zielsetzung sein. Auch die Festsetzungen zum östlich festgesetzten Industriegebiet können aufgrund des Bestandsbebauung nicht weiter verfolgt werden.

Durch die, nach Teilaufhebung des Bebauungsplans entstehende planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB ergäbe sich zukünftig ein Zulässigkeitsmaßstab für Bauvorhaben, der sich am Bestand orientiert. Darüber kann eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung des Plangebietes gewährleistet werden. Auf Grundlage des § 34 BauGB sind solche Vorhaben zulässig, welche sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, über eine gesicherte Erschließung verfügen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahren und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Eine weitere Grundlage zur Beurteilung der zulässigen Art der baulichen Nutzung sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Aufgrund der geplanten 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bevern sollen die Wohnbauflächen, die südlich der Straße „Am schwarzen Stuken“ dargestellt sind, zukünftig als gemischte Bauflächen dargestellt werden. Damit wird planungsrechtlich eine Verringerung des Konfliktpotentials zwischen den bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten und der bestehenden Wohnnutzung verfolgt, da mit der Entwicklung eines Mischgebietes eine Nutzung entsteht, die nicht ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dient und somit weniger schutzbedürftig ist als ein Wohngebiet. Schon derzeit ist bei der genehmigungsrechtlichen Beurteilung gewerblicher Anlagen aufgrund der Nachbarschaft von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen eine sogenannte Gemengelage anzunehmen.

„Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden.“ (TA Lärm Nr. 6.7)

Die Aufhebung der Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Schwarzen Stuken“ und die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bevern passen die planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen somit an die vorhandene Situation an. Aufgrund der Nachbarschaft der Wohngebiete und der Industriegebiete können sich für die festgesetzten Industriegebiete Einschränkungen der Nutzbarkeit ergeben, so dass die allgemeine Zweckbestimmung dieser Industriegebiete nicht gewahrt werden kann und die rechtskräftigen Festsetzungen in dem südwestlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Am schwarzen Stuken“ sowie in den westlich anschließenden Bebauungsplänen Nr. 19 „Flüttenweg“ und Bebauungsplan Nr. 9 „Birkenweg“ nicht umgesetzt werden können.



## **8 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird die Zulässigkeit der Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Die Bebauung entlang der Straße „Am Schwarzen Stuken“ ist neben den Wohngebäuden auch von gewerblichen Nutzungen, wie einer Schreinerei, eines Autohauses und einer KFZ-Werkstatt, geprägt. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen sind aufgrund ihrer geringen Größe nicht dazu in der Lage, das Gebiet wesentlich zu stören. Damit entspricht die Eigenart dieses Bereiches der eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO. Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 beurteilt sich die Zulässigkeit der Vorhaben nach ihrer Art danach, ob sie nach § 6 BauNVO allgemein zulässig wären. Diese Zielsetzung sieht auch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vor, welche südlich der Straße „Am Schwarzen Stuken“ eine gemischte Baufläche darstellt. Die Darstellung gewährleistet über die Beurteilung nach § 34 BauGB hinaus, dass sich das südlich der Straße „Am Schwarzen Stuken“ liegende Gebiet zu einem Mischgebiet entwickelt. Da der betreffende Bereich bereits vollständig bebaut ist, ist davon auszugehen, dass sich zukünftig Veränderungen insbesondere durch An-, Um- und Erweiterungsbauten oder Nutzungsänderungen, sowie Bauten im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, wie es der Fall bei den bestehenden gewerblichen Nutzungen ist, ergeben werden.

Der Bereich im Süden des Plangebietes umfasst im Bestand einen Autohändler und ein Metallbauunternehmen, sodass in Zukunft eine Kategorisierung als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO vorgenommen werden kann. Die bisher noch unbebaute Fläche, die nördlich an diesen Bereich anschließt, kann dem als Gewerbegebiet zu charakterisierendem Gebiet zugeordnet werden. Die Erschließung dieser Flächen kann über die Holzmindener Straße gesichert werden, sodass eine gewerbliche Entwicklung der Flächen möglich ist.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wurde überwiegend entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 bebaut. Die weitere bauliche Entwicklung des Gebietes dürfte damit künftig, mit Ausnahme der derzeit als Grünland genutzten Fläche, im Wesentlichen durch An-, Um- und Erweiterungsbauten geprägt sein, da wenige Möglichkeiten für eine zusätzliche Bebauung vorhanden sind, die auch zukünftig auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB geregelt werden können.

Da das, aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Wohnbebauung bereits weitgehend ausgeschöpft und insbesondere auf den Grundstücken mit bereits gewerblichen Nutzungen überschritten wird, wird für die Beurteilung zukünftiger Vorhaben zumindest bezüglich der GRZ und somit auch der GFZ ein höheres Maß der baulichen Nutzung annehmen. Dieses wird die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO) nicht überschreiten, da vergleichbares in der näheren Umgebung nicht zu finden ist. Da die festgesetzten 2 Vollgeschosse im gesamten Bestand vorliegen, ist bei der zukünftigen Entwicklung ebenfalls von maximal 2 Vollgeschossen auszugehen.

Der südliche Teil des Plangebietes ist im Bereich des Autohauses und der Schlosserei überwiegend bebaut und versiegelt, sodass die festgesetzte GRZ bereits überschritten worden ist, während im Bereich der Wohngebäude die GRZ hinter der mit 0,7 festgesetzten GRZ zurückbleibt. Bei einer Beurteilung von Bauvorhaben auf der Freifläche ist aufgrund dieser inhomogenen Situation im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung über die Zulässigkeit im Einzelfall zu entscheiden.



### 8.3 Bauweise

Die Bauweise in den Wohngebieten ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Am schwarzen Stuken“ nicht festgesetzt. Entlang der Straße „Am schwarzen Stuken“ sind die Einzelhäuser in offener Bauweise errichtet. Entlang der Holzmindener Straße sind die Gewerbegebäude und Industriehallen in abweichender Bauweise errichtet. Für die wenigen vorhandenen Baulücken ergibt sich demnach eine Prägung aufgrund der vorgesehenen Nutzung und der Nachbarschaft. Da die Baulücken innerhalb der gewerblichen Bauflächen liegen, ist die abweichende Bauweise für diese Flächen prägend.

### 8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Am schwarzen Stuken“ durch Baugrenzen und -linien festgesetzt. Die Baulinien sind entlang der Straße „Am Schwarzen Stuken“ festgesetzt und durch die vorhandenen Bebauung eingehalten. Die Baugrenzen werden überwiegend nicht eingehalten. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen behindern heutige und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zu einer grundstücks- und gebäudeoptimierten Bebauung und lassen eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes als sinnvoll erscheinen. Nach der Teilaufhebung können Erweiterungsabsichten der Bestandsgebäude auch auf ausreichender Basis des § 34 BauGB beurteilt werden.

## 9 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist vollständig über die drei, das Gebiet einfassenden Straßen "Am Schwarzen Stuken", Holzmindener Straße und Flüttenweg erschlossen. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden sich an dieser bestehenden Erschließung keine Veränderungen ergeben.

Der Bebauungsplan sieht eine weitere Erschließung in Form einer Stichstraße im südlichen Bereich des Geltungsbereiches vor. Diese wurde nicht realisiert und ist aufgrund der in diesem Bereich vorhandenen Bebauung auch nicht mehr realisierbar. Der bisher unbebauten Bereich des Geltungsbereiches, welcher über diese Stichstraße zu erschließen wäre, kann über die Holzmindener Straße erschlossen werden. Gegebenenfalls wird eine ergänzende private Erschließung in diesem Bereich erforderlich.

## 10 Grün- und Freiraumkonzept

Durch die Orientierung an der näheren Umgebung wird im Bereich des geplanten Mischgebietes ein wesentlicher Teil der Grundstücke nicht überbaut und steht damit einer Gestaltung als Hausgarten weiterhin zur Verfügung. Die Grünflächen in den gewerblich genutzten Bereichen spielen eine untergeordnete Rolle, was auf die zukünftige Entwicklung des Plangebietes zu übertragen ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die bestehende Freifläche bebaut wird, so wie es auch der gültige Bebauungsplan bereits vorsieht.

## 11 Ver- und Entsorgung/ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser, Telekommunikation und Gas, sowie die Entsorgung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser sind über die vorhandenen Netzstrukturen sichergestellt.



## **12 Umweltbelange/ Artenschutz**

Für das Planverfahren wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durch das Büro rgp, dipl.-ing. n. schauerte-lücke erarbeitet und in dem Umweltbericht dokumentiert.

Den Erfordernissen des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (§§ 14 ff. BNatSchG), wonach der Verursacher eines Eingriffs alle Angaben zu machen hat, die zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich sind, wird Rechnung getragen, indem im Umweltbericht die Maßnahmen dargestellt werden, die zur Vermeidung/ Minderung sowie zum Ausgleich und zum Ersatz notwendig sind. Je nach Art der Minderungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden diese in den Bebauungsplan übernommen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

### **12.1 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Mit der Teilaufhebung der Planung wird keine über die derzeit planerisch zulässigen Bebauung ermöglicht. Anpassungen und Veränderung wie der Abriss, der Umbau oder ein Ersatzneubau auf zuvor freigeräumten Flächen sind im Rahmen von Zulässigkeitsentscheidungen zu beurteilen. Hierbei ist der Artenschutz zu betrachten. Auf der Ebene der Bebauungsplanung wird der Artenschutz im Rahmen des Umweltberichts berücksichtigt

### **12.2 Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich. Durch die Teilaufhebung werden keine zusätzlichen Eingriffe, die über die planerisch zulässigen Beeinträchtigungen hinausgehen, ermöglicht.

## **13 Immissionsschutz**

### **13.1 Anlagen nach der Störfall-Verordnung**

Die Symotion GmbH betreibt direkt an den Teilaufhebungsbereich angrenzend ein Gefahrstofflager mit Chemikalien in Mengen, welche Mengenschwellen des Anhangs 1 der StörfallVO erreichen, die eine Einordnung als Betriebsbereich der oberen Klasse begründen, sodass dieser unter die Störfall-Verordnung (12. BImSchV) fällt. Da sich angrenzend Wohnbebauung befindet, stellt das ein erhebliches technisches Risiko dar. Diese Bestandssituation wird durch den gültigen Bebauungsplan Nr. 5 verfestigt. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 5 teilweise aufgehoben werden. Damit soll eine Entwicklung zu einem weniger schutzbedürftigen Mischgebiet erreicht werden.

### **13.2 Schallschutz**

Innerhalb des Planbereiches, sowie westlich daran angrenzend, befinden sich bereits gewerbliche Nutzungen, welche Schall emittieren können. Daher liegt bereits eine Belastung der Bevölkerung aufgrund von Schallimmissionen vor. Die Belastung, welche innerhalb des Planbereiches der Bebauungsplanteilaufhebung entsteht, ist überwiegend nicht dazu geeignet, das Wohnen erheblich zu stören. Die in den festgesetzten Wohngebieten angesiedelten Gewerbebetriebe werden aufgrund ihrer Größe als nicht störend eingestuft, ebenso wie das südlich liegende Autohaus. Bezüglich des im festgesetzten Industriegebiet vorhandenen Metallbauunternehmens können wesentliche Störungen nicht ausgeschlossen werden. Dieses allein prägt allerdings nicht die Eigenart der baulichen Umgebung, sodass



bei zukünftigen gewerblichen Ansiedlungen oder Änderungen nicht davon auszugehen ist, dass innerhalb des Plangebietes wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Schon derzeit ist bei der genehmigungsrechtlichen Beurteilung gewerblicher Anlagen aufgrund der Nachbarschaft von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen eine sogenannte Gemengelage anzunehmen, die eine Erhöhung der Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte zur Folge haben kann, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden.

Daher ist mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am schwarzen Stuken“ und die Beurteilung der Bebauung südlich der Straße „Am schwarzen Stuken“ von einer Beibehaltung der Lärmsituation auszugehen.

### **13.3 Sonstige Immissionen**

Weitere Immissionen wirken durch das westlich liegende Holzfaserwerk der EGGER Beschichtungswerk Marienmünster GmbH & Co. KG auf den Planbereich, da von diesem Geruchs- und Einzelstoffemissionen ausgehen. Die Wirkung auf schutzbedürftige Nutzungen wird durch das vorliegende Planvorhaben nicht verändert und gegebenenfalls sogar verringert, da die beabsichtigte Entwicklung des Mischgebietes eine weniger schutzbedürftige Nutzung darstellt als die derzeit festgesetzten Wohngebiete.

## **14 Bodenverunreinigungen/ Altlast**

Der Flächennutzungsplan stellt an der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind/sein könnten, dar. Nähere Informationen zu dieser Belastung liegen nicht vor.

## **15 Kampfmittel**

Derzeit sind keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet bekannt.

## **16 Bergbau / Geologie**

Nach den auf NIBIS abrufbaren Informationen zum Bergbau, liegt der Planbereich nicht in einem vom Bergbau betroffenen Gebiet. Der Planbereich liegt ebenfalls nicht in einem geologisch gefährdeten Gebiet.

## **17 Denkmal- und Bodendenkmalschutz**

Im Denkmalatlas Niedersachsen sind im Plangebiet und Umfeld keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Bevern liegt jedoch in einem Altsiedelgebiet, in der näheren Umgebung wurden wichtige archäologische Funde gemacht. Aus diesem Grund können Fundstellen nicht vollständig ausgeschlossen werden.



## **18 Hochwasserschutz**

In den Umweltkarten des niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz werden die Außengrenzen der Gefahrengebiete gemäß Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) für die drei betrachteten Szenarien dargestellt. Bei den drei Szenarien handelt es sich um HQ häufig, HQ 100 und HQ extrem. Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ häufig) ist in Niedersachsen i. d. R. das HQ 20 bzw. 25, also der Hochwasserabfluss der statistisch gesehen einmal in 20 bzw. 25 Jahren erreicht oder überschritten wird. Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100) erreicht oder überschreitet den Hochwasserabfluss statistisch gesehen einmal in 100 Jahren. Für die Ermittlung des Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ extrem) wird das HQ 100 der Überschwemmungsgebiete in Niedersachsen i. d. R. mit dem Faktor 1,3 multipliziert. Das HQ extrem ist i. d. R. größer als ein HQ 200 (vgl. NLWKN 2018). Laut der Niedersächsischen Umweltkarten liegt das Plangebiet in keinem der genannten Überschwemmungsgebiete, sodass keine Gefährdung durch Hochwasser vorliegt. Jedoch befindet sich im Westen das Überschwemmungsgebiet der Weser. Die Hochwassergrenze des 100-jährigen Hochwassers endet an der Straße „Im Bruchfeld“, während die Grenze des extremen Hochwassers noch darüber hinaus geht, ohne dass der Planbereich betroffen ist.

## **19 Abwehrender Brandschutz**

Es liegen keine Informationen zum abwehrenden Brandschutz vor.

## **20 Bodenordnende Maßnahmen**

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am schwarzen Stuken“ geht keine Notwendigkeit für bodenordnende Maßnahmen einher.



## C FLÄCHENBILANZ

Die Teilaufhebung betrifft die im Folgenden aufgeführten Flächengrößen.

Flächennutzung	Fläche
<b>Bauflächen</b>	
Industriegebiet	1 ha
Kleinsiedlungsgebiet	0,35 ha
Allgemeines Wohngebiet	1,05 ha
<b>Verkehrsflächen</b>	0,1 ha
<b>Summe</b>	<b>2,5 ha</b>



## D AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 21 Auswirkungen der Planung

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am schwarzen Stuken“ ergeben sich nur geringfügige Auswirkungen auf die Schutzgüter im Untersuchungsgebiet. Die Auswirkungen beschränken sich auf den Aufhebungsbereich. In diesem wird zukünftig die für Bauvorhaben und Versiegelungen beanspruchbare Fläche in einem geringfügig niedrigeren Umfang zulässig sein. Das ist insbesondere für den Naturhaushalt und die Landschaft grundsätzlich als positive Veränderung einzuordnen, welche allerdings kaum spürbare Wirkungen entfalten können wird. Für das Schutzgut Sachgüter bedeutet die veränderte Zulässigkeitsbeurteilung Auswirkungen auf das bestehende Baurecht. Dieses wird nur im geringen Umfang geändert, sodass keine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt.

Die Entwicklung des nördlichen Bereiches zu einem Mischgebiet wird eine Erhöhung des gewerblichen Anteils ermöglichen, wodurch eine Zunahme am Emissionen nicht ausgeschlossen werden kann. Da die Flächen schon derzeit als Gemengelage zu beurteilen sind, sind keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit zu erwarten.

### 22 Finanzielle Auswirkungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Am schwarzen Stuken“ ist deutlich über 7 Jahre alt. Mit der Aufhebung ist kein Eingriff in eine ausgeübte Nutzung verbunden, sodass nach § 42 BauGB kein Anspruch auf Entschädigung besteht. Damit ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen aufgrund von Planentschädigungsansprüchen.

### 23 Verfahren

Der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am schwarzen Stuken“ stehen aufgrund des Ziels den Bestand planerisch zu sichern keine Planungsalternativen gegenüber. Zwar könnte der Bebauungsplan anstelle der Aufhebung geändert oder neu aufgestellt und somit den aktuellen Erfordernissen entsprechend angepasst werden. Das Ergebnis der Änderung oder Neuaufstellung würde unter Berücksichtigung des Ziels der Sicherung des Bestandes aber nur geringfügig von dem Ergebnis der Aufhebung abweichen. Eine Notwendigkeit zur Neuaufstellung des Planes zur Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung ist nicht gegeben.

Für die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 5 „Am Schwarzen Stuken“ soll eine Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Da sich die Aufhebung des Bebauungsplans auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt, kann gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden.

