

Bebauungsplan Nr. 1 „Hube“

3. Änderung

**Flecken Aerzen (Ortsteil Königsförde)
Landkreis Hameln-Pyrmont**

- Begründung -

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Entwurf

27. 03. 2017

PLANERWERKSTATT 1

Stephanusstr. 23
30449 Hannover

im Auftrag des
Flecken Aerzen
Kirchplatz 2
31855 Aerzen

Gliederung:

1.	Ziele und Zwecke der Planänderung	3
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Derzeitiger Zustand	4
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.	Gegenstand der 3. Änderung	5
3.1	Erweiterung der überbaubaren Flächen	5
3.1.1	<i>Erweiterung der „rückwärtige“ Baugrenzen</i>	6
3.1.2	<i>Keine Veränderung der straßenseitigen Baugrenzen</i>	7
3.2	Anpassung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung an die aktuelle BauNVO	7
3.2.1	<i>Grundflächenzahl (GRZ)</i>	7
3.2.2	<i>Geschossflächenzahl (GFZ)</i>	8
3.2.3	<i>Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet</i>	8
3.3	Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	10
4.	Von der Änderung nicht betroffene Regelungen des Bebauungsplanes	10
4.1	Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung	10
4.2	Sonstige Festsetzungen	10
4.3	Erschließung	10
4.4	Umweltsituation	11
5.	Verfahren	11
	Anhang: Textliche Festsetzungen	12

1. Ziele und Zwecke der Planänderung

In der „Urfassung“ des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hube“ bzw. in der Fassung seiner 1. Änderung von 1965 bzw. 1966 waren für das ausgewiesene Wohngebiet (Allgemeines Wohngebiet – WA) bei Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 bis 0,4 und Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,6 bis 0,7 bei II- bis III-geschossiger zulässiger Bebauung sehr differenzierte, durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzte überbaubare Flächen festgesetzt worden.

Im Jahre 2002 sind für das - bis auf den 1976 aufgehobenen Westteil des Plangebietes - inzwischen vollständig bebaute Gebiet in einer 2. Änderung des Bebauungsplanes diese sehr eng festgesetzten überbaubaren Flächen dann erweitert worden, da sie in vielen Fällen einer nach dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung zulässigen Gebäudeerweiterung entgegen standen. Allerdings sollten seinerzeit auch bei der Erweiterung der überbaubaren Flächen die Grundzüge der räumlichen Verteilung von Hauptgebäuden und nicht überbaubaren Flächen gewahrt bleiben und insbesondere keine Ausdehnung der Bebauung in eine „zweite Baureihe“ zugelassen werden. Daher beschränkte sich die 2. Änderung von 2002 auf den Verzicht der ursprünglich festgesetzten Baulinien und die Lockerung und Vereinheitlichung der kleinteilig verspringenden straßenseitig und rückwärtig festgesetzten Baugrenzen.

Im Rahmen der Erörterung aktueller Baugesuche hat der Flecken Aerzen sich nunmehr entschieden, die zulässige Überbaubarkeit der sehr großen Grundstücke erneut zu erweitern. Durch diese erneute Erweiterung der Überbaubarkeit sollen auch die in der 2. Änderung formulierten und aus der Urfassung des Bebauungsplanes übernommenen Grundzüge der Überbaubarkeit der Grundstücke gelockert und auch eine ggf. entstehende Bebauung in „zweiter Reihe“ zugelassen werden.

Bei dieser erneuten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hube“ sollen auch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) angepasst werden: In der 2. Änderung von 2002 war noch ausdrücklich darauf hingewiesen worden, dass sich diese Änderung ausschließlich auf die Aufhebung der Baulinien und die Veränderung der Baugrenzen beschränkt und im übrigen die Festsetzungen der Urfassung dieses Bebauungsplanes von 1965 bzw. seiner 1. Änderung von 1966 in der Fassung der BauNVO von 1962 weiter gelten sollten.

Aufgrund dieser insgesamt eher geringfügigen Änderung der bisherigen Planungsinhalte wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Königsförde Nr. 1 „Hube“ als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt und auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren und eine Umweltprüfung verzichtet.

2. Ausgangssituation

2.1 Derzeitiger Zustand

Die bereits in der Urfassung des Bebauungsplanes in Aussicht genommene Parzellierung des Plangebietes in 35 Baugrundstücke ist erfolgt und das Plangebiet vollständig bebaut. Auf 32 Baugrundstücken sind I-1/2-geschossigen Wohngebäude mit geneigten Dächern und überwiegend ausgebauten Dachgeschossen errichtet worden.¹ Auf zwei Grundstücken auf der Ostseite der Potsdamer Straße (Potsdamer Str. 12 und 14) sind II-geschossige Mehrfamilienhäuser errichtet worden. Auch diese beiden Wohngebäude weisen geneigte Dächer auf, jedoch ohne ausgebauten Dachgeschosse. Lediglich ein einziges Grundstück ist weiter „unterparzelliert“ und mit vier II-geschossigen Reihenhäusern bebaut worden (Potsdamer Str. 16 A bis 16 D).

Mit Ausnahme der Reihenhaushausgrundstücke sind die Baugrundstücke zwischen knapp 700 m² und rund 1.900 m² groß (bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von etwas über 1.000 m²). Die überbaute Grundfläche reicht von annähernd 90 m² bei den kleinsten Gebäuden bis 180 m² beim größten Gebäude. Dementsprechend schwankt auch die GRZ zwischen 0,06 und 0,18 bei einer durchschnittlichen GRZ 0,11!

Selbst auf den Reihenhaushausgrundstücken wird durch die etwa 70 m² großen Grundflächen der einzelnen Reihenhäuser nur eine GRZ von 0,18 erreicht.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

In der Urfassung des Bebauungsplanes war das Plangebiet in 14 durch Baulinien und Baugrenzen räumlich getrennte „Baufelder“ eingeteilt worden. Für 10 dieser „Baufelder“ war GRZ 0,4 und GFZ 0,6 bei zulässiger II-geschossiger Bebauung festgesetzt, für 4 „Baufelder“ am östlichen Rand des Plangebietes war GRZ 0,3 und GFZ 0,7 bei zulässiger III-geschossiger Bebauung festgesetzt. Das sind die heutigen Grundstücke Potsdamer Str. 12 bis 18. Diese Baufelder waren laut der damaligen Planbegründung für „vier Mehrfamilienhäuser“ vorgesehen. Auf den beiden südlichen Grundstücken (Potsdamer Str. 12 und 14) sind II-geschossige Mehrfamilienhäuser realisiert worden, das anschließende Grundstück Potsdamer Str. 16 ist unterparzelliert worden und mit vier ebenfalls II-geschossigen Reihenhäusern (Potsdamer Str. 16 A bis 16 D) bebaut, während das nördliche Grundstück (Potsdamer Str. 18) mit einem der gebietstypischen I-1/2-geschossigen Wohngebäude bebaut wurde.

Die Zulässigkeit einer II- und III-geschossigen Bebauung in Verbindung mit GRZ 0,4/GFZ 0,6 bzw. GRZ 0,3/GFZ 0,7 ergab sich aus den seinerzeit gültigen Bestimmungen der

¹ Aufgrund der überwiegend steilen Dächer und teilweise größerer Dachgauben ist nicht auszuschließen, dass die ausgebauten Dachgeschosse in einigen Fällen die Vollgeschossgrenze überschreiten und die Gebäude daher als II-geschossig einzustufen sind.

BauNVO 1962, wonach auch die Geschossflächen in Nichtvollgeschossen auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen war. Die Festsetzung II Geschosse bei GRZ 0,4 und GFZ 0,6 bedeutete also im Wesentlichen eine I-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss – wie sie auch überwiegend realisiert worden ist -, da bei voller Ausnutzung der GRZ ein zweites Vollgeschoss nicht realisierbar war. Gleiches galt für die Baufelder für III-geschossige Mehrfamilienhäuser, auch wenn diese tatsächlich ohne ausgebaute Dachgeschosse errichtet wurden.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hube“ im Jahre 2002 wurden die durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Flächen zwar

- in nur noch acht „Baufelder“ zusammengefasst und diese so weit erweitert,
- dass die nach der GRZ zulässige Bebauung in allen Fällen innerhalb der überbaubaren Flächen realisiert werden konnte²,
- um damit zumindest Anbauvorhaben an die bestehende Bebauung für neuzeitliche Erweiterungen zu ermöglichen,

aufgrund der Beschränkung ausschließlich auf die Erweiterung der überbaubaren Flächen, sind die Festsetzungen zum Maß der Nutzung aus der BauNVO 1962 beibehalten worden – einschließlich der Regelungen für die teilweise nicht realisierte Mehrfamilienhausbebauung.

3. Gegenstand der 3. Änderung

3.1 Erweiterung der überbaubaren Flächen

Betrachtet man die bis heute realisierte Bebauung im Verhältnis zu den vorhandenen Grundstücksgrößen (vgl. Abschnitt 2.1 „Derzeitiger Zustand“), erlaubt die festgesetzte GRZ in allen Fällen eine Verdoppelung der vorhandenen Bebauung. Das gilt selbst für die Grundstücke mit der größten derzeit vorhandenen GR (GR größer 150 m²). Nach der 2. Änderung hat zwar jedes Grundstück eine überbaubare Fläche, das die Realisierung der zulässigen GRZ erlaubt, dennoch sind die „Probleme“, die sich durch die einschränkenden überbaubaren Flächen ergeben, nicht ganz behoben: Die Ausschöpfung der zulässigen GRZ ist überwiegend nur durch

- Gebäudeerweiterungen und Anbauten oder durch
- Abriss und Neubau

möglich. Der Neubau eines zweiten Hauses auf dem Grundstück mit Weiternutzung des bestehenden Gebäudes ist – obwohl im Rahmen der festgesetzten GRZ zulässig - in der Regel nicht möglich, da bislang eine eigenständige Bebauung in „zweiter Reihe“ vermieden werden sollte. Dieses gelegentlich erwünschte zweite Gebäude auf dem Grundstück, das vor allem bei innerfamiliären Bauvorhaben eine große Rolle spielt,

² In der Urfassung bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1965 und 1966 waren die durch Baulinien und Baugrenzen eingegrenzten überbaubaren Flächen teilweise so eng gefasst gewesen, dass die Realisierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzungen (nach der GRZ zulässige Grundfläche) nicht in allen Fällen möglich war.

wenn etwa ein Neubau für die Kinder errichtet werden soll, soll nunmehr durch eine erneute Erweiterung der überbaubaren Flächen erleichtert werden.

Dabei sind die bisher festgesetzten Baugrenzen jedoch differenziert nach den „rückwärtigen“ Baugrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen zu betrachten.

3.1.1 Erweiterung der „rückwärtigen“ Baugrenzen

Im Gegensatz zu den straßenseitigen Baugrenzen, die zu den Rändern von Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind, handelt es sich bei den „rückwärtigen“ Baugrenzen um Baugrenzen im Inneren und an den nicht durch Straßen gebildeten Rändern des Gebietes. Diese umfassen

- Abstandsflächen zwischen den einzelnen „Baufeldern“,
- den „Innenbereich“ zwischen Pommernweg und Gänseweg und
- die Flächen um den Spielplatz sowie
- die „Abstandsfläche“ zur östlichen Grenze des Plangebietes.

Die innergebietlichen „Abstandsflächen“ zwischen einzelnen Baufeldern (östlich der Potsdamer Straße und zwischen Pommernweg und Gänseweg) werden aufgehoben. Für diese „Abstandsflächen“ ergab sich auch nach den bisherigen Grundzügen der räumlichen Verteilung keine zwingende städtebauliche Veranlassung.

Die eigentlich relevanten Bereiche zu erweiternder überbaubarer Flächen sind daher die Flächen um den Spielplatz und die „Abstandsfläche“ zur östlichen Grenze des Plangebietes. Beide Flächen sind heute mehr oder weniger dem Außenbereich zugewandt und gewährleisten raumstrukturell wirksame Mindestabstände zur offenen Landschaft. Allerdings gilt dies für die Flächen um den Spielplatz nur eingeschränkt, da hier die öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ vorgelagert und außerdem die ursprünglich geplante Westerweiterung des Gebietes nicht aufgegeben worden ist.³ Insofern werden hier die Baugrenzen um den Spielplatz auf die baurechtlichen Mindestabstände von 3 m reduziert.

³ Die Erweiterung des Plangebietes um den 1976 aufgegebenen Westteil ist parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hube“ als Teiländerung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes begonnen worden, anschließend jedoch aus diesem Änderungsverfahren herausgenommen und als eigenständige 24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Königsförde Nr. 4“ weitergeführt und 2002 beschlossen worden. Aus diesem Grunde sind im Plangebiet „Hube“ an dessen Westgrenze auch keine Baugrenzen festgesetzt worden. Auch wenn die beabsichtigte Neuplanung sich unter vielen Aspekten von der ursprünglichen Planung des 1976 aufgehobenen Westteil des Plangebietes unterscheiden wird, werden die Anschlüsse des Schlesierweges und des Pommerweges sowie des Gänseweges für das Erschließungsstraßensystem der Neuplanung eine konstituierende Bedeutung haben. Da sich auch die anschließende Bebauung an diesen Straßenverläufen orientieren wird, besteht für die Festsetzung von Baugrenzen in diesem Bereich weiterhin keine Veranlassung.

Tatsächlich und dauerhaft an den Außenbereich grenzt dagegen die Abstandsfläche am Ostrand des Plangebietes. Angesichts der Tatsache, dass hier mit den III-geschos-sigen Mehrfamilienhäusern die höchsten Gebäude mit der potenziell größten Fernwir-kung im Plangebiet zulässig sind, hat sich der Flecken Aerzen in seiner Abwägung ent-schlossen, die Abstandsflächen von bisher 10 m auf 4 m zu verringern und im Gegen-zug in dem verbleibenden Randbereich die Sicherung der vorhandenen Bepflanzung festzusetzen (siehe Abschnitt 3.3 „Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“).

3.1.2 Keine Veränderung der straßenseitigen Baugrenzen

Die innergebietlichen straßenseitigen Baugrenzen sind im gesamten Gebiet mit 4 bzw. 5 m Abstand von den äußeren Grenzen der Erschließungsstraßen festgesetzt.⁴ Hier ergibt sich keine Veranlassung, die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände (3 m) auszuschöpfen, da sich dadurch keine nennenswerten Erweiterungsmöglichkeiten er-geben und die vorhandene Raumstruktur des öffentlichen Raumes gestört werden könnte.

Auch die Baugrenzen zu der südlich am Gebiet vorbei führenden Schloßstraße (Lan-desstraße 432) werden nicht verändert, da ein Heranrücken der Bebauung in Bereiche, die den Schallemissionen der Landesstraße ausgesetzt sind, nicht zugelassen werden soll.⁵ Zudem waren die überbaubaren Flächen im Zuge der 2. Änderung des Bebau-ungsplanes auch entlang der Schloßstraße (L 432) durch die Aufhebung der auch hier ursprünglich vorgesehenen Staffelung der Baugrenzen erweitert worden.

3.2 Anpassung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nut-zung an die aktuelle BauNVO

Während in der 2. Änderung noch ausdrücklich auf das Weitergelten der ursprüngli-chen Festsetzungen auf Grundlage der BauNVO 1962 für diesen Bebauungsplan hin-gewiesen worden war, werden diese nun an die aktuelle BauNVO angepasst.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die bislang festgesetzte GRZ wird formal zwar nicht geändert und mit GRZ 0,3 bzw. GRZ 0,4 unverändert übernommen, aufgrund der Anpassung an die aktuelle BauNVO 1990 ergeben sich dennoch geänderte Festsetzungsinhalte, da die GRZ nach der aktu-

⁴ Hierzu zählen auch die beiden Zugänge (Fußwege) zum Spielplatz, die nicht als Verkehrs-, sondern als Teil der Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt sind und zu denen bereits bisher Baugrenzen im Abstand von 3 m festgesetzt waren.

⁵ Ursprünglich ergaben sich die Abstände aus den straßenrechtlichen Abstandserfordernissen der Be-bauung zu Landesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten und der Berücksichtigung der straßen-rechtlich erforderlichen Sichtdreiecke in Einmündungsbereich der Potsdamer Straße in die L 432. Dieser Abschnitt der Schloßstraße ist inzwischen in die Ortsdurchfahrt einbezogen worden, so dass hier eine Erschließung der angrenzenden Grundstücke auch direkt von der Schloßstraße möglich ist.

ellen BauNVO einen anderen Regelungsgehalt hat als die bisher geltende GRZ nach der BauNVO 1962.

Während die GRZ nach der BauNVO 1962 nur die durch Hauptgebäude (Hauptanlagen) zulässige Grundstücksüberbauung bezeichnete und Nebenanlagen, Garagen und sonstige Versiegelung außer Betracht blieben, sind nach der BauNVO 1990 nicht nur Hauptgebäude (Hauptanlagen) bis zur festgesetzten GRZ zulässig, sondern die bislang außer Betracht gebliebenen Nebenanlagen, Garagen und sonstige Versiegelungen dürfen nach § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ nur noch um 50 % überschreiten.

Dadurch wird im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes die zulässige Gesamtversiegelung der Grundstücke erstmalig auf 60 % der Grundstücksfläche beschränkt.

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Auch die bislang festgesetzte GFZ wird formal nicht geändert, jedoch hat sich auch der Regelungsgehalt der GFZ nach der BauNVO 1962 gegenüber der BauNVO 1990 geändert:

Nach der BauNVO 1962 waren die Geschossflächen in Nichtvollgeschossen grundsätzlich auf die zulässige GFZ anzurechnen. Das führte dazu, dass die bisherigen Festsetzungen nach der BauNVO 1962 - II Geschosse bei GRZ 0,4 und GFZ 0,6 – mehr oder weniger bedeuteten, dass eine im Wesentlichen I-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss zugelassen werden sollte. Ähnliches gilt für die Bereiche mit zulässiger III-geschossiger Bebauung bei GRZ 0,3 und GFZ 0,7.

Nach der aktuellen BauNVO sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen in Nichtvollgeschossen nicht mehr auf die GFZ anzurechnen – es sei denn, der Bebauungsplan trifft eine davon abweichende Regelung.

Bei Beibehaltung der bisherigen Zahlenwerte zur zulässigen GFZ sind die Festsetzungen zur zulässigen GFZ nach der aktuellen BauNVO jedoch zu ergänzen, um die ursprüngliche Zielsetzung zu gewährleisten: Entsprechend der Regelung in § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, wonach im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind, wird dies im Bebauungsplan ergänzend festgesetzt (siehe **textliche Festsetzungen § 1**).

Damit entsprechen die Regelungen zur Anrechenbarkeit der Geschossfläche in Nichtvollgeschossen inhaltlich der bisherigen Regelung.

3.2.3 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Auch für die zulässige Art der baulichen Nutzung („Allgemeines Wohngebiet“) galt in der bisher rechtswirksamen Fassung dieses Bebauungsplanes die BauNVO 1962, jedoch

ergeben sich durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 nur unwesentliche Änderungen:

§ 4 Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)	
BauNVO 1962	BauNVO 1990
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.	(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.	(2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen, 6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.	(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen.
(4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass in bestimmten Teilen des Gebietes nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.	

Die **Zweckbestimmung** nach Absatz 1 ist unverändert geblieben, die **allgemein zulässigen Nutzungen** nach Absatz 2 sind lediglich um „Anlagen für sportliche Zwecke“ ergänzt worden, die in der Fassung von 1962 noch unter den nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen geführt worden waren. Dementsprechend sind in Absatz 3 als nur **ausnahmsweise zulässigen Nutzungen** die „Anlagen für sportliche Zwecke“ gestrichen worden. Die dort ebenfalls gestrichenen „Ställe für Kleintierhaltung“ wurden unabhängig von ihrer Zugehörigkeit zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nach § 14 BauNVO als „Nebenanlagen“ allgemein zugelassen.⁶

⁶ Die Nebenanlagen-Regelung des § 14 BauNVO wurde bei der Novellierung der BauNVO 2013 darüber hinaus dahingehend ergänzt, dass zu den allgemein zulässigen Nebenanlagen auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gehören, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Die aufgehobene „Spezialregelung“ der BauNVO 1962 für Allgemeine Wohngebiete in Absatz 4 ist inzwischen als „allgemeine“ Festsetzungsmöglichkeit in das BauGB aufgenommen worden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3.3 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Zum Ausgleich für die als landschaftsbildwirksam einzuschätzenden Abstände zwischen der zulässigen Bebauung und dem östlichen angrenzenden Außenbereich, die von bislang 10 m auf 4 m verringert werden, wird an der an der Ostgrenze des Plangebietes vorhandene Gehölzbestand in einem 3 m breiten Streifen gesichert und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als „Fläche zum Erhalt der vorhandenen Bäume und Sträucher“ festgesetzt.

4. Von der Änderung nicht betroffene Regelungen des Bebauungsplanes

4.1 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

Neben den vorgenannten Änderungen, die sich durch die Anpassung an die BauNVO 1990 ergeben (vgl. Abschnitt 3.2), ergeben sich keine weiteren Änderungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bleiben unverändert erhalten.

4.2 Sonstige Festsetzungen

Auch die übrigen Festsetzungen, die der Bebauungsplan Nr. 1 „Hube“ außerhalb der Baugebiete trifft - **Straßenverkehrsflächen** und **Grünflächen** (öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Spielplatz“) - sind von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hube“ nicht berührt.

4.3 Erschließung

Die Erschließungssituation (Verkehr, Ver- und Entsorgung) ändert sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen in öffentlichen Flächen (Straßenflächen, öffentliche Grünflächen). Soweit Leitungen auf den Grundstücken verlaufen sind diese bei neuen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Hierfür bedarf es – wie auch in der bisherigen Planfassung - keiner öffentlich-rechtlichen Regelung.

4.4 Umweltsituation

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um die Überplanung einer bereits rechtskräftig beplanten Fläche. Für diese der Innenentwicklung dienenden Planung ist gem. § 13 a Abs. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB eine Umweltprüfung nicht erforderlich. In der Sache wird die zulässige Grundstücksüberbauung nicht erhöht, dagegen wird durch die nunmehr geltenden neuen Inhalte der Grundflächenzahl (GRZ) nach der BauNVO 1990 die Grundstücksversiegelung beschränkt.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) selbständig und unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten und zu beachten sind.

5. Verfahren

Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung gefasst vom Verwaltungsausschuss des Flecken Aerzen am 20... und öffentlich bekannt gemacht am 20....

Auslegungsbeschluss gefasst vom Verwaltungsausschuss des Flecken Aerzen am 20...und öffentlich bekannt gemacht am 20.... Die öffentliche Auslegung wurde durchgeführt in der Zeit vom 20... bis zum 20....

Beschluss über die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluss gefasst vom Rat des Flecken Aerzen am 20... und öffentlich bekannt gemacht am 20....

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Hube“ – 3. Änderung – ist damit am 20... rechtswirksam geworden.

Anhang:

Textliche Festsetzungen

§ 1

Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände auf die zulässige Geschossfläche mit anzurechnen.