

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Rat der Hansestadt Lüneburg**

### **Bebauungsplan Ebensberg Nr. 2 "Am Ebensberg" Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

#### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	11.12.2017	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	19.12.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	21.12.2017	Rat der Hansestadt Lüneburg

#### **Sachverhalt:**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.06.2016 beschlossen, die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Ebensberg“ für den in der Anlage zeichnerisch beschriebenen Geltungsbereich gemäß § 13 BauGB einzuleiten. Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung wird daher abgesehen. Zur Sicherung einer breiten Beteiligung wurden die Beteiligungsschritte wie in normalerweise üblichen Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Ziel der Planung war die Erleichterung einer Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung im Gebiet östlich der Breslauer Straße bis westlich der Gumbinner Straße (zwischen dem Waldweg im Süden und Am Ebensberg im Norden).

Bisher waren die Baumöglichkeiten in zweiter Reihe durch vergleichsweise kleine Baufenster eingeschränkt. Die Baugrenzen wurden daher so vereinfacht, dass die vorderen Baugrenzen entlang der Straßen weitgehend erhalten bleiben, während die hinteren aufgelöst wurden. Zudem wurde geprüft, wie weit das Maß der baulichen Nutzung (z.B. Grundflächenzahl (GRZ)) erhöht werden kann und es wurden örtliche Bauvorschriften formuliert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde von August 2016 bis September 2016 durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Entwurf zum Bebauungsplan eingeflossen.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 15.05.2017 bis einschließlich 14.06.2017 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 16.05.2017 bis einschließlich 14.06.2017 stattgefunden.

Außerdem waren die Verwaltung und der Ortsvorsteher Herr Dörbaum am 08.06.2017 im Stadtteilhaus, um vor Ort Fragen zu beantworten.

Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden geprüft.

Als Ergebnis dieser Prüfung und aufgrund einer zwischenzeitlichen Gesetzesänderung zum Thema Ferienwohnungen war eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung in Teilen erforderlich (redaktionelle Korrekturen, klarstellende Formulierung zum Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhen, Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben).

Diese Änderungen führten dazu, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan erneut ausgelegt werden musste. In der Zeit vom 15.09.2017 bis einschließlich 29.09.2017 hat daher eine erneute, verkürzte Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stattgefunden, in der Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

Die Hinweise und Anregungen aus den erneuten Stellungnahmen haben (bis auf eine redaktionelle Korrektur im Quellvermerk der Kartendarstellung) nicht zu weiteren Änderungen geführt.

Einen vollständigen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen und welche Abwägung dazu getroffen werden soll, kann der beigefügten tabellarischen Abwägungsübersicht entnommen werden.

Der Geltungsbereich ist auf beigefügtem Lageplan, der Bestandteil der Sitzungsvorlage ist, mit einer dicken unterbrochenen Umrandung dargestellt.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlussvorlage.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Hansestadt Lüneburg beschließt:

1. Den in der Anlage dargelegten Abwägungsvorschlägen wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan Ebensberg Nr. 2 „Am Ebensberg“, 14. Änderung wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

##### **Kosten (in €)**

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 150,00 €

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja

Nein

Teilhaushalt / Kostenstelle:

Produkt / Kostenträger:

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

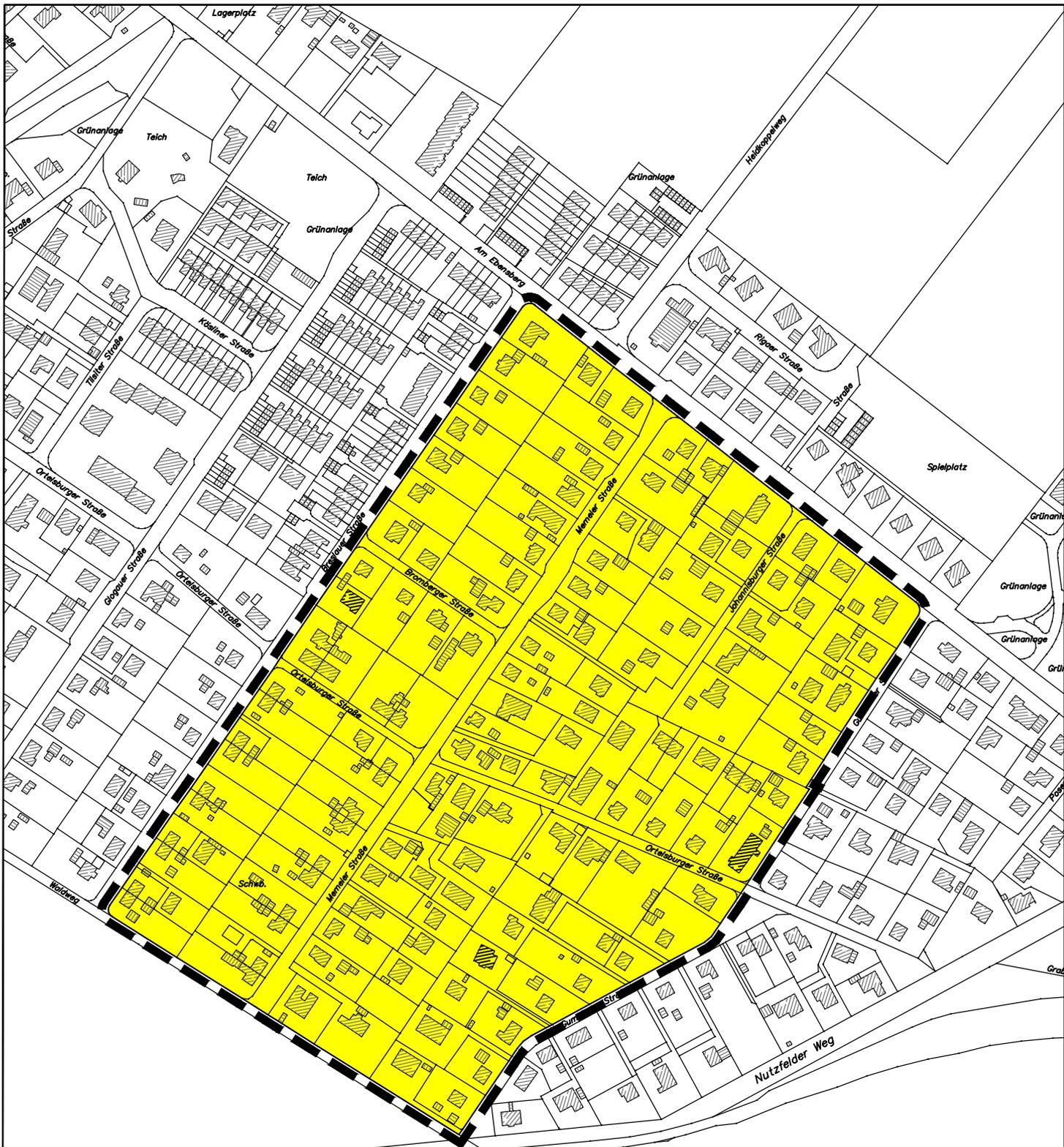
**Anlage/n:** Geltungsbereich, Verfahrensübersicht, Abwägungsvorschläge, Bebauungsplan, Begründung

**Beratungsergebnis:**

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

---



**HANSESTADT  
LÜNEBURG**

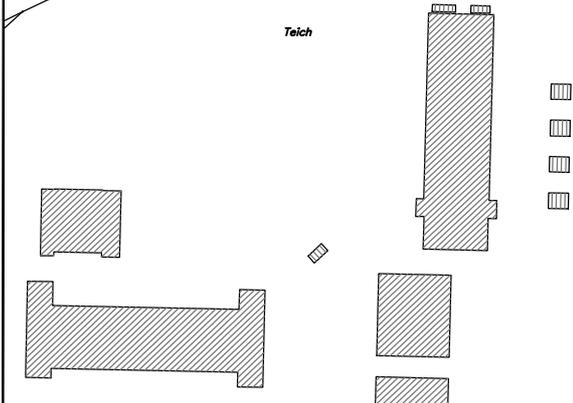
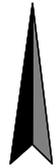
Bebauungsplan  
Ebensberg Nr. 2  
"Am Ebersberg" 14. Änd.

Geltungsbereich

Lüneburg, Oktober 2017  
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 2.500

Anlage zur Beschlussvorlage  
VO/7480/17



**Flächennutzungsplan**

**Bebauungsplan Nr.**

Stand	Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
X	Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	ABS 13.06.2016
		VA 14.06.2016
X	Öffentl. Bekanntmachung Bürgeramt/LZ	01.08.2016
X	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	15.08.2016 bis 09.09.2016
X	Frühzeitige TöB-Beteiligung	15.08.2016 bis 15.09.2016
X	Auslegungsbeschluss	ABS 03.04.2017
X	Förmli. Beteiligung der TöB	16.05.2017 bis 14.06.2017
X	Öffentlichkeitsbeteiligung	15.05.2017 bis 14.06.2017
X	erneuter Auslegungsbeschluss	28.08.2017
X	erneute Öffentlichkeitsbeteiligung	15.09.2017 bis 29.09.2017
X	erneute förmliche Beteiligung der TöB	16.09.2017 bis 29.09.2017
X	Beschluss über Anregungen, Satzungs-/Feststellungsbeschluss (Planreife i.S.v. § 33 BauGB)	ABS 11.12.2017
		VA 19.12.2017
		RAT 21.12.2017
<input type="checkbox"/>	Ggf. Anzeige/Genehmigungsantrag	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	Ggf. Stellungnahme/Genehmigung	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	Ggf. Beitrittsbeschluss	ABS <input type="text"/>
		VA <input type="text"/>
		RAT <input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachung/Rechtskraft	<input type="text"/>

**BP Ebensberg Nr. 2 „Am Ebensberg“, 14. Änderung**

**Zusammenstellung der im Rahmen der förmlichen sowie erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen**

**Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Hinweise und Anregungen eingegangen:**

- |                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| 1. BUND                      | 22.05.2017                |
| 2. NABU Kreisgruppe Lüneburg | 10.06.2017                |
| 3. LBEG                      | 12.06.2017                |
| 4. Avacon AG                 | 09.09.2016                |
| 5. LGLN                      | 24.05.2017 und 19.09.2017 |
| 6. Landkreis Lüneburg        | 01.06.2017                |

Nr. / von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1. BUND	<p>Die Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO) sind um folgende Zusätze zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ad 2. Für Gebäudeteile (z.B. Anbauten), die dem Hauptgebäude untergeordnet sind und eine maximale Höhe von 3,5 m erreichen, ist ausnahmsweise ein Gründach mit geringerer Neigung und mindestens <b>15 cm</b> starker Substratschicht zulässig.</li> <li>• Ein Abweichen von Klinkenfassaden und die Verwendung von Putzfassaden mit hellen Farbtönen (Lichthelligkeitswert 70) ist textlich vorzuschreiben, um eine Wärmerückstrahlung der Gebäude zu ermöglichen (Albedo-Effekt). Bei Verwendung von Klinker sind nur Klinkervarianten mit einer Lichthelligkeit unter 60 zu verwenden.</li> <li>• Eine Begrünung der Fassaden sollte textlich festgesetzt werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine 5 cm dicke Substratschicht ist ausreichend, um den Zweck (kurzzeitige Abmilderung des Regenwasserabflusses und adäquate Begrünung) zu erfüllen. Den Bauherren sollen unnötige Kosten erspart werden. Deshalb wird an der Regelung mit einer min. 5 cm dicken Substratschicht festgehalten.</li> <li>• Je nach Haustyp und Energiekonzept können unterschiedliche Wärmerückstrahlungs- oder Wärmeaufnahme-Effekte gewollt sein durch den Bauherren/Architekt. Diese Freiheit soll auch angesichts der gesetzlich geregelten Vorgaben zur Energieeinsparung etc. beibehalten werden. Daher werden Lichthelligkeitswerte weiterhin nicht festgesetzt. Zumal sie nur sehr aufwendig kontrollierbar sind und Bebauungspläne dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit unterworfen sind.</li> <li>• Eine Begrünung von Fassaden zwingend vorzuschreiben, widerspräche in diesem von Fassadenbegrünungen nicht überwiegend geprägten Gebiet ebenfalls nicht dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Daher wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.</li> </ul>

Nr. / von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2. NABU	<p><b>Grundlage</b>                      „Derzeit sind die Baumöglichkeiten [im Plangebiet Ebensberg] in zweiter Reihe durch vergleichsweise sehr enge Fenster bildende Baugrenzen eingeschränkt. Die Baugrenzen sollten daher so vereinfacht werden, dass die vorderen Baugrenzen entlang der Straßen weitgehend erhalten bleiben, während die hinteren aufgelöst oder zumindest deutlich verschoben werden sollten. Zudem sollte im Verfahren geprüft werden, wie weit das Maß der baulichen Nutzung (z.B. Grundflächenzahl (GRZ)) zwecks Nachverdichtung bzw. Schaffung zusätzlichen Wohnraums erhöht werden kann. Um die betroffenen Belange und verschiedenste Anforderungen z.B. aus gewünschter Nachverdichtung und Naturschutz zu ermitteln und gerecht untereinander abzuwägen sowie eine geregelte städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich abzusichern, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.“<sup>1</sup></p> <p>Es handelt sich um eine Flächengröße von rund 14 ha.</p> <p><b>Position des NABU</b>                      Der NABU fordert</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Verpflichtung (textliche Festsetzung, örtliche Bauvorschrift), mindestens jedoch die dringende Empfehlung, Flachdächer zu begrünen.</li> </ul> <p>Der NABU begrüßt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Möglichkeit, durch Innenverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen,</li> <li>• den Wechsel zur BauNVO 1990, durch den die Versiegelung auf 37,5 % (WA 1) und 40 % (WA 2) beschränkt wird,</li> <li>• die daraus resultierende Festsetzung, versiegelte Flächen luft- und wasserdurchlässig zu machen (<math>\Psi &lt; 0,5</math>),</li> <li>• die Festsetzung von nachtfalterfreundlicher Beleuchtung mittels LED für Straßen-, Stellplatz- und Außenbeleuchtung,</li> <li>• die allgemeine Zulässigkeit der Nutzung von Sonnenenergie.</li> </ul> <p><b>Dachbegrünung</b>                      „Für Gebäudeteile (z.B. Anbauten), die dem Hauptgebäude untergeordnet sind und eine maximale Höhe von 3,5 m erreichen, soll jedoch ein größerer Gestaltungsfreiraum ermöglicht werden. Deshalb wird für diese eine Gestaltung als flach geneigtes oder flaches Gründach <i>ausnahmsweise</i> zugelassen. Mit dieser Regelung wird zugleich ein positiver Effekt für die Artenvielfalt im Gebiet und die Rückhaltung von Regenwasser erreicht.“<sup>2</sup></p> <p>Dieses ist ein guter Ansatz, der jedoch stark ausbaufähig ist. Deswegen hält es der NABU für erforderlich, deutlich darüber hinauszugehen, um die Artenvielfalt vor Ort zu erhöhen und um angesichts der recht Verdichtung von rund 40 % die Wasserretention auf dem Grundstück zu verstärken. Ein Vorbild für den Umgang mit der Begrünung von Dächern könnte beispielsweise die Stadt Luzern (Schweiz) sein:</p> <hr/> <p><sup>1</sup> Hansestadt Lüneburg: 14. Änderung des Bebauungsplans Ebensberg Nr. 2, Begründung, S. 2.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist grundsätzlich eine Dachneigung zwischen 28 und 45 Grad vorgeschrieben. Diese Neigung darf unterschritten werden, wenn es sich um untergeordnete eingeschossige Anbauten handelt und diese ein Gründach mit min. 5 cm Substratschicht erhalten. Der Empfehlung Flachdächer zu begrünen ist daher bereits gefolgt.</p> <p>Die begrüßten Punkte werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen zur extensiven Dachbegrünung werden zur Kenntnis genommen. Da es sich nicht um Dächer von Hauptgebäuden, sondern um untergeordnete Anbauten handelt (denn Flachdächer sind ansonsten im Gebiet aus gestalterischen Gründen nicht zulässig), wird eine 5 cm dicke Substratschicht für ausreichend gehalten, um den Zweck (kurzzeitige Abmilderung des Regenwasserabflusses und adäquate Begrünung) zu erfüllen. Den Bauherren sollen unnötige Kosten erspart werden. Deshalb wird an der Regelung mit einer min. 5 cm dicken Substratschicht festgehalten.</p>

Nr. / von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
	<p><b>BEGRÜNDUNG FÜR GRÜNDÄCHER</b>  <i>Gründächer – Eine Chance für eine ökologische Siedlungsentwicklung</i><sup>3</sup></p> <p>Qualitativ hochwertige Dachbegrünungen sind eine sinnvolle und wirtschaftliche Investition in die Zukunft – für Bauherren ebenso wie für unsere Umwelt. <b>Begrünte Flachdächer können wertvolle Ersatzlebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt im Siedlungsraum sein</b> und über die <b>Optimierung des Wasserrückhaltevermögens</b> der Dächer einen wichtigen Beitrag zur Entlastung der Siedlungsentwässerung leisten.</p> <p>Zum Leistungsausweis begrünter Dächer gehören darüber hinaus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestalterische Aufwertung des Arbeits- und Wohnumfelds</li> <li>• Verbesserung des Stadt- und Siedlungsklimas</li> <li>• Filterung und Bindung von Luftschadstoffen wie Feinstaub</li> <li>• Verbesserung des Wärme- und Kälteschutzes von Gebäuden</li> <li>• Verbesserung des Schallschutzes</li> <li>• Längere Lebensdauer der Dachabdichtung</li> </ul> <p><b>DURCHFÜHRUNG</b>  <i>Angaben zum Substrat</i><sup>4</sup></p> <p>Es sind folgende Anforderungen einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Durchschnittliche Substratstärke von 10 cm</b> (lose Schüttung)</li> <li>• Gesamtwasserrückhaltekapazität von mindestens 45 l/m<sup>2</sup> (Gesamtaufbau System)</li> <li>• Pflanzenverfügbares Wasserspeichervolumen von mindestens 25 l/m<sup>2</sup></li> </ul> <hr/> <p><small>2 Hansestadt Lüneburg, a.a.O., S. 6.                  3 Stadt Luzern, Umweltschutz: Merkblatt zur extensiven Flachdachbegrünung                  4 Ebenda.</small></p>		

Nr. / von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Hansestadt Lüneburg ist Mitglied im Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt“. Dort heißt es: „Wichtigstes Ziel des Bündnisses ist der Schutz und die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt. Kommunen sind dabei besonders wichtige Akteure, da ihr Handeln vor Ort für den Erhalt der biologischen Vielfalt entscheidend ist. Sie repräsentieren die politische Ebene, die den Menschen am nächsten steht und haben die <b>Verantwortung, das öffentliche Bewusstsein zur Bedeutung der biologischen Vielfalt zu stärken</b>. Angesichts ihrer umfassenden Kompetenzen in Planung, Verwaltung und Politik und der damit verbundenen Entscheidung über den Umgang mit der Natur und Landschaft vor Ort verfügen sie über zahlreiche Möglichkeiten zum Erhalt der biologischen Vielfalt beizutragen.“<sup>5</sup> Vor diesem Hintergrund ist ein <b>Einsatz der Hansestadt für biologische Vielfalt geradezu verpflichtend</b>.</p> <p>Das bedeutet für den vorliegenden Entwurf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ <b>Streichung</b> des Wortes „ausnahmsweise“ in den örtlichen Bauvorschriften und Umwidmung in mindestens eine <b>Sollbestimmung</b>, besser wäre eine <b>Verpflichtung</b>.</li> <li>➔ <b>Festsetzung</b> einer <b>Neigung</b> von 2° bis 5°.</li> <li>➔ <b>Erarbeitung</b> einer geeigneten <b>Saatenmischung</b>.</li> <li>➔ <b>Erhöhung</b> der Mindeststärke der <b>Substratschicht</b> auf 7 bis 8 cm.</li> </ul> <p><i>Artenvielfalt erhöhen</i></p> <p>Mit folgenden Gestaltungsmaßnahmen und -elementen kann die Artenvielfalt an Pflanzen und das Lebensraumangebot für verschiedenste Tiergruppen (Insekten, Spinnen, Vögel) auf einem Gründach maßgeblich gesteigert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Variation der Substrathöhen (7 – 15 cm) bei der Einrichtung</li> <li>• Einrichtung von einzelnen Substraterhöhungen (bis 20 cm) mit einer Fläche von jeweils ca. 10 – 15 m<sup>2</sup> an statisch geeigneten Orten.</li> </ul> <p><i>Saatgut –«Luzerner Mischung»</i></p> <p>Zur ökologischen Qualität einer Flachdachbegrünung leistet der Einsatz von geeignetem Saatgut einen wichtigen Beitrag. <b>Wichtige Kriterien sind die Verwendung standortgerechter und naturraumtypischer Arten und die regionale Herkunft des Saatguts</b>. Für die Region Luzern wurden drei verschiedene Samenmischungen entwickelt, die in Kombination mit Sedum-Sprossen-Saaten eingesetzt werden können (Bezugsmöglichkeiten unter <a href="http://www.gruendach-luzern.ch">www.gruendach-luzern.ch</a>):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Luzerner Mischung 1 (ca. 60 Arten): für sonnige Standorte mit Substrathöhen von &gt; 8 cm</li> <li>• Luzerner Mischung 2 (ca. 25 Arten): für sonnige Standorte mit Substrathöhen von &lt; 8 cm</li> <li>• Luzerner Mischung 3 (ca. 25 Arten): für Retentionsdächer mit künstlichem Wassereinstau</li> </ul> <p>Für die <b>Entwicklung einer artenreichen Begrünung ist die Wahl des optimalen Saatzeitpunkts von besonderer Bedeutung</b>. Er liegt zwischen Anfang März und Ende April. Das Einbringen von Wildstaudensetzlingen ist eine wichtige zusätzliche Maßnahme zur Förderung spezieller Arten auf dem Gründach. Eine entsprechende Liste potenziell geeigneter Arten findet sich unter <a href="http://www.gruendach-luzern.ch">www.gruendach-luzern.ch</a>.</p> <hr/> <p><sup>5</sup> <a href="http://www.kommbio.de/buendnis/das-buendnis/fuer-kommunen/">http://www.kommbio.de/buendnis/das-buendnis/fuer-kommunen/</a></p>	<p>Das Wort „ausnahmsweise“ bezieht sich auf die Dachform, die ansonsten per zeichnerischer Festsetzung (wie die Dachneigung) aus gestalterischen Gründen als Sattel- oder Walmdach festgesetzt ist. Flachdächer sollen aus gestalterischen Gründen nur ausnahmsweise, wenn sie eingeschossig und untergeordnet und begrünt sind, zulässig sein. An dieser Entscheidung wird festgehalten. Zumal die festgesetzten Dachformen und -neigungen auch mit dem nicht geänderten Bebauungsplan bereits zulässig und vorgeschrieben sind.</p> <p>Aus denselben Gründen wird auch eine Neigung zwischen 2 und 5 Grad nicht festgesetzt. Welche Saatenmischung geeignet ist, wird für diese untergeordneten Anbauten der Wahl der Bauherren/Architekten überlassen, da es auch auf das Gesamtkonzept des Gebäudes ankommt. Die Luzerner Mischung ist auf die Region Luzern abgestellt und in Lüneburg vermutlich weniger naturraumtypisch.</p> <p>Dass die Mindestsubstratdicke von 5 cm ausreichend ist, wurde oben bereits erläutert.</p> <p>Der Saatzeitpunkt soll ebenfalls der Wahl der Bauherren/Architekten überlassen bleiben, zum einen im Sinne der Verhältnismäßigkeit und zum anderen im Vertrauen auf die Fachkompetenz bei der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Begrünung ausnahmsweise zulässiger Flachdächer).</p>

Nr. / von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
3. LK LG	<p><b>Natur- und Landschaftsschutz</b>                      Aus Sicht des Naturschutzes wird eine Nachverdichtung zur besseren Ausnutzung von Siedlungsflächen ausdrücklich begrüßt.                      Es fehlen Aussagen zum Vorkommen geschützter Arten, daher sind entsprechende Aussagen ggfs. auch durch Potenzialanalysen beizubringen.</p>	<p>Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt.                      Die Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren sind erfüllt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da der Gebietscharakter als Wohngebiet im Wesentlichen erhalten bleibt.</li> <li>2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht (Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVP)) unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.</li> <li>3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.</li> </ol> <p>Die Untere Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt und hat keine Bedenken geäußert. Hinweise auf Vorkommen besonders geschützte Arten liegen nicht vor. Sollten geschützte Arten vorkommen, sind diese ausreichend durch die Naturschutzgesetze des Bundes und der Länder geschützt, die unabhängig vom Planungsrecht weiterhin einzuhalten sind und ausreichend gesetzliche Regelungen zum Artenschutz enthalten. In Bereichen mit Großbäumen greift die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg. Eine Potenzialanalyse in diesem Verfahren würde den Grundsätzen und Zielen (Beschleunigung, Nachverdichtung) für das vom Gesetzgeber eingeführte vereinfachte Verfahren widersprechen und wird daher nicht durchgeführt.</p>	

Nr. / von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
4. LBEG	<p>Im Untergrund der Planungsfläche sind keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.</p> <p>Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (<a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de">www.lbeg.niedersachsen.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches <b>Bergaufsicht Hannover</b> wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Planungsbereich befindet sich möglicherweise eine Erdgashochdruckleitung der</p> <p>Avacon AG                  Abt. Gastransport                  Watenstedter Weg 75                  38229 Salzgitter</p> <p>Bei Erdöl/Erdgashochdruckleitungen ist ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten.</p> <p>Ich bitte das Unternehmen am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Avacon AG wurde beteiligt. Die Avacon AG hat keine Bedenken.</p>	
5. Avacon	<p>Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 15.05.2017 teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes grundsätzlich keine Einwände erheben.</p> <p>Die Avacon AG betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen. Bitte berücksichtigen Sie bei Ihrer weiteren Planung folgende Punkte:</p> <p>Umverlegungen unserer Anlagen sollten möglichst vermieden werden. Mindest- / Sicherheitsabstände zu unseren Anlagen müssen eingehalten werden. Einer Über- / Unterbauung unserer Anlagen mit Bauwerken ohne vorheriger Abstimmung wird nicht zugestimmt. Bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen muss die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen eingehalten werden. Eine Kostenübernahme muss geregelt und eine anschließende Beauftragung im</p>	<p>Umverlegungen von Leitungen werden durch den Bebauungsplan nicht veranlasst. Die geforderten Sicherheitsabstände sind auch weiterhin einzuhalten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	

<b>Nr. / von</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>	
	<p>Vorfeld geklärt sein Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten "Avacon Leitungsschutzanweisung".</p> <p>Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.</p>		

Nr. / von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
6. LGLN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• An den folgenden Flurstücken (aktueller ALKIS-Bestand), haben sich bereits Veränderungen ergeben:</li> <li>• 15/284= Veränderung am Gebäudebestand</li> <li>• 11/46= Veränderung am Gebäudebestand</li> <li>• 12/36= Veränderung am Gebäudebestand</li> <li>• 15/248= Veränderung am Gebäudebestand</li> <li>• 13/2=alt ; neu=13/97+13/96</li> </ul> <p>Bei Verwendung der Geobasisdaten (Kartendarstellungen) der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung bitte ich den Quellvermerk gem. den Datenbenutzungsbedingungen in jeder Karte/ Luftbild anzubringen:                  Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,                  © 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg                  Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (<a href="http://www.lgln.niedersachsen.de">www.lgln.niedersachsen.de</a>) zu enthalten.</p>	<p>Die Veränderungen werden weit möglichst dargestellt und mit den neuesten Katasterdaten abgeglichen.</p> <p>Der Quellvermerk wird angepasst.</p>	
	<p>Bei Verwendung der Geobasisdaten (Kartendarstellungen) der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung bitte ich den Quellvermerk gem. den Datenbenutzungsbedingungen in jeder Karte/ Luftbild anzubringen:</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,</p>  <p>© 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg                  Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (<a href="http://www.lgln.niedersachsen.de">www.lgln.niedersachsen.de</a>) zu enthalten.</p>	<p>Der Quellvermerk wird teilweise angepasst.</p>	

**Ausdrücklich keine Bedenken / Anregungen hatten folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:**

- Vodafone Kabel Deutschland

- Forstamt Gührde
- Telekom

**Zur erneuten Beteiligung hatten zudem folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ausdrücklich keine Bedenken / Anregungen:**

- AGL
- Avacon Netz
- Landkreis Lüneburg
- Forstamt Gührde

**Von Privaten sind folgende Hinweise und Anregungen eingegangen:**

(insgesamt 22 Stellungnahmen in der förmlichen Beteiligung, davon 3 ausdrücklich ohne Anregungen/Bedenken; 1 Stellungnahme aus der erneuten Beteiligung)

- |     |    |                           |
|-----|----|---------------------------|
| 1.  | AS | 12.06.2017                |
| 2.  | AL | 12.06.2017                |
| 3.  | BB | 12.06.2017                |
| 4.  | CS | 13.06.2017                |
| 5.  | ER | 30.05.2017                |
| 6.  | ES | 13.06.2017                |
| 7.  | EH | 19.06.2017                |
| 8.  | FW | 14.06.2017                |
| 9.  | FL | 14.06.2017                |
| 10. | GR | 29.05.2017                |
| 11. | HP | 08.06.2017                |
| 12. | HU | 06.06.2017                |
| 13. | HL | 14.06.2017                |
| 14. | IH | 08.06.2017                |
| 15. | IK | 31.05.2017                |
| 16. | JG | 03.06.2017                |
| 17. | KW | 15.06.2017                |
| 18. | KQ | 29.05.2017                |
| 19. | MP | 12.06.2017                |
| 20. | PT | 12.06.2017                |
| 21. | TP | 14.06.2017                |
| 22. | VC | 08.06.2017 und 22.09.2017 |

Nr. / von	Inhalt	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
1. AS	<p>hiermit plädiere ich für eine vollständige Aufhebung der inneren Baugrenzen und der Möglichkeit, Zweifamilienhäuser zu errichten.                      Die Traufhöhe sollte bei 6 Meter liegen, die Firsthöhe bei 10 Meter, wie in Ihrer alten Variante A vorgesehen.</p> <p>Bei den Gauben und bei den Farben der Dachpfannen sollte es keine Vorgaben oder Beschränkungen geben.</p> <p>Bei der GRZ rege ich eine Erhöhung auf 0,3 an, da nach der neuen Berechnungsgrundlage auch Terrassen und Carports eingerechnet werden.</p>	<p>Die vollständige Aufhebung der inneren Baugrenzen ist vorgesehen.</p> <p>Die Traufhöhe wird auf max. 5 m reduziert, da die bestehenden Traufhöhen ansonsten zu stark überformt würden und der Charakter der Siedlung so besser beibehalten wird. Neubauten können mit der reduzierten Traufhöhe zwar etwas eingeschränkt, insgesamt aber noch gut errichtet werden. Zumal künftig die GFZ-Begrenzung entfällt und eine rechnerische Zweigeschossigkeit ermöglicht wird, was eine bessere Ausnutzung der Flächen in den Gebäuden ermöglicht.</p> <p>Dieselbe Argumentation gilt für die Beschränkungen der Größe künftiger Gauben.</p> <p>Die Dachfarben im Gebiet weisen bisher keine Prägung durch z.B. blaue oder grüne Dächer auf, sodass der festgesetzte Kanon in den Farbtönen rot bis rotbraun und grau als ausreichend erachtet wird. Zudem soll eine Überformung mit z.B. blauen oder grünen Sattel- oder Walmdächern vermieden werden.</p> <p>Eine Erhöhung der GRZ auf 0,3 soll nur in dem bereits mit einer GRZ von 0,25 vorgeprägten Gebieten erfolgen, da dieser Teil auch jetzt bereits stärker verdichtet werden darf als die benachbarten. Eine vollständige Angleichung der GRZ würde zu einer ungewollten Aufhebung der etwas stärkeren Verdichtung in der Mitte des Gebietes führen und wird daher nicht angewandt. Zudem soll eine höhere Bodenversiegelung vermieden werden auch mit Blick auf mögliche Folgen für Boden und Grundwasser sowie bei Starkregenereignissen.</p>

2. AL

im Rahmen der Änderungen am Bebauungsplan Nr. 2 „Am Ebensberg“ bitte ich um folgende Änderungen:

- schwarze Dachpfannen sollten erlaubt sein
- Erhöhung der GRZ auf 0,4
- Wegfall der Baugrenzen
- Keine Mindestgrundstücksgröße pro Haus
- Traufhöhe: 6,5 Meter, damit „Kaffeemühlen“ möglich werden
- Keine Gauben-Beschränkungen

Graue Dachpfannen sind zulässig. Die Zulässigkeit komplett schwarzer Dachpfannen widerspricht dem vorhandenen Farbkanon und soll daher nicht zugelassen werden.

Die GRZ auf 0,4 zu erhöhen wäre mit Blick auf eine Vermeidung übermäßiger Versiegelung mit den möglichen Folgen für Boden und Grundwasser sowie bei Starkregenereignissen nicht zielführend.

Die „hinteren“ Baugrenzen entfallen zukünftig. Die straßenseitigen Baugrenzen dagegen werden beibehalten, damit die bisherigen Baufuchten und der Straßenraumcharakter erhalten bleiben.

Eine Mindestgrundstücksgröße ist bewusst nicht vorgesehen, da sie nicht zum gewünschten Ziel führen würde.

Die Traufhöhe wird auf max. 5 m reduziert, da die bestehenden Traufhöhen ansonsten zu stark überformt würden und der Charakter der Siedlung so besser beibehalten wird. Neubauten können mit der reduzierten Traufhöhe zwar etwas eingeschränkt, insgesamt aber noch gut errichtet werden. Zumal künftig die GFZ-Begrenzung entfällt und eine rechnerische Zweigeschossigkeit ermöglicht wird, was eine bessere Ausnutzung der Flächen in den Gebäuden ermöglicht. Sogenannte Kaffeemühlen, zumal wenn sie optisch zweigeschossig ausgebildet werden, sind im Gebiet bisher nicht vorhanden und würden den Charakter auch zu sehr überformen.

Auch die Festsetzungen zur Begrenzung von Dachgauen dienen der Wahrung des bestehenden Charakters aus optisch eingeschossigen Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach und untergeordneten Dachgauen.

3. BB	<p>Sie möchten ein Meinungsbild der Betroffenen erhalten. Hier folgen meine Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Keine Änderung der Geschoßflächenzahl, also Beibehaltung der GFZ von 0,3</li><li>• Die Grundflächenzahl GRZ soll nicht geändert werden. Sie bleibt also bei 0,2 bis 0,25</li><li>• Baugrenzen: größerer Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze von 6 m</li><li>• Anzahl Wohnungen pro Haus: maximal eine Wohneinheit pro 700 Quadratmeter Baulandfläche</li><li>• Die Dachfarbe darf nicht durch den Bebauungsplan festgelegt werden</li><li>• Es bleibt bei maximal <b>einem</b> rechnerisch zulässigen Vollgeschoss</li><li>• Keine Festlegung der Firsthöhe durch den Bebauungsplan, also max. 9,30 m</li><li>• Keine Festlegung der Traufhöhe durch den Bebauungsplan</li></ul> <p>In Ihrem Entwurf gehen Sie von 70 zusätzlichen Gebäuden aus. Dadurch ergibt sich auch eine stärkere Verkehrsauslastung. Wo werden die Autos langfahren? Auf dem Waldweg? Wohl kaum. Ist geplant, in der Straße „Am Ebensberg“ weitere Halteverbote zu kennzeichnen?</p>	<p>Auf eine Begrenzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird in Zukunft verzichtet mit dem Ziel, eine stärkere Nachverdichtung im Volumen zu ermöglichen. Die optische Verträglichkeit wird über die Vorschriften zu den Trauf- und Firsthöhen sowie der Dachneigung und -form und der Maximalgröße von Dachgauben gesichert.</p> <p>Die GRZ soll in den derzeit mit 0,2, festgesetzten Gebieten auf 0,25 und in den derzeit mit 0,25 festgesetzten Gebieten auf 0,3 erhöht werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der bisherigen Anwendung der BauNVO 1968 Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze sowie Garagen und Terrassen etc. in aller Regel nicht mitzurechnen waren. Mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 sind künftig (bis auf notwendige Fußwege) alle versiegelten Flächen anzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 gibt es eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten etc. von 50 %, sodass die sogenannte GRZ II dann im WA 1 bei insgesamt bei 0,375 liegt. D.h. insgesamt dürfen bis zu 37,5 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Damit im WA 2 nicht bis zu 45 % versiegelt werden dürfen, wird für das WA 2 die zulässige Gesamtversiegelung (GRZ II) auf maximal 0,4 bzw. 40 % begrenzt. Ein stärker erhöhtes Maß der baulichen Nutzung wurde mit Blick auf eine Vermeidung übermäßiger Versiegelung mit den möglichen Folgen für Boden und Grundwasser sowie bei Starkregenereignissen nicht gewählt. Eine reine Beibehaltung der GRZ bei gleichzeitiger Umstellung auf die neue BauNVO würde dazu führen, dass weniger Hauptgebäudegrundflächen zulässig sind, als bisher. Das wäre mit dem Ziel der Nachverdichtung nicht vereinbar.</p> <p>Variante B (Baugrenzen mit 6m Abstand je Grundstück) wurde verworfen, da der damit ermöglichte Spielraum bei der Wahl des Standortes auf dem Grundstück als zu gering angesehen wird und eine Gleichbehandlung der hinteren und seitlichen Grenzabstände erreicht werden soll.</p> <p>Die Zahl der Wohneinheiten wird künftig begrenzt. Ein Bezug zur Baulandfläche ist gemäß den einschlägigen Rechtsprechungen nicht zulässig.</p>
-------	---	---

		<p>Dachfarben dürfen festgelegt werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO. Die Festsetzung dient dem Ziel, den bestehenden Farbkanon der Dächer im Gebiet beizubehalten und nicht zu stark (z.B. mit blauen oder grünen Dächern) zu überformen.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird von derzeit einem rechnerisch zulässigen Vollgeschoss auf zwei rechnerische Vollgeschosse erhöht. Um einerseits eine höhere Verdichtung im rechnerischen Volumen zwar zu ermöglichen und andererseits jedoch das Ortsbild nicht zu sehr zu verändern, werden einschränkende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen.</p> <p>Die Trauf- und Firshöhen sind bisher gar nicht festgesetzt. Es wären nach altem Recht daher wesentlich höhere Trauf- und Firshöhen zulässig, solange die Eingeschossigkeit rechnerisch (nicht optisch) nachgewiesen wird. In der weiteren Umgebung außerhalb des Plangebietes gibt es einige Beispiele einer optischen Zweigeschossigkeit (bei rechnerischer Eingeschossigkeit), die belegen, dass der Charakter der Bebauung dadurch überformt wird. Künftig werden die Trauf- und Firshöhen auf max. 5 m bzw. 10 m begrenzt, gerade da die bestehenden Trauf- und Firshöhen ansonsten zu stark überformt würden und der Charakter der Siedlung so besser beibehalten wird. Neubauten können mit der begrenzten Höhe zwar etwas eingeschränkt, insgesamt aber noch gut errichtet werden. Zumal künftig die GFZ-Begrenzung entfällt und eine rechnerische Zweigeschossigkeit ermöglicht wird, was eine bessere Ausnutzung der Flächen in den Gebäuden ermöglicht. Eine noch niedrigere Trauf- und Firshöhe würde dem Ziel der Nachverdichtung widersprechen, da dann die gewünschte verbesserte Flächenausnutzung z.B. durch rechnerisch zwei Vollgeschosse nicht mehr oder nur noch in absoluten Einzelfällen umsetzbar wäre.</p> <p>Die zusätzlichen Gebäude sind zum großen Teil bereits jetzt zulässig. Mit dem neuen Bebauungsplan werden ca. 20 bis 30 zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen (zusätzlich zu dem „mehr Spielraum“ durch die innen aufgehobenen Baugrenzen), in Bereichen, die bisher gänzlich außerhalb der Baufenster lagen. Mit erhebli-</p>
--	--	---

		<p>chem Mehrverkehr ist daher nicht zu rechnen. Zumal selbst der Mehrverkehr durch 2x70 zusätzliche Wohneinheiten im Gebiet bzw. in Wohn- und Sammelstraßen noch verträglich wäre.</p> <p>Der zu erwartende Mehrverkehr ist also überschaubar, zumal in Bestandsgebieten wie „Am Ebensberg“, die sich in der Hand zahlreicher privater Einzeleigentümer befinden, mit einer langsamen, sukzessiven Entwicklung über mehrere Jahre zu rechnen ist und kein „Volllaufen“ innerhalb weniger Jahre befürchtet werden muss.</p> <p>Über Halteverbote wird im Bebauungsplan nicht entschieden.</p>
<p>4. CS</p>	<p>als Eigentümer des Flurstücks [REDACTED] in der [REDACTED] Straße spreche ich mich für den ausgelegten Entwurf mit vollständiger Aufhebung der inneren Baugrenzen und der Möglichkeit, ein Zweifamilienhaus zu errichten aus, allerdings mit folgenden Einwänden:</p> <p>Die Traufhöhe sollte auf 6,5 Meter, die Firsthöhe auf 10,5 Meter und die GRZ auf 0,3 erhöht werden. Eine Dachfarbe sollte nicht vorgegeben werden. Auch sollten keine Einschränkungen für Gauben und Zwerchhäuser vorgenommen werden. Keinesfalls sollte pro Haus oder pro Wohneinheit eine Mindestgrundstücksgröße festgelegt werden, da dies nur zu Ungerechtigkeiten führen würde.</p> <p>Da in Lüneburg günstiger Mietwohnraum knapp ist, möchte ich gern im Sinne des Wohnungsbauförderprogramms neuen und bezahlbaren Wohnraum schaffen und an Haushalte mit geringem / mittleren Einkommen vermieten, weshalb ich gern ein Doppelhaus (Haus mit zwei Wohneinheiten) realisieren möchte.</p> <p>Nach dem aktuellen B-Plan wäre ein Haus mit 2 Wohneinheiten möglich; eine Schlechterstellung durch einen geänderten B-Plan wäre für mich nicht nachvollziehbar. Sogar auf dem deutlich kleineren Grundstück in der vorgelagerten Doppelhaushälfte der [REDACTED] befinden sich zwei Wohneinheiten. Doppelhäuser prägen das Bild der oberen Breslauer Straße.</p>	<p>Die Traufhöhe wird auf max. 5 m reduziert und die Firsthöhe auf 10 m, da die bestehenden Trauf- und Firsthöhen ansonsten zu stark überformt würden und der Charakter der Siedlung so besser beibehalten wird. Neubauten können mit der begrenzten Höhe zwar etwas eingeschränkt, insgesamt aber noch gut errichtet werden. Zumal künftig die GFZ-Begrenzung entfällt und eine rechnerische Zweigeschossigkeit ermöglicht wird, was eine bessere Ausnutzung der Flächen in den Gebäuden ermöglicht.</p> <p>Dieselbe Argumentation gilt für die Beschränkungen der Größe künftiger Gauben.</p> <p>Eine höhere GRZ wurde mit Blick auf eine Vermeidung übermäßiger Versiegelung mit den möglichen Folgen für Boden und Grundwasser sowie bei Starkregenereignissen nicht gewählt.</p> <p>Die Festsetzung des Farbkanons für Dachfarben dient dem Ziel, den bestehenden Farbkanon der Dächer im Gebiet beizubehalten und nicht zu stark (z.B. mit blauen oder grünen Dächern) zu überformen.</p> <p>Eine Vorgabe der Mindestgrundstücksgröße ist nicht geplant.</p> <p>Ein Haus mit zwei Wohneinheiten ist grundsätzlich zulässig (wenn die anderen Festsetzungen auch eingehalten werden). Es werden maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal eine Wohneinheit je Doppel-</p>

		<p>haushälfte festgesetzt. Damit soll verhindert werden, dass das Gebiet mit zu vielen Stellplätzen überformt wird und die Nachbarschaften ungewollt stark belastet. Bestehende oder bereits genehmigte Doppelhaushälften mit zwei Wohneinheiten haben Bestandsschutz genauso wie die zugehörigen (aus heutiger Sicht oft nicht ausreichenden) Stellplätze. Neubauvorhaben sind künftig nur noch mit einer begrenzten Zahl der Wohneinheiten zulässig. Die Begrenzung der Nachverdichtung wird in diesem Punkt in Kauf genommen, da die Obergrenze des Verträglichen (auch mit Blick auf die dauerhaft zu sichernde Erschließung) hier erreicht ist und ein Ausbau der Verkehrswege und Infrastruktur nicht beabsichtigt ist. Einliegerwohnungen ohne eigenen Eingang und eigene Häuslichkeit sind weiterhin zulässig. Die Zahl eigenständiger Wohnungen mit separatem Eingang, wird nun begrenzt.</p>
--	--	--

5. ER

die Johannisburger Str. umfaßte ursprünglich Ein- bzw. Zweifamilienhäuser von Nr. 1 bis Nr. 10.

Inzwischen sind 3 Einfamilienhäuser Nr. 2a, 7a, 8a  
1 Doppelhaus Nr. 1a, 1b  
sowie 1 Wohnhaus mit 4 Wohnungen Nr. 2b

hinzugekommen.

Die Grundstücke Nr. 1a, 1b, 2a, 2b -alle oben am Ende der Straße- gehörten ursprünglich n i c h t zur Johannisburger Str., sondern 1a, 1b, 2b zur Ortelsburger Str. u. 2a zur Memeler Str.

Der geschlossene "Wendehammer" der Johannisburger Str. (sollte für Besucherparkplätze zur Verfügung stehen) wurde geöffnet, um diese Grundstücke an die Johannisburger Str. anzuschließen.

Das hat sich negativ auf die Verkehrssituation ausgewirkt. Die schmale Straße -ohne Bürgersteig- ist etwas abschüssig und obwohl dort Tempo 30 gilt, hält sich kaum jemand daran. Hinzu kommt, dass die Johannisburger Str. nicht mit Nr 1, sondern Nr 10 beginnt. Selbst im Zeitalter des Navis verfahren sich viele Fahrzeuge (Firmen pp.) Wer z.B. zu Haus Nr. 10 muß fährt nach ganz oben, dann zurück, und zwar mit hohem Tempo, dass die Gullydeckel klappern.

Bei weiterer Bebauung im oberen Bereich der Straße wird sich das noch steigern.

Ich wohne nicht mehr in einer ruhigen Sackgasse, sondern an einer Schnellstraße.

Daher plädiere ich für eine Verkehrsberuhigung in der Johannisburger Str., die die Raser ausbremst.

Die Hinweise zur Entwicklung der Johannisburger Straße werden zur Kenntnis genommen.

Dass die Johannisburger Straße zur Schnellstraße wird ist objektiv betrachtet in keiner Weise zu befürchten. Die Einhaltung der Verkehrsregeln wird nicht im Bebauungsplan geregelt.

Die Anregung für eine Verkehrsberuhigung der Johannisburger Straße wurde an den zuständigen Fachbereich weitergegeben.

<p>6. ES</p>	<p>Hiermit plädiere ich für den ausgelegten Entwurf mit <b>vollständiger Aufhebung der inneren Baugrenzen</b> und der Möglichkeit, <b>Zweifamilienhäuser</b> zu errichten, möchte aber in den folgenden Punkten um Nachbesserung bitten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ <b>Erhöhung der Traufhöhe auf 6 Meter</b>, wie ursprünglich von Ihnen vorgeschlagen;</li> <li>▫ <b>Dachfarbe: Keine Festlegungen;</b></li> <li>▫ <b>Gauben: Keine Beschränkungen.</b></li> <li>▫ Bei der <b>GRZ</b> rege ich eine <b>Erhöhung auf 0,3</b> für das gesamte Gebiet an, wie es im Bereich zwischen der Ortelsburger Straße und Johannisburger Straße bereits vorgeschlagen wird. Dies trägt zu einer Harmonisierung der Siedlung bei.</li> </ul> <p>Keinesfalls sollte pro Haus oder WE eine Mindestgrundstücksgröße festgelegt werden.</p> <p>Keinesfalls sollte die Verkehrsführung der Straße „Am Ebensberg“ verändert werden, da sich die Situation vermutlich verschlimmern würde.</p>	<p>Die Traufhöhe wird auf max. 5 m reduziert und die Firsthöhe auf 10 m, da die bestehenden Trauf- und Firsthöhen ansonsten zu stark überformt würden und der Charakter der Siedlung so besser beibehalten wird. Neubauten können mit der begrenzten Höhe zwar etwas eingeschränkt, insgesamt aber noch gut errichtet werden. Zumal künftig die GFZ-Begrenzung entfällt und eine rechnerische Zweigeschossigkeit ermöglicht wird, was eine bessere Ausnutzung der Flächen in den Gebäuden ermöglicht.</p> <p>Die Festsetzung des Farbkanons für Dachfarben dient dem Ziel, den bestehenden Farbkanon der Dächer im Gebiet beizubehalten und nicht zu stark (z.B. mit blauen oder grünen Dächern) zu überformen.</p> <p>Dasselbe Ziel (Charakter erhalten, nicht zu stark überformen) wird mit den Beschränkungen der Größe künftiger Gauben erreicht.</p> <p>Eine höhere GRZ wurde mit Blick auf eine Vermeidung übermäßiger Versiegelung mit den möglichen Folgen für Boden und Grundwasser sowie bei Starkregenereignissen nicht gewählt.</p> <p>Eine Vorgabe der Mindestgrundstücksgröße ist nicht geplant.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht im Bereich der Straßenverkehrsflächen keine Änderungen vor.</p>
<p>7. EH</p>	<p><u>hiermit erkläre ich, dass ich mit dem vorgelegten Entwurf einverstanden bin.</u></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

8. FW

Gegen den auf der Versammlung am 7. 3. 2017 vorgestellten Änderungsplan 14 erhebe ich Einspruch, mit Ausnahme der vorgesehenen Veränderung der inneren Baugrenzen.

Der Einspruch richtet sich vor allem gegen die vorgesehenen Doppelhäuser und die 2-Geschossigkeit.

Wichtig wäre m.E. auch eine Beschränkung hinsichtlich des Baumaterials auf „rote Klinker“, die in dem Gebiet bisher vorherrschend und typisch sind.

Meine Vorschläge im einzelnen entnehmen Sie bitte der beigefügten Aufstellung.

Gründe:

1. **Doppelhäuser** passen nicht zum Gebietscharakter, insbesondere bei einer Nachverdichtung. Eine solche Bauweise macht es für Investoren attraktiv und verdrängt Familien mit geringem Einkommen im Preiswettbewerb um Grundstücke; ist folglich unsozial.

Es geht nicht allein um eine Verdichtung, sondern auch um die Erhaltung des Gebietscharakters. Eine **Mißachtung des Gebietscharakters** und die damit verbundene Verschlechterung der Wohnqualität, steht den Interessen der ansässigen Wohnbevölkerung entgegen, die immer höhere Ansprüche an die Wohnqualität stellen. Verbale Beteuerungen zur Erhaltung des Gebietscharakters genügen nicht.

2. Gleiches gilt für die **Erhöhung der Grundstücksflächenzahl, der Trauf u. Firsthöhen** und der **Anzahl der Geschoße**. Die bisherigen Werte sollten beibehalten werden.

Die überwiegende Zahl der Grundstücke sind nicht groß genug, um die geplanten Veränderungen ohne Einbußen bei der Wohnqualität zu realisieren.

3. Die geplante **Veränderung der bisherigen Baugrenzen, Gebäudehöhen und Anzahl der Geschoße** ermöglicht auch eine stärkere Einsichtnahme in bisher geschützte Garten- u. Grundstücksbereiche und verschatten zudem große Grundstücksteile, was die bisherige Wohnqualität mindert.

Die einleitenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Gebiet sind bereits zahlreiche verputzte Fassaden und auch andere Materialien vorhanden, sodass auf eine Festsetzung von roten Klinkern oder ähnlich verzichtet wird.

1. Es sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig, wie im bisherigen Bestand auch schon. Viele Familien wohnen in einer Doppelhaushälfte. Im Gebiet sind zahlreiche Doppelhaushälften vorhanden. Eine Missachtung des Gebietscharakters ist nicht erkennbar.

2. Das Maß der baulichen Nutzung wird von derzeit einem rechnerisch zulässigen Vollgeschoss auf zwei rechnerische Vollgeschosse erhöht. Um einerseits damit eine höhere Verdichtung im rechnerischen Volumen zwar zu ermöglichen und andererseits jedoch das Ortsbild nicht zu sehr zu verändern, werden einschränkende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen.

Die Traufhöhe ist bisher gar nicht begrenzt und wird künftig auf max. 5 m reduziert und die Firsthöhe auf 10 m, gerade da die bestehenden Trauf- und Firsthöhen ansonsten zu stark überformt würden und der Charakter der Siedlung so besser beibehalten wird. Neubauten können mit der begrenzten Höhe zwar etwas eingeschränkt, insgesamt aber noch gut errichtet werden. Zumal künftig die GFZ-Begrenzung entfällt und eine rechnerische Zweigeschossigkeit ermöglicht wird, was eine bessere Ausnutzung der Flächen in den Gebäuden ermöglicht.

Die GRZ soll in den derzeit mit 0,2, festgesetzten Gebieten auf 0,25 und in den derzeit mit 0,25 festgesetzten Gebieten auf 0,3 erhöht werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der bisherigen Anwendung der BauNVO 1968 Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze sowie Garagen und Terrassen etc. in aller Regel nicht mitzurechnen waren. Mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 sind künftig (bis auf notwendige Fußwege) alle versiegelten Flächen anzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 gibt es eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten

		<p>etc. von 50 %, sodass die sogenannte GRZ II dann im WA 1 bei insgesamt bei 0,375 liegt. D.h. insgesamt dürfen bis zu 37,5 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Damit im WA 2 nicht bis zu 45 % versiegelt werden dürfen, wird für das WA 2 die zulässige Gesamtversiegelung (GRZ II) auf maximal 0,4 bzw. 40 % begrenzt. Ein stärker erhöhtes Maß der baulichen Nutzung wurde mit Blick auf eine Vermeidung übermäßiger Versiegelung mit den möglichen Folgen für Boden und Grundwasser sowie bei Starkregenereignissen nicht gewählt. Eine reine Beibehaltung der GRZ bei gleichzeitiger Umstellung auf die neue BauNVO würde dazu führen, dass weniger Hauptgebäudegrundflächen zulässig sind, als bisher. Das wäre mit dem Ziel der Nachverdichtung nicht vereinbar.</p> <p>3. Wohnqualität ist ein relativ subjektives Kriterium. Grundsätzlich dienen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der NBauO der Einhaltung einer gesunden Wohnqualität. Eine übermäßige Verschattung oder unzumutbare Einsichtnahme ist nicht zu erwarten.</p>
<p>9. FL</p>	<p>ich bin damit <b>nicht</b> einverstanden.</p> <p>Die <b>Baugrenzen</b> nicht ganz auf heben, alle auf 6 m angleichen, z.Z. 13 m.</p> <p>Die <b>Grundflächenzahl</b> nicht erhöhen.</p> <p><b>First und Traufhöhe</b> so beibehalten wie vorhanden.</p> <p>Der Charakter und die Wohnqualität sollten doch auch erhalten bleiben.</p>	<p>Variante B (Baugrenzen mit 6m Abstand je Grundstück) wurde verworfen, da der damit ermöglichte Spielraum bei der Wahl des Standortes auf dem Grundstück als zu gering angesehen wird und eine Gleichbehandlung der hinteren und seitlichen Grenzabstände erreicht werden soll.</p> <p>Eine reine Beibehaltung der GRZ bei gleichzeitiger Umstellung auf die neue BauNVO würde dazu führen, dass weniger Hauptgebäudegrundflächen zulässig sind, als bisher. Das wäre mit dem Ziel der Nachverdichtung nicht vereinbar. Die Beibehaltung der alten BauNVO würde dem Gebot des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden widersprechen, da eine sehr hohe Versiegelung durch Nebenanlagen und Stellplätze etc. ermöglicht würde.</p> <p>Die Traufhöhe ist bisher gar nicht begrenzt und wird künftig auf max. 5 m reduziert und die Firsthöhe auf 10 m, gerade da die bestehenden Trauf- und Firsthöhen ansonsten zu stark überformt würden und der Charakter</p>

		<p>der Siedlung so besser beibehalten wird. Nach bisherigem Recht wären deutlich höhere Gebäudehöhen zulässig. Neubauten können mit den geänderten Festsetzungen künftig mit der begrenzten Höhe zwar etwas eingeschränkt, insgesamt aber noch gut errichtet werden. Zumal künftig die GFZ-Begrenzung entfällt und eine rechnerische Zweigeschossigkeit ermöglicht wird, was eine bessere Ausnutzung der Flächen in den Gebäuden ermöglicht.</p> <p>Der grundsätzliche Charakter des Quartiers wird beibehalten werden.</p> <p>Wohnqualität ist ein relativ subjektives Kriterium. Grundsätzlich dienen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der NBauO der Einhaltung einer gesunden Wohnqualität.</p>
<p>10. GR</p>	<p>meine Familie wohnt seit ca. 40 Jahren auf dem Ebensberg und mein Elternhaus wurde 1959 auf dem Ebensberg gebaut.</p> <p>In den letzten Jahren hat sich das Wohngebiet am Ebensberg stark verändert und aus der Nebenerwerbssiedlung ist ein bürgerliches Wohngebiet am Stadtrand von Lüneburg geworden. Mit Unverständnis habe ich die Änderungsplanung für unser Wohngebiet aufgenommen. Eine extreme Verdichtung der Bebauung verändert m. E. den Einfamilienhauscharakter erheblich und nachhaltig. Diese Änderung ist wegen einiger weniger Grundstücke m. E. nicht erforderlich und auch nicht gerechtfertigt.</p> <p>Wenn man schon einige zusätzliche Hinterbebauungen zulassen möchte, dann sollte man bei der Grundflächenzahl nicht über 0,25 hinausgehen, weil sonst die Grundstücke grundsätzlich zu klein werden und der ursprüngliche Charakter des Wohngebietes verloren geht. Weiterhin sollte mit Rücksichtnahme auf die Nachbargrundstücke der hintere Abstand zur Grundstücksgrenze mindestens 6m betragen und nicht wie im Änderungsentwurf vorgesehen mit 3m festgelegt werden.</p> <p>Auch die Eingeschossigkeit der Bebauung sollte beibehalten werden, weil sonst ein Mietshauscharakter entstehen würde, der dem jetzigen Wohngebiet nicht entspricht und somit in einigen Jahren eine völlig veränderte Struktur entsteht, die von den jetzigen Anwohnern und auch von unseren lokalen Politikern nicht gewollt ist.</p> <p>Ich hoffe, dass Sie die Anmerkungen eines langjährigen Anwohners, der den größten Teil seiner Kindheit auf dem alten Ebensberg verbracht hat nachvollziehen können.</p>	<p>Der Entwurf sieht eine moderate Nachverdichtung vor. Die Begrenzung der GRZ auf 0,25 / 0,3 sowie 0,3 / 0,4 ist vergleichsweise streng und im Vergleich zu den jetzigen Festsetzungen bei künftiger Anwendung der neuen BauNVO wird die Mehrversiegelung deutlich begrenzt. Es ist nicht zu befürchten, dass die Grundstücke zu klein werden oder der städtebauliche Charakter verloren geht. Der ursprünglich geplante Charakter als Nachkriegs- bzw. sogenannte „Nebenerwerbssiedlung“ besteht schon länger nicht mehr und ist insgesamt an der Architektur der zahlreichen für die Zeit typischen Siedlungshäusern aber noch ablesbar.</p> <p>Variante B (Baugrenzen mit 6 m Abstand je Grundstück) wurde verworfen, da der damit ermöglichte Spielraum bei der Wahl des Standortes auf dem Grundstück als zu gering angesehen wird und eine Gleichbehandlung der hinteren und seitlichen Grenzabstände erreicht werden soll.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird von derzeit einem rechnerisch zulässigen Vollgeschoss auf zwei rechnerische Vollgeschosse erhöht. Um einerseits damit eine höhere Verdichtung im rechnerischen Volumen zwar zu ermöglichen und andererseits jedoch das Ortsbild nicht zu sehr zu verändern und eine voll zweigeschossige</p>

		<p>Optik zu vermeiden, werden einschränkende Festsetzungen zur Gestaltung und zu den Höhen getroffen.</p> <p>Ein „Mietshauscharakter“ mit Mehrfamilienhäusern und einer völlig veränderten städtebaulichen Struktur ist aufgrund der vorgesehenen Begrenzung der Wohneinheiten (die es bisher nicht gibt) nicht zu befürchten. Vorgaben zu einer Selbstnutzung bzw. Vermietung sind in einem Bebauungsplan nicht zulässig.</p> <p>Den Anregungen wird daher nicht gefolgt. An den geplanten Festsetzungen wird festgehalten.</p>
<p>11. HP</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Baugrenzen:</b> Die Baugrenzen sollten einen Abstand von 6m zur hinteren Grundstücksgrenze haben.</li> <li>- <b>Grundflächenzahl:</b> Die Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,25 soll beibehalten werden</li> <li>- <b>Geschoßflächenzahl</b> von 0,3 beibehalten.</li> <li>- <b>Anzahl Wohnungen pro Haus</b> sollte mit max. einer Wohneinheit pro 600 m<sup>2</sup> Baulandfläche begrenzt werden.</li> <li>- <b>Dachfarbe</b> sollte nicht festgelegt werden.</li> <li>- <b>Geschossigkeit</b> von 1 Vollgeschoß beibehalten.</li> <li>- <b>Firsthöhe</b> auf 9,30 m über Gelände beschränken.</li> <li>- <b>Traufhöhe</b> auf max. 4,50 m über Gelände beschränken.</li> </ul> <p><i>Der Charakter</i> des vorhandenen Wohngebiets muss erhalten bleiben und darf nicht verändert werden. Hier sollen keine Mehrfamilien-Wohnblöcke entstehen. Schon jetzt ist der Verkehr auf der Straße „Am Ebensberg“ und den Nebenstraßen durch parkende Fahrzeuge behindert. Eine weitere Verdichtung der Bebauung führt zu einer nicht hinnehmbaren Verschlechterung der Verkehrssituation.</p>	<p>Variante B (Baugrenzen mit 6m Abstand je Grundstück) wurde verworfen, da der damit ermöglichte Spielraum bei der Wahl des Standortes auf dem Grundstück als zu gering angesehen wird und eine Gleichbehandlung der hinteren und seitlichen Grenzabstände erreicht werden soll.</p> <p>Eine reine Beibehaltung der GRZ bei gleichzeitiger Umstellung auf die neue BauNVO würde dazu führen, dass weniger Hauptgebäudegrundflächen zulässig sind, als bisher. Das wäre mit dem Ziel der Nachverdichtung nicht vereinbar.</p> <p>Auf eine Begrenzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird in Zukunft verzichtet mit dem Ziel, eine stärkere Nachverdichtung im Volumen zu ermöglichen. Die optische Verträglichkeit wird über die Vorschriften zu den Trauf- und Firsthöhen sowie der Dachneigung und -form und der Maximalgröße von Dachgauben gesichert.</p> <p>Die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude ist derzeit gar nicht festgesetzt. Neubauvorhaben sind künftig nur noch mit einer begrenzten Zahl der Wohneinheiten zulässig. Die Begrenzung der Nachverdichtung wird in diesem Punkt in Kauf genommen, da die Obergrenze des Verträglichkeit (auch mit Blick auf die dauerhaft zu sichernde Erschließung) hier erreicht ist und ein Ausbau der Verkehrswege und Infrastruktur nicht beabsichtigt ist. Eine stärkere Begrenzung wäre mit dem Ziel der Nachverdichtung nicht vereinbar und würde der gewünschten Möglichkeit z.B. mit den Eltern zusammen in einem Haus zu wohnen widersprechen. Eine Begrenzung der</p>

		<p>Wohneinheiten mit Bezug zur Baulandfläche ist nicht zulässig (Stand der Rechtsprechung).</p> <p>Die Festsetzung des Farbkanons für Dachfarben dient dem Ziel, den bestehenden Farbkanon der Dächer im Gebiet beizubehalten und nicht zu stark (z.B. mit blauen oder grünen Dächern) zu überformen.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird von derzeit einem rechnerisch zulässigen Vollgeschoss auf zwei rechnerische Vollgeschosse erhöht. Um einerseits damit eine höhere Verdichtung im rechnerischen Volumen zwar zu ermöglichen und andererseits jedoch das Ortsbild nicht zu sehr zu verändern, werden einschränkende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen.</p> <p>Die Traufhöhe ist bisher gar nicht begrenzt und wird künftig auf max. 5 m reduziert und die Firsthöhe auf 10 m, gerade da die bestehenden Trauf- und Firsthöhen ansonsten zu stark überformt würden und der Charakter der Siedlung so besser beibehalten wird. Neubauten können mit der begrenzten Höhe zwar etwas eingeschränkt, insgesamt aber noch gut errichtet werden. Zumal künftig die GFZ-Begrenzung entfällt und eine rechnerische Zweigeschossigkeit ermöglicht wird, was eine bessere Ausnutzung der Flächen in den Gebäuden ermöglicht. Eine niedrigere Trauf- und Firsthöhe würde dem Ziel der Nachverdichtung widersprechen.</p> <p>Klassische Mehrfamilienwohnblöcke sind nicht zu befürchten, da sie nicht zulässig sind (Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten). Eine unzumutbare Verschlechterung der Verkehrssituation ist durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Bereits in „zweiter Reihe“ neu gebaut wurden nach dem alten Bebauungsplanrecht bisher ca. 20 Gebäude.</p> <p>Der alte Bebauungsplan gibt zudem auf ca. 42 Grundstücken bereits jetzt die Möglichkeit ein zweites Gebäude in zweiter Reihe zu errichten (allerdings eben in den sehr engen Grenzen der bisherigen Baufenster).</p> <p>Mit dem neuen Bebauungsplan werden darüber hinaus ca. 20 zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen (zusätzlich zu dem „mehr Spielraum“ durch die innen aufgehobenen Baugrenzen), in Bereichen, die bisher gänzlich</p>
--	--	---

		<p>außerhalb der Baufenster lagen. Die Zahl ist also überschaubar, zumal in Bestandsgebieten wie „Am Ebensberg“, die sich in der Hand zahlreicher privater Einzeleigentümer befinden, mit einer langsamen, sukzessiven Entwicklung über mehrere Jahre zu rechnen ist und kein „Volllaufen“ innerhalb weniger Jahre befürchtet werden muss. Verkehrlich unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p>
<p>12. HU</p>	<p>In den Bauanträgen bzgl. [REDACTED] wurde eine Begrenzung der Höhe auf 6 m festgelegt. Mit den neuen Festsetzungen wird die Höhe um 3 m überschritten.                  Das Grundstück steigt zur [REDACTED] an, wodurch das Grundstück [REDACTED] noch weniger Licht/Sonne erhalten würde.                  Daher wird eine Begrenzung der Höhe auf 6 m gewünscht um die Beeinträchtigung für das Grundstück [REDACTED] im Rahmen zu halten.</p>	<p>Die Baugenehmigungen liegen im Haus vor (Archivakten) und wurden gesichtet. Eine verwaltungsseitige Festlegung der Begrenzung der Höhen ist darin nicht enthalten.</p> <p>Durch die einschlägigen Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung ist eine ausreichende Belichtung gesichert. Derzeit ist die Gebäudehöhe im Bebauungsplan nicht geregelt. Unzumutbare Verschattungen oder andere Beeinträchtigungen sind daher nicht zu befürchten.</p> <p>Eine Begrenzung der Höhe auf 6 m liefe der gewünschten Nachverdichtung zuwider und läge unterhalb der im Gebiet vorhandenen Gebäudehöhen.</p> <p>An den geplanten Festsetzungen wird daher festgehalten.</p>
<p>13. HL</p>	<p>ich bin damit <b>nicht</b> einverstanden.</p> <p>Die <b>Baugrenzen</b> nicht ganz auf heben, alle auf 6 m angleichen, z.Z. 13 m.</p> <p>Die <b>Grundflächenzahl</b> nicht erhöhen.</p> <p><b>First und Traufhöhe</b> so beibehalten wie vorhanden.</p> <p>Der Charakter und die Wohnqualität sollten doch auch erhalten bleiben.</p>	<p>Variante B (Baugrenzen mit 6m Abstand je Grundstück) wurde verworfen, da der damit ermöglichte Spielraum bei der Wahl des Standortes auf dem Grundstück als zu gering angesehen wird und eine Gleichbehandlung der hinteren und seitlichen Grenzabstände erreicht werden soll.</p> <p>Eine reine Beibehaltung der GRZ bei gleichzeitiger Umstellung auf die neue BauNVO würde dazu führen, dass weniger Hauptgebäudegrundflächen zulässig sind, als bisher. Das wäre mit dem Ziel der Nachverdichtung nicht vereinbar.</p> <p>Die Traufhöhe ist bisher gar nicht begrenzt und wird künftig auf max. 5 m reduziert und die Firsthöhe auf 10 m, gerade da die bestehenden Trauf- und Firsthöhen ansonsten zu stark überformt würden und der Charakter</p>

		<p>der Siedlung so besser beibehalten wird. Neubauten können mit der begrenzten Höhe zwar etwas eingeschränkt, insgesamt aber noch gut errichtet werden. Zumal künftig die GFZ-Begrenzung entfällt und eine rechnerische Zweigeschossigkeit ermöglicht wird, was eine bessere Ausnutzung der Flächen in den Gebäuden ermöglicht.</p> <p>Der grundsätzliche Charakter des Quartiers wird beibehalten werden.</p> <p>Wohnqualität ist ein relativ subjektives Kriterium. Grundsätzlich dienen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der NBauO der Einhaltung einer gesunden Wohnqualität.</p>
14. IH	hiermit erkläre ich, dass ich mit dem vorgelegten Entwurf einverstanden bin.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
15. IK	<p>Zu 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen                  Die Beibehaltung der bisherigen 6m Grenze zum hinteren Nachbargrundstück halte ich für sinnvoll, um mehr Licht zwischen den Häusern zu gewährleisten und zu verhindern, dass sich die Nachbarn in die Fenster gucken können, bzw. diese immer zuhängen müssen.                  Selbst der vorhandene 11m Abstand zum seitlichen Nachbargebäude wirkt im Verhältnis zu den Grundstücken und Häusern eng und ermöglicht es, dem Nachbarn auf den Küchentisch zu gucken.                  Sollte ein Nachbar die neue Baugrenze mit 3m ausnutzen, wäre der andere gezwungen, mit seinem Bau noch weiter in sein eigenes Grundstück hinein zu gehen, um eine Schlucht von nur 6m zu verhindern.                  Hinzu kommt die starke Unebenheit des Ebenberges. Dadurch, dass es Tal- und Berglagen gibt, würde ein Nachbargebäude in Berglage mit nur 3m Grenzabstand bedrückend über dem niedrigeren Grundstück thronen.                  Wenn das Grundstück in Tallage geebnet wurde, um es sinnvoll nutzen zu können, gibt es einen starken Versatz zum Nachbargrundstück (bei uns sind es 3m), der diesen Effekt noch extrem verstärken würde.                  Zu 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse / GRZ / GFZ / Höhen                  Wir halten es für sinnvoll, die bestehenden Maximalhöhen von 4,5m Trauf-, bzw. 9,3m Firsthöhe in die Bebauungsplanänderung auf zu nehmen.                  Eine Anhebung der Maximalhöhen wäre für das Bild der Siedlung nicht schön, genau wie der Ausblick der Anwohner auf größere Wände. Vor allem aber schaffen diese mehr und früher Schatten und den Eindruck von sehr eng stehenden Häusern.</p>	<p>Variante B (Baugrenzen mit 6m Abstand je Grundstück) wurde verworfen, da der damit ermöglichte Spielraum bei der Wahl des Standortes auf dem Grundstück als zu gering angesehen wird und eine Gleichbehandlung der hinteren und seitlichen Grenzabstände erreicht werden soll.</p> <p>Durch die einschlägigen Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung ist eine ausreichende Belichtung gesichert. Derzeit ist die Gebäudehöhe im Bebauungsplan nicht geregelt. Unzumutbare Verschattungen oder andere Beeinträchtigungen sind daher nicht zu befürchten. Einem Nachbarn auf den Küchentisch gucken zu können, stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung dar.</p> <p>Im Gebiet sind unterschiedliche Höhen bereits vorhanden. Die subjektive Wahrnehmung einer Berglage ist weder im Bestand noch für die Zukunft als bedrückend einzustufen. Auch hierzu greifen die abstandsrechtlichen Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung. Eine „Ebnung in Tallage“ ist auch weiterhin zulässig, sowie dem jeweiligen Eigentümer überlassen.</p> <p>Die Traufhöhe ist bisher im Bebauungsplan gar nicht begrenzt und wird künftig auf max. 5 m reduziert und die Firsthöhe auf 10 m, gerade da die bestehenden Trauf-</p>

	<p>Es würde sich auch stärker negativ für Grundstücke in Tallage äußern, wie im oberen Abschnitt beschrieben.                  Wir haben noch zwei weitere Änderungsbitten, die allerdings nicht den Bebauungsplan betreffen:                  Es wäre für Radfahrer sehr angenehm, wenn der Einbahnstraßenbereich der Ortelsburger Straße für Radfahrer in beide Richtungen freigegeben wäre. Um legal zu fahren müssen sie bislang überflüssige Umwege mit Unebenheiten benutzen. Im Sinne des Wunsches nach mehr umweltgerechter Fortbewegung gilt es so etwas zu vermeiden.                  Des weiteren scheint das Schild 30 Zone als Empfehlung aufgefasst zu werden. Die hier gefahrene Geschwindigkeit liegt zwischen 40 und 55 km/h.                  Eine Geschwindigkeitsmessung mit oder ohne Blitzer an einer Stelle nützt leider nicht viel, da davor und dahinter weiterhin zu schnell gefahren wird.                  In Dänemark sind aufgeschüttete „Betonhubbel“, quer über die Straße, sehr effektiv gegen zu schnelles fahren. Wenn alle 100 bis 150 Meter ein solcher Wall läge, der gerade so mit 30 km/h überfahrbar ist, könnte niemand mehr zu schnell fahren. Wäre hier so etwas zulässig und machbar?</p>	<p>und Firsthöhen ansonsten zu stark überformt würden und der Charakter der Siedlung so besser beibehalten wird. Neubauten können mit der begrenzten Höhe zwar etwas eingeschränkt, insgesamt aber noch gut errichtet werden. Zumal künftig die GFZ-Begrenzung entfällt und eine rechnerische Zweigeschossigkeit ermöglicht wird, was eine bessere Ausnutzung der Flächen in den Gebäuden ermöglicht. Eine weitere Reduzierung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen widerspräche der gewünschten Nachverdichtung zwecks Wohnraumschaffung.                  Die Anregungen zum Thema Verkehr wurden an die zuständigen Fachbereiche weitergegeben. Im Bebauungsplan sind dazu keine Regelungen möglich.</p>
<p>16. JG</p>	<p>Da mein Haus an einem Grundstück grenzt, deren Seiten an manchen Stellen bis zu drei Meter abfallen, ist es für mich unvorstellbar das überhaupt eine Änderung des Bebauungsplans in Betracht kommt. Das besagte Grundstück liegt nicht nur sehr hoch, es befindet sich gewachsener Boden darauf. Dieser darf nach meiner aktuellen Information nicht abgetragen werden. Somit wäre bauen dort nicht einmal erlaubt. Wobei andere Grundstücke von jeh her für Ackerbau und Viehhaltung genutzt werden mußten.                  Im Falle eines Bauvorhabens würde mein Blick aus dem Küchenfenster direkt auf eine Kellerwand fallen.                  Grundsätzlich würde ich die ursprünglichen Bebauungsvorschriften für den Ebensberg als völlig ausreichend erachten, weil die Änderungen das Gesamtbild und den Charakter massiv zum Nachteil verändern würden.</p>	<p>Gewachsener Boden darf abgetragen werden. Die Abgrabung wäre bei der Planung der Trauf- und Firsthöhen entsprechend zu berücksichtigen (gilt nicht bei Aufschüttungen). Ob Abgrabung oder nicht – Bauen wäre gemäß dem Baurecht erlaubt. Eine Nutzung für Ackerbau und Viehhaltung ist im Bebauungsplan nicht (und war auch nicht) vorgesehen. Zulässig bleiben bestehende Ställe und gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO 1990 sind auch in Zukunft Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung zulässig sind, sofern sie der jeweiligen Wohnnutzung untergeordnet und mit der nötigen Rücksichtnahme i.S.v. § 15 BauNVO geplant werden.                  Kellerwände sind in aller Regel max. 1,40 m über dem Erdboden, da sie ansonsten als oberstes und damit im Normalfall als Vollgeschoss gelten. Zudem sind auch Kellerwände bei der zulässigen Trauf- und Firsthöhe zu berücksichtigen und es gibt auch Obergeschosswände ohne Fenster.                  Eine Veränderung zu einem massiven Nachteil des Gesamtbildes und Charakters ist nicht erkennbar. Im Gegenteil werden z.B. erstmalig konkrete Höhenbegrenzungen festgesetzt. An den geplanten Festsetzungen wird daher festgehalten.</p>

<p>17. KW</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit erkläre ich, dass ich mit dem vorgelegten Entwurf <sup>nicht</sup> einverstanden bin.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p><i>Wegen möglicher Besetzung ist die Firsthöhe v. 10m zu hoch.</i></p>	<p>Die zulässige Firsthöhe ist bisher gar nicht begrenzt und wird künftig auf max. 10 m festgesetzt, da die bestehenden Firsthöhen ansonsten zu stark überformt würden und der Charakter der Siedlung so besser beibehalten wird. Eine niedrigere Firsthöhe würde dem Ziel der Nachverdichtung widersprechen.</p> <p>Durch die einschlägigen Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung ist eine ausreichende Belichtung gesichert. Derzeit ist die Gebäudehöhe im Bebauungsplan nicht geregelt. Unzumutbare Verschattungen oder andere Beeinträchtigungen sind nicht zu befürchten.</p>
<p>18. KQ</p>	<p><b>Baugrenzen</b> 3 m zu den Grenzen bebaubar ist für mich undenkbar 6 m, wie bei fast allen Grundstücken, sollte man beibehalten.</p> <p><b>Grundflächenzahl</b> 0,2 - 0,25 muss beibehalten werden.</p> <p><b>Anzahl Wohnungen pro Haus</b> nur eine Wohneinheit pro zugehörnde 600 m<sup>2</sup> Baulandfläche. Man vergleiche Wilschenbruch Auekamp.</p> <p><b>Dachneigung, Dachform, Dachfarbe</b> wie bisher.</p> <p><b>Geschossigkeit</b> 2-geschossig ist undenkbar. 1 1/2-geschossig muss unbedingt beibehalten werden.</p> <p><b>Firsthöhe</b> sollte maximal 9,30 m nicht überschreiten. Ebenso sollte die <b>Traufhöhe</b> maximal 4,5 m betragen.</p> <p>Meiner Meinung nach würden die angestrebten Änderungen das Gesamtbild des Ebensbergs negativ verändern. In einer ehemaligen Nebenerwerbssiedlung sollte man nicht den Charakter eines Gettos einbringen. Man sollte auch nicht vergessen, dass mehr Wohneinheiten auch ein höheres Verkehrsaufkommen nach sich zieht. Es sollte auch für Bewohner wie auch Gäste genügend Stellfläche vorhanden sein. Es ist für mich auch nicht nachvollziehbar, warum man hier jetzt auf einmal so stark nachverdichten will. Die gesamte Verkehrssituation auf dem Ebensberg ist nicht optimal (siehe Straße Am Ebensberg geparkte Autos). Warum müssen Linienbusse-Schulbusse-Gelenkbusse durch enge Straßen, wie die Ortelsburger, fahren, die beim Abbiegen die Einfriedungen von Grundstücken zerstören? Von der immensen Lärmbelastigung für die betroffenen Anwohner einmal ganz abgesehen. Dass Busse in der Schweidnitzer Straße am kleinen Park auf dem Fußweg parkend Pause machen muss nicht sein.</p>	<p>Variante B (Baugrenzen mit 6m Abstand je Grundstück) wurde verworfen, da der damit ermöglichte Spielraum bei der Wahl des Standortes auf dem Grundstück als zu gering angesehen wird und eine Gleichbehandlung der hinteren und seitlichen Grenzabstände erreicht werden soll. Einen festgesetzten 6 m Abstand im Bestand, insbesondere bei fast allen Grundstücken, gibt es nicht.</p> <p>Eine reine Beibehaltung der GRZ bei gleichzeitiger Umstellung auf die neue BauNVO würde dazu führen, dass weniger Hauptgebäudegrundflächen zulässig sind, als bisher. Das wäre mit dem Ziel der Nachverdichtung nicht vereinbar.</p> <p>Dachneigung und Dachformen bleiben festgesetzt wie bisher.</p> <p>Dachfarben sind bisher gar nicht begrenzt und werden vorbeugend auf die im Gebiet vorhandenen Spektren begrenzt. Die Festsetzung des Farbkanons für Dachfarben dient dem Ziel, den bestehenden Farbkanon der Dächer im Gebiet beizubehalten und nicht zu stark (z.B. mit blauen oder grünen Dächern) zu überformen.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird von derzeit einem rechnerisch zulässigen Vollgeschoss auf zwei rechnerische Vollgeschosse erhöht. Um einerseits damit eine höhere Verdichtung im rechnerischen Volumen zwar zu ermöglichen und andererseits jedoch das Ortsbild nicht zu sehr zu verändern, werden einschränkende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen und die Trauf- und Firsthöhen begrenzt. Dadurch wird eine maximal 1 1/2-</p>

		<p>geschossige Optik gesichert und eine zweigeschossige Optik ausgeschlossen.</p> <p>Die Traufhöhe ist bisher gar nicht begrenzt und wird künftig auf max. 5 m reduziert und die Firsthöhe auf 10 m, gerade da die bestehenden Trauf- und Firsthöhen ansonsten zu stark überformt würden und der Charakter der Siedlung so besser beibehalten wird. Neubauten können mit der begrenzten Höhe zwar etwas eingeschränkt, insgesamt aber noch gut errichtet werden. Zumal künftig die GFZ-Begrenzung entfällt und eine rechnerische (nicht optische) Zweigeschossigkeit ermöglicht wird, was eine bessere Ausnutzung der Flächen in den Gebäuden ermöglicht. Eine niedrigere Trauf- und Firsthöhe würde dem Ziel der Nachverdichtung widersprechen.</p> <p>Die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude ist derzeit gar nicht festgesetzt. Neubauvorhaben sind künftig nur noch mit einer begrenzten Zahl der Wohneinheiten zulässig. Die Begrenzung der Nachverdichtung wird in diesem Punkt in Kauf genommen, da die Obergrenze des Verträglichkeit (auch mit Blick auf die dauerhaft zu sichernde Erschließung) hier erreicht ist und ein Ausbau der Verkehrswege und Infrastruktur nicht beabsichtigt ist. Eine stärkere Begrenzung wäre mit dem Ziel der Nachverdichtung nicht vereinbar und würde der gewünschten Möglichkeit z.B. mit den Eltern zusammen in einem Haus zu wohnen widersprechen.</p> <p>Eine unzumutbare Verschlechterung der Verkehrssituation ist durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Bereits in „zweiter Reihe“ neu gebaut wurden nach dem alten Bebauungsplanrecht bisher ca. 20 Gebäude.</p> <p>Der alte Bebauungsplan gibt zudem auf ca. 42 Grundstücken bereits jetzt die Möglichkeit ein zweites Gebäude in zweiter Reihe zu errichten (allerdings eben in den sehr engen Grenzen der bisherigen Baufenster).</p> <p>Mit dem neuen Bebauungsplan werden darüber hinaus ca. 20 zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen (zusätzlich zu dem „mehr Spielraum“ durch die innen aufgehobenen Baugrenzen), in Bereichen, die bisher gänzlich</p>
--	--	---

		<p>außerhalb der Baufenster lagen. Die Zahl ist also überschaubar, zumal in Bestandsgebieten wie „Am Ebensberg“, die sich in der Hand zahlreicher privater Einzeleigentümer befinden, mit einer langsamen, sukzessiven Entwicklung über mehrere Jahre zu rechnen ist und kein „Volllaufen“ innerhalb weniger Jahre befürchtet werden muss. Verkehrlich unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Der Charakter eines „Ghettos“ ist ebenfalls nicht zu erwarten. Das Plangebiet wird nicht räumlich vom restlichen Ortsteil abgetrennt und es ist auch keine übermäßige Segregation ethnischer oder sozialer Gruppen zu befürchten.</p> <p>Die Hinweise zum Verkehr wurden an den zuständigen Bereich weitergegeben. Im Bebauungsplan sind keine Maßnahmen erforderlich.</p>
<p>19. MP</p>	<p>gern würde ich im Gebiet des B-Plans nach Abriß eines alten Siedlungshauses eine Stadtvilla mit zwei Vollgeschossen bauen und bin darüber mit den derzeitigen Eigentümern im Gespräch.</p> <p>Daher beantrage ich die Weiterentwicklung der alten Variante A (mit zwei Vollgeschossen) unter Aufnahme folgender Ergänzungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Wegfall aller Baugrenzen (hinten und vorne)</li> <li>2) Erhöhung der GRZ auf 0,35</li> <li>3) Keine Mindestgrundstücksgröße pro Haus oder pro Wohneinheit</li> <li>4) Setzung der Traufhöhe auf 7 Meter und der Firsthöhe auf 11 Meter</li> <li>5) Wegfall von Beschränkungen bei Gauben</li> <li>6) Wegfall der Festlegung von Farben der Dachpfannen</li> <li>7) Freie Fahrt auf der Straße „Am Ebensberg“</li> </ol>	<p>Bezüglich der Baugrenzen wurde die Variante A (Aufhebung der hinten liegenden Baugrenzen) gewählt. Die geplante Zweigeschossigkeit wird beibehalten.</p> <p>An den vorderen Baugrenzen wird festgehalten, da die bestehende städtebauliche Straßenraumwirkung grundsätzlich erhalten bleiben soll.</p> <p>Die GRZ soll in den derzeit mit 0,2, festgesetzten Gebieten auf 0,25 und in den derzeit mit 0,25 festgesetzten Gebieten auf 0,3 erhöht werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der bisherigen Anwendung der BauNVO 1968 Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze sowie Garagen und Terrassen etc. in aller Regel nicht mitzurechnen waren. Mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 sind künftig (bis auf notwendige Fußwege) alle versiegelten Flächen anzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 gibt es eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten etc. von 50 %, sodass die sogenannte GRZ II dann im WA 1 bei insgesamt bei 0,375 liegt. D.h. insgesamt dürfen bis zu 37,5 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Damit im WA 2 nicht bis zu 45 % versiegelt werden dürfen, wird für das WA 2 die zulässige Gesamtversiegelung (GRZ II) auf maximal 0,4 bzw. 40 % begrenzt.</p>

		<p>Ein stärker erhöhtes Maß der baulichen Nutzung wurde mit Blick auf eine Vermeidung übermäßiger Versiegelung mit den möglichen Folgen für Boden und Grundwasser sowie bei Starkregenereignissen nicht gewählt. Eine reine Beibehaltung der GRZ bei gleichzeitiger Umstellung auf die neue BauNVO würde dazu führen, dass weniger Hauptgebäudegrundflächen zulässig sind, als bisher. Das wäre mit dem Ziel der Nachverdichtung nicht vereinbar.</p> <p>Eine Mindestgrundstücksgröße pro Haus oder Wohneinheit ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Traufhöhe wird künftig auf max. 5 m reduziert und die Firsthöhe auf 10 m, da die bestehenden Trauf- und Firsthöhen ansonsten zu stark überformt würden und der Charakter der Siedlung so besser beibehalten wird. Neubauten können mit der begrenzten Höhe zwar etwas eingeschränkt, insgesamt aber noch gut errichtet werden. Zumal künftig die GFZ-Begrenzung entfällt und eine rechnerische (nicht optische) Zweigeschossigkeit ermöglicht wird, was eine bessere Ausnutzung der Flächen in den Gebäuden ermöglicht.</p> <p>Die Beschränkungen der Gaubengrößen dienen dazu, den bisherigen Charakter der Dachlandschaft zu wahren und eine überbordende Gaubenlandschaft oder eine zu starke Überformung der gewünschten Dachformen zu vermeiden.</p> <p>Dachfarben werden vorbeugend auf die im Gebiet vorhandenen Spektren begrenzt. Die Festsetzung des Farbkanons für Dachfarben dient dem Ziel, den bestehenden Farbkanon der Dächer im Gebiet beizubehalten und nicht zu stark (z.B. mit blauen oder grünen Dächern) zu überformen.</p> <p>Eine Sperrung der Straße „Am Ebensberg“ ist nicht geplant.</p>
--	--	--

20. PT

**Im Einzelnen:**

**Baugrenzen** – sollen bis zu 3m an die Grundstücksgrenzen erlaubt werden. Das lehne ich ab. Mir wurde vor einiger Zeit ein derartiges Objekt an die Grenze gesetzt. Wie heute üblich, Fensterfront natürlich bis zur Erde. Es war schön zu sehen, was es bei den neuen Nachbarn im Einzelnen zu erkennen gab.

Resultat: nach kurzer Zeit wurden Jalousien heruntergelassen. Man hätte auch eine Sichtschutzwand aufstellen können. 3 m Abstand, ich nenne es Einladung zum Spannen. Hat nicht jeder ein Recht auf ungestörte Privatsphäre?

Wir haben das Pech, neben uns 2 Starkraucher dulden zu müssen. Guter Wind vorausgesetzt, inhalieren wir als Nichtraucher mit. Auch deren schwindsüchtiges Husten kommt gut an – auch nachts.

Schlafen bei offenem Fenster ist im Sommer nur sehr eingeschränkt möglich.

Resultat nach einigen Jahren des Nebeneinander: absolut nicht erstrebenswert.

**Geruchsbelästigung** – durch immer mehr Kamine, denn es ist schick und billiges Holz fördert auch den nachträglichen Einsatz. Ein hässliches Edelstahlrohr an die Hauswand gesetzt und dann lässt sich alles verbrennen, was nicht in Sammelbehälter passt. Alle Nachbarn im weiten Umkreis haben dann zumindest im Winter einen Vorteil: man behält die eigene warme Luft im Haus. Lüften impossible, denn es stinkt erbärmlich.

Das gilt auch für die zunehmende Zahl der Hobby-Griller.

Schornsteinfeger fühlt sich nicht zuständig, Umweltamt antwortet nicht auf Telefonat und Mail.

**Lärmbelästigung** – B4/A39, Bahnstrecke Hamburg/Hannover, Flugplatz, Industriegebiet Hafen, Dahlenburger Landstr. – bei günstiger Windrichtung bekommt der Ebensberg alles ab. Daneben dann noch überlauter Kinderlärm, denn Eltern scheinen heutzutage eine Gleichgültigkeitsbescheinigung zu besitzen, zumal der Gesetzgeber über alles seine

Baugrenzen:

Variante B (Baugrenzen mit 6m Abstand je Grundstück) wurde verworfen, da der damit ermöglichte Spielraum bei der Wahl des Standortes auf dem Grundstück als zu gering angesehen wird und eine Gleichbehandlung der hinteren und seitlichen Grenzabstände erreicht werden soll.

Durch die einschlägigen Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung ist eine ausreichende Belüftung und Belichtung gesichert. Unzumutbare Verschattungen oder andere unzumutbare Beeinträchtigungen sind daher nicht zu befürchten. Die Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften wird immer vorausgesetzt, da diese unabhängig von den Regelungen eines Bebauungsplanes weiter gelten. Dies gilt genauso für Privatrecht / Nachbarschaftsrecht. Z.B. Kinderlärm oder Grillgeruch sind im Rahmen der einschlägigen Vorschriften hinnehmbar und werden im Bebauungsplan nicht geregelt.

Eine unzumutbare Lärmbelästigung durch Straßen oder Bahnstrecken ist im Plangebiet ebenfalls nicht zu befürchten, da vergleichsweise sehr große Abstände bestehen.

Eine reine Beibehaltung der GRZ bei gleichzeitiger Umstellung auf die neue BauNVO würde dazu führen, dass weniger Hauptgebäudegrundflächen zulässig sind, als bisher. Das wäre mit dem Ziel der Nachverdichtung nicht vereinbar.

Auf eine Begrenzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird in Zukunft verzichtet mit dem Ziel, eine stärkere Nachverdichtung im Volumen zu ermöglichen. Die optische Verträglichkeit wird über die Vorschriften zu den Trauf- und Firsthöhen sowie der Dachneigung und -form und der Maximalgröße von Dachgauben gesichert.

Die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude ist derzeit gar nicht festgesetzt. Neubauvorhaben sind künftig nur noch mit einer begrenzten Zahl der Wohneinheiten zulässig. Die Begrenzung der Nachverdichtung wird in diesem Punkt in Kauf genommen, da die Obergrenze des Verträglichen (auch mit Blick auf die dauerhaft zu sichernde Erschließung) hier erreicht ist und ein Ausbau der Ver-

schützende Hand hält. Ruhezeiten existieren nicht mehr. Überlautes Grölen und Kreischen, Fußballspielen gegen Hauswände. Alles verursacht durch bisher zugezogene Familien – Übernahme älterer Grundstücke oder durch Hinterhausbebauung.  
Noch mehr Neubauten auf engem Raum = noch mehr Lärm.

**Grundflächenzahl** – beibehalten, nicht verändern

**Geschossflächenzahl** – wie bisher beibehalten

**Anzahl Wohnungen pro Haus** – nur eine Wohneinheit pro zugehörnde vollendete 600qm Baulandfläche

**Dachfarbe** – unverändert belassen, keine bunten Dächer

**Geschossigkeit** – Eingeschossigkeit beibehalten

**Firsthöhe** – Maximal 9,3 m über Gelände

**Traufhöhe** – Maximal 4,5m über Gelände

**Verkehrssituation** – schon lange ist der Ebensberg keine ruhige Wohnlage mehr. Mehr Einwohner, mehr Autos. 2 Fahrzeuge pro Wohneinheit sind fast die Regel und nur die wenigsten haben einen Stellplatz auf dem Grundstück. Parkende Autos am Straßenrand, Busverkehr auf der Straße am Ebensberg – eine Fahrt mit Hindernissen. Insbesondere Am Ebensberg und Memeler Str. entwickeln sich immer stärker zu Rennstrecken – trotz Tempo 30.

Hat man es dann an die Erbstorfer Landstr. Geschafft – nächster Schock. Zu Zeiten des Berufsverkehr ist früher aufstehen und losfahren angesagt. Verkehrsplanung Fehlanzeige, denn was interessieren umliegende Gemeinden. Lieber Änderung von Bebauungsplänen und her mit weiteren Steuerzahlern.

Grundsätzlich lehne ich eine weitere Grundstücks-Verdichtung ab, denn es geht hier nicht um Beschaffung von günstigem und bezahlbarem Bauland. Es sollen in eine alte, über Jahrzehnte gewachsene Siedlung Neubauten gepresst werden, die vom Stil dann doch eher ins Hanse-Viertel (oder besser Hamburg-Viertel?) passen. Erste Ansichten gibt es im Bereich Ortelsburger/Gumbiner Str. Absolut unpassend.

Der liebenswerte Charakter des alten Ebensberg ist schon lange nicht mehr vorhanden und der weitere Ausblick auf den anstehenden Bebauungsplan „Raderbach“ ist erschreckend.

Ich bin leider schon zu alt um hier alles aufzugeben und so geht es vielen der hier noch ansässigen, älteren Generation.

Auch ein [REDACTED] sollte sich zurückhaltender äußern als zu raten: wenn dir das nicht passt, dann musst du eben verkaufen und wegziehen.

kehrswegen und Infrastruktur nicht beabsichtigt ist. Eine stärkere Begrenzung wäre mit dem Ziel der Nachverdichtung nicht vereinbar und würde der gewünschten Möglichkeit z.B. mit den Eltern zusammen in einem Haus zu wohnen widersprechen. Eine Begrenzung der Wohneinheiten mit Bezug zur Baulandfläche ist nicht zulässig (Stand der Rechtsprechung).

Die Festsetzung des Farbkanons für Dachfarben dient dem Ziel, den bestehenden Farbkanon der Dächer im Gebiet beizubehalten und nicht zu stark (z.B. mit blauen oder grünen Dächern) zu überformen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird von derzeit einem rechnerisch zulässigen Vollgeschoss auf zwei rechnerische Vollgeschosse erhöht. Um einerseits damit eine höhere Verdichtung im rechnerischen Volumen zwar zu ermöglichen und andererseits jedoch das Ortsbild nicht zu sehr zu verändern, werden einschränkende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen.

Die Traufhöhe wird künftig auf max. 5 m reduziert und die Firsthöhe auf 10 m, da die bestehenden Trauf- und Firsthöhen ansonsten zu stark überformt würden und der Charakter der Siedlung so besser beibehalten wird. Neubauten können mit der begrenzten Höhe zwar etwas eingeschränkt, insgesamt aber noch gut errichtet werden. Zumal künftig die GFZ-Begrenzung entfällt und eine rechnerische (nicht optische) Zweigeschossigkeit ermöglicht wird, was eine bessere Ausnutzung der Flächen in den Gebäuden ermöglicht. Eine niedrigere Trauf- und Firsthöhe würde dem Ziel der Nachverdichtung widersprechen.

Die Hinweise zur Verkehrssituation werden zur Kenntnis genommen.

Eine unzumutbare Verschlechterung der Verkehrssituation ist durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Bereits in „zweiter Reihe“ neu gebaut wurden nach dem alten Bebauungsplanrecht bisher ca. 20 Gebäude. Der alte Bebauungsplan gibt zudem auf ca. 42 Grundstücken bereits jetzt die Möglichkeit ein zweites Gebäude in zweiter Reihe zu errichten (allerdings eben in den sehr engen Grenzen der bisherigen Baufenster).

		<p>Mit dem neuen Bebauungsplan werden darüber hinaus ca. 20 zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen (zusätzlich zu dem „mehr Spielraum“ durch die innen aufgehobenen Baugrenzen), in Bereichen, die bisher gänzlich außerhalb der Baufenster lagen. Die Zahl ist also überschaubar, zumal in Bestandsgebieten wie „Am Ebensberg“, die sich in der Hand zahlreicher privater Einzeligentümer befinden, mit einer langsamen, sukzessiven Entwicklung über mehrere Jahre zu rechnen ist und kein „Volllaufen“ innerhalb weniger Jahre befürchtet werden muss. Verkehrlich unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft Vorgaben zur Gestaltung, die sicherstellen, dass sich die Neubauten dem Charakter der Siedlung anpassen werden und dennoch eine moderate Nachverdichtung erreicht wird.</p>	
21. TP	<p>hiermit erkläre ich, dass ich mit dem vorgelegten Entwurf einverstanden bin.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

22. VC

Der Wunsch der Anwohner, auf ihrem Grundstück ein zweites Wohngebäude zu errichten oder ihre hintere Grundstückshälfte als Baugrundstück zu verkaufen, ist nachvollziehbar. Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung der Entwicklung weiterer Neubaugebiete vorzuziehen, daher sollte die Bebauung der hinteren Grundstückshälften ermöglicht werden, wo die Grundstücke hierfür ausreichend groß sind.

Dies ließe sich allein durch Anpassung der bisherigen Baufenster erreichen. Zudem sollte der Bau weiterer Mehrfamilienhäuser durch Festlegung einer maximalen Anzahl von Wohnungen entgegengewirkt werden und der Charakter des Wohngebietes sollte durch Festlegung maximaler Trauf- und Firsthöhen gesichert werden.

Aus meiner Sicht richtig ist, folgende Punkte unverändert zu lassen:

- Art der Wohngebäude
- Dachform
- Dachneigung
- keine Tankstellen (jedenfalls keine mit fossilen Brennstoffen. Über Strom-Tankstellen sollte man nachdenken und insbesondere sollte man nicht verbieten, Elektroautos auf Privatgrundstücken zu laden, was aber wahrscheinlich nicht Gegenstand eines Bebauungsplans ist)

In vielen Punkten greifen die Festlegungen im vorliegenden Entwurf meiner Meinung nach zu weit, so dass sie sich in der Summe negativ auf den Charakter des Wohngebietes auswirken könnten. Es ist nicht ersichtlich, warum hier am Stadtrand stärker verdichtet werden soll als in dem wesentlich stadtnäheren Neubaugebiet in Wilschenbruch (früheres Landschaftsschutzgebiet und LSK-Stadion).

Daher widerspreche ich dem Entwurf in folgenden Punkten:

- Die Anzahl der Vollgeschosse sollte unverändert bleiben.
- Die Grundflächenzahlen sollten unverändert bleiben.
- Die maximale Firsthöhe sollte nicht höher als beim bisherigen Gebäudebestand festgelegt und somit auf 9,30 m festgeschrieben werden.
- Die maximale Traufhöhe sollte nicht höher als beim bisherigen Gebäudebestand festgelegt und somit auf 4,50 m festgeschrieben werden.
- Der minimale Abstand von Gebäuden zur hinteren Grundstücksgrenze sollte 6 m betragen.

Die Nachverdichtungsmöglichkeiten wären mit diesen Vorschlägen sicher nicht zu sehr eingeschränkt. Interessant wäre es, die maximal zu erwartende Steigerung der Einwohnerzahl beider Varianten zu vergleichen.

Sicher muss bei einer so kleinen erwarteten Anzahl zusätzlicher Einwohner keine Betrachtung der Infrastruktur erfolgen, daher die folgende Anmerkung unabhängig von der Bebauungsplanänderung: Auf der Straße „Am Ebensberg“ wird der Verkehr aus dem Wohngebiet hinaus durch parkende Autos behindert, während die Fahrspur in das Wohngebiet hinein durchgängig befahrbar ist. Dies ist insbesondere zu Stoßzeiten und insbesondere für den Busverkehr bereits heute problematisch. Sollte es nicht möglich sein, die Straße in beiden Richtungen durchgängig befahrbar zu gestalten, sollte wenigstens dem Verkehr aus dem Gebiet hinaus eine hindernisfreie Fahrspur zur Verfügung gestellt werden.

Eine Bebauung in zweiter Reihe ist zum Teil bereits möglich und wird mit den geänderten Festsetzungen weiter verbessert.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird begrenzt.

Wie geschildert, wird die Art der baulichen Nutzung beibehalten, genauso wie die zulässige Dachform und – Neigung. Auch werden Tankstellen ausgeschlossen. Private Elektro-Ladestationen sind davon nicht betroffen – sie sind als Nebenanlagen einzustufen.

Erheblich negative Auswirkungen auf den Charakter des Wohngebietes werden durch die Vorgaben zu Gebäudehöhen und Gestaltung vermieden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird von derzeit einem rechnerisch zulässigen Vollgeschoss auf zwei rechnerische Vollgeschosse erhöht. Um einerseits damit eine höhere Verdichtung im rechnerischen Volumen zwar zu ermöglichen und andererseits jedoch das Ortsbild nicht zu sehr zu verändern, werden einschränkende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen.

Die GRZ soll in den derzeit mit 0,2, festgesetzten Gebieten auf 0,25 und in den derzeit mit 0,25 festgesetzten Gebieten auf 0,3 erhöht werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der bisherigen Anwendung der BauNVO 1968 Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze sowie Garagen und Terrassen etc. in aller Regel nicht mitzurechnen waren. Mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 sind künftig (bis auf notwendige Fußwege) alle versiegelten Flächen anzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 gibt es eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten etc. von 50 %, sodass die sogenannte GRZ II dann im WA 1 bei insgesamt bei 0,375 liegt. D.h. insgesamt dürfen bis zu 37,5 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Damit im WA 2 nicht bis zu 45 % versiegelt werden dürfen, wird für das WA 2 die zulässige Gesamtversiegelung (GRZ II) auf maximal 0,4 bzw. 40 % begrenzt. Ein stärker erhöhtes Maß der baulichen Nutzung wurde mit Blick auf eine Vermeidung übermäßiger Versiegelung mit den möglichen Folgen für Boden und Grundwasser sowie bei Starkregenereignissen nicht gewählt.

		<p>Eine reine Beibehaltung der GRZ bei gleichzeitiger Umstellung auf die neue BauNVO würde dazu führen, dass weniger Hauptgebäudegrundflächen zulässig sind, als bisher. Das wäre mit dem Ziel der Nachverdichtung nicht vereinbar.</p> <p>Die Traufhöhe ist bisher gar nicht begrenzt und wird künftig auf max. 5 m reduziert und die Firsthöhe auf 10 m, gerade da die bestehenden Trauf- und Firsthöhen ansonsten zu stark überformt würden und der Charakter der Siedlung so besser beibehalten wird. Bisher sind gar keine Einschränkungen bei den First- und Traufhöhen vorhanden, was in naheliegenden Bereichen zu Neubau-Beispielen geführt hat, die rechnerisch zwar eingeschossig und damit zulässig sind, optisch jedoch deutlich herausragen. Neubauten können mit der begrenzten Höhe zwar etwas eingeschränkt, insgesamt aber noch gut errichtet werden. Zumal künftig die GFZ-Begrenzung entfällt und eine rechnerische Zweigeschossigkeit ermöglicht wird, was eine bessere Ausnutzung der Flächen in den Gebäuden ermöglicht.</p> <p>Variante B (Baugrenzen mit 6m Abstand je Grundstück) wurde verworfen, da der damit ermöglichte Spielraum bei der Wahl des Standortes auf dem Grundstück als zu gering angesehen wird und eine Gleichbehandlung der hinteren und seitlichen Grenzabstände erreicht werden soll.</p> <p>Eine unzumutbare Verschlechterung der Verkehrssituation ist durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Bereits in „zweiter Reihe“ neu gebaut wurden nach dem alten Bebauungsplanrecht bisher ca. 20 Gebäude. Der alte Bebauungsplan gibt zudem auf ca. 42 Grundstücken bereits jetzt die Möglichkeit ein zweites Gebäude in zweiter Reihe zu errichten (allerdings eben in den sehr engen Grenzen der bisherigen Baufenster).</p> <p>Mit dem neuen Bebauungsplan werden darüber hinaus ca. 20 zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen (zusätzlich zu dem „mehr Spielraum“ durch die innen aufgehobenen Baugrenzen), in Bereichen, die bisher gänzlich außerhalb der Baufenster lagen. Die Zahl ist also überschaubar, zumal in Bestandsgebieten wie „Am Ebensberg“, die sich in der Hand zahlreicher privater Einzel-</p>
--	--	--

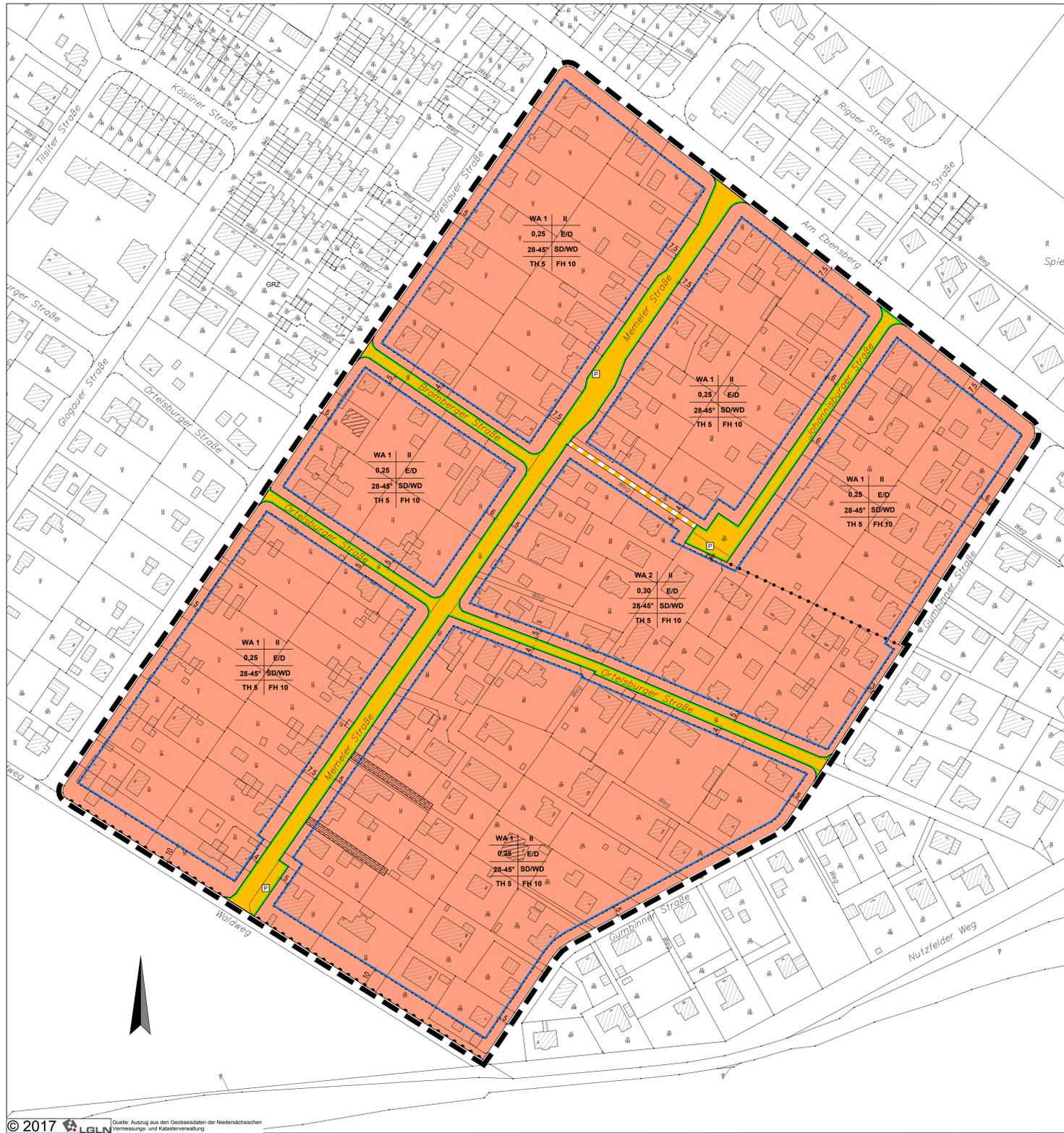
		<p>gentümer befinden, mit einer langsamen, sukzessiven Entwicklung über mehrere Jahre zu rechnen ist und kein „Volllaufen“ innerhalb weniger Jahre befürchtet werden muss.</p> <p>Die Hinweise zur Verkehrssituation werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>bezüglich der Veränderungen des oben genannten Bebauungsplan-Entwurfs möchte ich folgendes einwenden:</p> <p>Meinen Einwendungen vom 8. Juni wurde an allen vier Aufzählungspunkten entsprochen, an denen ich explizit gebeten hatte, hier keine Veränderung mehr vorzunehmen. Jedoch hat sich auch an keiner der Stellen etwas geändert, an denen ich mit fünf weiteren Aufzählungspunkten um eine Anpassung oder ein Entgegenkommen gebeten hatte, da sich die Änderungen in der Summe meines Erachtens negativ auf den Charakter des Wohngebietes auswirken könnten und die von der Stadt angestrebten Nachverdichtungsziele bereits mit weniger gravierenden Änderungen umgesetzt werden könnten. Es hat sich also bis auf das neue Verbot von Ferienwohnungen und die Korrektur der Bezugspunkte für Trauf- und Firsthöhe (Geländehöhe statt Straßenhöhe) nichts verändert.</p> <p>Stellungnahmen zu dieser Planänderung sollten sich eigentlich auf die geänderten Teile beziehen. Ich kritisiere aber gerade, dass es an bestimmten Stellen keine Änderung gegeben hat. Daher ist auch diese Stellungnahme zu berücksichtigen.</p> <p>Insbesondere haben folgende entscheidende Punkte keinerlei Änderung erfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art der Wohngebäude</li> <li>- Dachform</li> <li>- Dachneigung</li> <li>- Anzahl Vollgeschosse</li> <li>- Grundflächenzahl</li> <li>- Maximale Firsthöhe</li> <li>- Maximale Traufhöhe</li> <li>- Kompletter Wegfall der Baugrenzen</li> <li>- Auch zur hinteren Grundstücksseite nur 3 m Abstand</li> </ul> <p>Ich bitte noch einmal eindringlich, mindestens folgende Punkte zu überdenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sind die maximalen First- und Traufhöhen im vorhandenen Bestand nicht ausreichend? Damit wäre das Erlauben der rechnerischen Zweigeschossigkeit weniger gravierend.</li> <li>- Mit der Anwendung der BauNVO 1990 zählen zwar durch Nebenanlagen, Stellplätze etc. versiegelte Flächen mit zur GRZ, es ist aber eine Überschreitung um 50 % möglich. Damit könnte man in Bereichen mit der bisherigen GRZ von 0,2 eine Gesamtversiegelung von 30 % erreichen. Muss in diesen Bereichen unbedingt die GRZ auf 0,25 (Gesamt-Versiegelung 37,5%) erhöht werden? Analog die Bereiche mit der bisherigen GRZ 0,25: muss hier unbedingt auf 0,3 erhöht werden? Durch die Überschreitungs-Möglichkeit gibt es doch sicher für künftige Bauherren genügend Entfaltungsmöglichkeiten.</li> </ul> <p>Die Nachverdichtungsmöglichkeiten wären mit dem Bestand entsprechenden First- und Traufhöhen und unveränderten GRZ bei Anwendung der BauNVO 1990 sicher nicht zu</p>	<p>Die Art der Wohngebäude, Dachform und Dachneigung sind bewusst aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen worden, da sich diese Festsetzungen bewährt haben.</p> <p>Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit dem Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraums erhöht. Die Trauf- und Firsthöhen hingegen werden erstmals konkret begrenzt, damit die Erhöhung der rechnerisch möglichen Geschossigkeit sich städtebaulich verträglich einpasst.</p> <p>Die GRZ soll in den derzeit mit 0,2, festgesetzten Gebieten auf 0,25 und in den derzeit mit 0,25 festgesetzten Gebieten auf 0,3 erhöht werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der bisherigen Anwendung der BauNVO 1968 Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze sowie Garagen und Terrassen etc. in aller Regel nicht mitzurechnen waren. Mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 sind künftig (bis auf notwendige Fußwege) alle versiegelten Flächen anzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 gibt es eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten etc. von 50 %, sodass die sogenannte GRZ II dann im WA 1 bei insgesamt bei 0,375 liegt. D.h. insgesamt dürfen bis zu 37,5 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Damit im WA 2 nicht bis zu 45 % versiegelt werden dürfen, wird für das WA 2 die zulässige Gesamtversiegelung (GRZ II) auf maximal 0,4 bzw. 40 % begrenzt. Ein stärker erhöhtes Maß der baulichen Nutzung wurde mit Blick auf eine Vermeidung übermäßiger Versiegelung mit den möglichen Folgen für Boden und Grundwasser sowie bei Starkregenereignissen nicht gewählt. Eine reine Beibehaltung der GRZ bei gleichzeitiger Umstellung auf die neue BauNVO würde dazu führen, dass weniger Hauptgebäudegrundflächen zulässig sind, als</p>

	<p>sehr eingeschränkt. Für Abweichungen des Gebäudebestands vom neuen Bebauungsplan ist bezüglich folgender Punkte Bestandsschutz genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ställe</li><li>- Doppelhaushälften mit zwei Wohneinheiten</li></ul> <p>Das Dokument enthält keine Aussage zum Bestandsschutz bestehender</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ferienwohnungen</li><li>- baulicher Überschreitungen (z.B. von Dachneigungen, die bereits dem alten Bebauungsplan nicht entsprochen haben)</li></ul> <p>Hier sollte für die baulichen Überschreitungen ein Bestandsschutz aufgeführt werden und für die Ferienwohnungen eine einvernehmliche Regelung mit den Eigentümern gefunden werden.</p> <p>In meiner Einwendung vom 8. Juni habe ich versäumt, auf einen weiteren kleinen Fehler hinzuweisen, der im aktuellen Begründungsdokument immer noch enthalten ist: In Abschnitt 6.2 ist in der dritten Abbildung ein Haus mit einer erlaubten Traufhöhe von 6 m dargestellt.</p> <p>Diese müsste entweder auf 5 m reduziert, oder als Überschreitung in rot dargestellt werden.</p> <p>Ich beantrage, für den Bauausschuss eine hinreichende Transparenz förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung herzustellen, so dass die Einwendungen und der Abwägungsprozess nachvollziehbar werden. Im Protokoll der Bauausschusssitzung ist dieses dann so detailliert wiederzugeben, dass sich die Mitglieder des Rates der Stadt vor der Beschlussfassung hinreichend informieren können.</p> <p>Dies ist sicher nicht nur für die Entscheidungsgremien, sondern auch für die Anwohner von Interesse.</p> <p>Bitte informieren Sie den Bauausschuss, den Rat und die Öffentlichkeit auch darüber, ob und in welchem Rahmen es weiterhin einen Ermessensspielraum bezüglich geringfügiger Überschreitungen der Bebauungsplan-Vorgaben geben wird.</p>	<p>bisher. Das wäre mit dem Ziel der Nachverdichtung nicht vereinbar.</p> <p>Die Traufhöhe ist bisher gar nicht begrenzt und wird künftig auf max. 5 m reduziert und die Firsthöhe auf 10 m, gerade da die bestehenden Trauf- und Firsthöhen ansonsten zu stark überformt würden und der Charakter der Siedlung so besser beibehalten wird. Bisher sind gar keine Einschränkungen bei den First- und Traufhöhen vorhanden, was in naheliegenden Bereichen zu Neubau-Beispielen geführt hat, die rechnerisch zwar eingeschossig und damit zulässig sind, optisch jedoch deutlich herausragen. Neubauten können mit der begrenzten Höhe zwar etwas eingeschränkt, insgesamt aber noch gut errichtet werden. Zumal künftig die GFZ-Begrenzung entfällt und eine rechnerische Zweigeschossigkeit ermöglicht wird, was eine bessere Ausnutzung der Flächen in den Gebäuden ermöglicht.</p> <p>Variante B (Baugrenzen mit 6m Abstand je Grundstück) wurde verworfen, da der damit ermöglichte Spielraum bei der Wahl des Standortes auf dem Grundstück als zu gering angesehen wird und eine Gleichbehandlung der hinteren und seitlichen Grenzabstände erreicht werden soll.</p> <p>Bauliche Anlagen oder Nutzungen, die Bestandsschutz genießen, tun dies unabhängig von der Erwähnung in der Begründung. Eine Ergänzung der Begründung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Abbildung wird angepasst. Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens, dass die Abwägung durch die zuständigen Gremien der Gemeinden (hier Bauausschuss und Rat der Hansestadt Lüneburg) beschlossen wird, aufgrund eines Papiers, das die eingegangenen Stellungnahmen darstellt und dazugehörige Abwägungsvorschläge, die je nach Bedarf / Beschlusslage abgeändert werden können. Dieses Papier erhalten die Ausschuss- bzw. Ratsmitglieder zusammen mit der Vorlage und Einladung als Vorbereitung.</p> <p>Befreiungsmöglichkeiten sind im BauGB gesetzlich ge-</p>
--	---	--

		regelt und unterliegen immer einer Einzelfallprüfung. Pauschale Befreiungen sind nicht zulässig. Daher kann hierzu auch keine allgemeine Vorab-Information erfolgen.	
--	--	--	--

Ortsteil Ebensberg Bebauungsplan Nr. 2 "Am Ebensberg" 14. Änderung

Maßstab: 1:1.000



Planzeichenerklärung

WA 1	II	Allgemeine Wohngebiete mit Kennzahl	Zahl der Vollgeschosse
0,25	E/D	Grundflächenzahl	Einzel- und Doppelhäuser
28-45°	SD/WD	Dachneigung	Dachform (Satteldach/Walmdach)
TH 5	FH 10	Traufhöhe	Firsthöhe

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 0,25 Grundflächenzahl als Dezimalzahl, z.B. 0,25
- II max. 2 Vollgeschosse zulässig
- TH 5 Traufhöhe max. 5 m
- FH 10 Firsthöhe max. 10 m
- SD/WD nur Sattel- und Walmdächer zulässig
- 28° - 45° Dachneigung zwischen 28° und 45° herzustellen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Parkfläche

5. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Darstellungen ohne Normcharakter: Wohn- und Geschäftsgebäude, gewerbliche Gebäude und Nebengebäude, topographische Umrisslinie, Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;  
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;  
Die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Ausfertigung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1059);  
Das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 17 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 48);  
Das Niedersächsische Bauordnungsgesetz (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 17 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116);  
Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 11. November 2004 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2004 (Nds. GVBl. S. 415) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Ebensberg Nr. 2 "Am Ebensberg" 14. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den .....  
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lüneburg.

Lüneburg, den .....  
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss  
Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 15.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Sinne des § 3 Abs. 4 der Hauptsatzung der Hansestadt Lüneburg vom 01.08.2016 bis 09.09.2016 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel im Bürgeramt bekannt gemacht worden. Außerdem ist der Aufstellungsbeschluss am 01.08.2016 in der Landeszeitung für die Lüneburger Heide bekannt gemacht worden.

Lüneburg, den .....  
Oberbürgermeister

Planunterlagen  
Kartgrundlagen: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)  
Maßstab: 1:1.000, Gemarkung Lüneburg Flur 55  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: © 2017 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand 2017). Ein örtlicher Feldvergleich wurde nicht durchgeführt.

Lüneburg, den .....  
Oberbürgermeister

Öffentliche Auslegung  
Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 03.04.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.05.2017 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem sind Ort und Dauer der Auslegung vom 04.05.2017 bis 14.06.2017 auf der Internetseite der Hansestadt Lüneburg bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom 15.05.2017 bis 14.06.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lüneburg, den .....  
Oberbürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung  
Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 28.08.2017 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 07.09.2017 im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem sind Ort und Dauer der Auslegung vom 07.09.2017 bis 29.09.2017 auf der Internetseite der Hansestadt Lüneburg bekannt gemacht worden. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und Begründung haben vom 15.09.2017 bis 29.09.2017 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Lüneburg, den .....  
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss  
Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lüneburg, den .....  
Oberbürgermeister

Inkrafttreten  
Die Hansestadt Lüneburg hat am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB den Beschluss über den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. .... bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

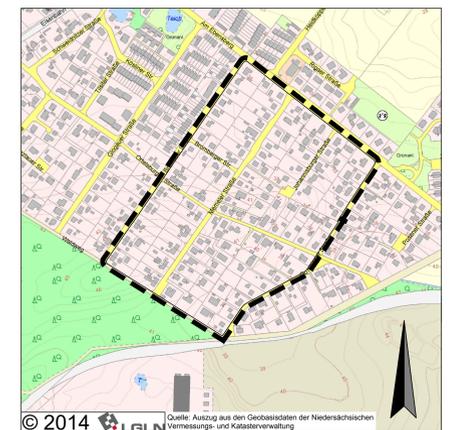
Lüneburg, den .....  
Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften im Sinne von § 214 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den .....  
Oberbürgermeister



Ortsteil Ebensberg  
Bebauungsplan Nr. 2  
"Am Ebensberg"  
14. Änderung  
mit örtlicher Bauvorschrift  
Stand: November 2017



© 2014 LGLN  
Übersicht M 1: 5.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 1 (6) 1 BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
  - Tankstellen
  - Ferienwohnungen und
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Im WA 1 darf die festgesetzte GRZ durch Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden.
  - Im WA 2 darf die festgesetzte GRZ durch Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamtversiegelung von maximal 0,4 überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)**  
Außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen sind hochbauliche Nebenanlagen sowie überbaute Stellplätze und Garagen nicht zulässig (gilt nicht für den „Waldweg“).
- Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)**  
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig und je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

- Boden- und Grundwasserschutz (§ 9 (1) 14 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG)**  
Im Plangebiet sind begehbare Wege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. als Aqua-Dränpflasterung, Schotterterrassen, Rasengittersteine, wassergebundene Wiegendecke etc. Der maximale Spitzenabflusswert darf 0,5 nicht überschreiten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**  
Die Straßen-, Stellplatz- und Außenbeleuchtung im Plangebiet ist so zu wählen, dass die Insektenfauna, speziell die Nachtfalterfauna, möglichst gering beeinträchtigt wird. Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind LED-Lampen zu verwenden.

- Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)
- Dacheindeckungen sind nur in roten bis rotbraunen oder grauen Farbtönen zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind allgemein zulässig.
  - Für Gebäudeteile (z.B. Anbauten), die dem Hauptgebäude untergeordnet sind und eine maximale Höhe von 3,5 m erreichen, ist ausnahmsweise ein Grunddach mit geringerer Neigung und mindestens 5 cm starker Substratschicht zulässig.
  - Gaube und Zwerchhäuser sowie ähnliche Bauteile über dem ersten Obergeschoss dürfen maximal die Hälfte der jeweiligen Traufhöhe einnehmen und müssen mit der Traufe min. 1 m unter der maßgeblichen Firstlinie bleiben.
  - Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt die gewachsene Geländeoberfläche. Maßgeblich ist jeweils der niedrigste Schnittpunkt mit der jeweiligen Außenwand.
  - Die Traufhöhe ist das Abstandsmaß vom maßgeblichen Bezugspunkt bis zur Oberkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenseite der Außenwand.

Hinweise  
Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 14 NDSchG die untere Denkmalbehörde (Hansestadt Lüneburg) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Benachrichtigten in unverändertem Zustand zu erhalten.

Ordnungswidrigkeiten  
Ordnungswidrig handelt, wer den oben genannten Vorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 80 (5) NBauO).

Hansestadt Lüneburg



14. Änderung  
Bebauungsplan Ebensberg Nr. 2

**„Am Ebensberg“**

Begründung



## **Inhalt:**

1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
2	Räumliche und strukturelle Situation / bisherige Festsetzungen .....	1
2.1	Flächennutzungsplan.....	1
2.2	RROP .....	2
2.3	Besondere fachrechtliche Vorgaben .....	2
3	Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	2
4	Art des Verfahrens .....	2
5	Erforderliche Fachgutachten .....	2
6	Geplante Festsetzungen / Planungsalternativen .....	3
6.1	Art der baulichen Nutzung / Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	3
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse / GRZ / GFZ / Höhen .....	3
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen .....	4
6.4	Zahl der zulässigen Wohnungen.....	5
6.5	Bauweise / Einzel- und Doppelhäuser .....	5
6.6	Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung.....	5
6.7	Erschließung / Straßenverkehrsflächen / technische Infrastruktur.....	6
6.8	Boden- und Grundwasserschutz.....	6
6.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	7
7	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	7

## 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ebensberg. Es wird im Westen durch die Breslauer Straße, im Osten durch die Gumbinner Straße, im Norden durch die Straße Am Ebensberg und im Süden durch den Waldweg begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13,8 ha.

Das Plangebiet der 14. Änderung umfasst einen großen Teil der 9. Änderung, Teil III des Bebauungsplan Ebensberg Nr. 2 „Am Ebensberg“ sowie einen Teilbereich der 10. Änderung. Angrenzend gelten die 9. bis 12. Änderung des Bebauungsplans Ebensberg Nr. 2 in verschiedenen Teilbereichen sowie der Bebauungsplan Ebensberg Nr. 4 „Heidkoppelweg“.

## 2 Räumliche und strukturelle Situation / bisherige Festsetzungen

Das Plangebiet wird überwiegend durch kleinteilige Einzelhausbebauung (Einfamilien- und Doppelhäuser) mit häufig großen Zier-, bzw. Nutzgärten geprägt. Diese Prägung beruht vor allem auf der Entstehungsgeschichte als Kleinsiedlungsbereich.

Die Bebauungsplanänderung betrifft ca. 134 Grundstücke. 95 davon (ca. 70 %) sind größer als 1.000 m<sup>2</sup>. 16 sind kleiner als 600 m<sup>2</sup>. Im Mittel liegen die Grundstücksgrößen derzeit bei ca. 960 m<sup>2</sup>. Die Gebäudegrundflächen liegen in einem Bereich von ca. 60 m<sup>2</sup> bis ca. 230 m<sup>2</sup>. Häufig bestehen umfangreiche Nebengebäude und versiegelte Flächen. Die Traufhöhen liegen bisher bei in der Regel bis zu ca. 4,5 m. Vereinzelt sind größere Dachgauben und eingeschossige Flachdachanbauten vorhanden. Die Firste sind in der Regel bis zu 9 m bzw. bei den ursprünglichen Siedlungshäusern ca. 9,3 m hoch. In der Ortelsburger Straße bzw. Ecke Gumbinner Straße sind höhenlagenbedingt größere Trauf- und Firsthöhen vorhanden.

Der Bebauungsplan setzt bisher ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bzw. in Teilen 0,25 fest und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3. Die GRZ ist anhand der alten BauNVO (1968/1977) zu berechnen, nach der Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie Zufahrten, Stellplätze, Balkone und Terrassen nicht mitzurechnen sind. Ebenso ist die alte BauNVO bei der GFZ-Berechnung anzuwenden. Das heißt, Aufenthaltsräume im Dachgeschoss sind mitzurechnen. Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Die Baufenster werden derzeit vergleichsweise eng aus den Baugrenzen gebildet und halten einen relativ großen, rückwärtigen Bereich von Hauptgebäuden frei. Außerdem werden Sichtdreiecke an den Kreuzungen / Einmündungen freigehalten. Die örtlichen Bauvorschriften lassen nur Sattel- und Walmdächer zu, mit einer Dachneigung zwischen 28 und 45 Grad. Überwiegend sind Ställe für Kleintieranlagen allgemein zulässig. Zum Waldweg gilt ein Ein- und Ausfahrtverbot.

Bereits in „zweiter Reihe“ neu gebaut wurden nach dem alten Bebauungsplanrecht bisher ca. 20 Gebäude. Der alte Bebauungsplan gibt zudem auf ca. 42 Grundstücken bereits jetzt die Möglichkeit ein zweites Gebäude in zweiter Reihe zu errichten (allerdings eben in den sehr engen Fenstern der bisherigen Baugrenzen).

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans allgemeine Wohngebiete (WA) dar.

## **2.2 RROP**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Geltungsbereich als Siedlungsbereich dargestellt. Lüneburg ist Oberzentrum u.a. mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten.

## **2.3 Besondere fachrechtliche Vorgaben**

Sonstige besondere fachrechtliche Vorgaben für die Fläche sind nicht bekannt.

## **3 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Derzeit sind die Baumöglichkeiten in zweiter Reihe durch vergleichsweise sehr enge Fenster bildende Baugrenzen eingeschränkt. Die Baugrenzen sollten daher so vereinfacht werden, dass die vorderen Baugrenzen entlang der Straßen weitgehend erhalten bleiben, während die hinteren aufgelöst oder zumindest deutlich verschoben werden sollten. Zudem sollte im Verfahren geprüft werden, wie weit das Maß der baulichen Nutzung (z.B. Grundflächenzahl (GRZ)) zwecks Nachverdichtung bzw. Schaffung zusätzlichen Wohnraums erhöht werden kann.

Um die betroffenen Belange und verschiedenste Anforderungen z.B. aus gewünschter Nachverdichtung und Naturschutz zu ermitteln und gerecht untereinander abzuwägen sowie eine geregelte städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich abzusichern, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

## **4 Art des Verfahrens**

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Die Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren sind erfüllt:

1. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da der Gebietscharakter als Wohngebiet im Wesentlichen erhalten bleibt.
2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht (Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

## **5 Erforderliche Fachgutachten**

Fachgutachten sind nicht erforderlich, da wesentliche Auswirkungen durch die ermöglichte Nachverdichtung im Vergleich zu dem bisherigen Zulässigkeitsrahmen nicht erwartet werden (s. „Voraussichtliche Auswirkungen der Planung“). Auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie die zusammenfassende Erklärung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

## 6 Geplante Festsetzungen / Planungsalternativen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung / Allgemeines Wohngebiet (WA)

An der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird festgehalten. Es gilt weiterhin ein allgemeines Wohngebiet (WA).

Bisher ist in dem Gebiet die BauNVO von 1968/1977 anzuwenden. Mit diesem Änderungsverfahren wird auf die Anwendung der BauNVO von 1990 umgestellt. Dies hat in erster Linie Auswirkungen auf die Berechnung der GRZ (s. „Maß der baulichen Nutzung“). Mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 werden zudem Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1990 allgemein zulässig. Außerdem entfällt mit der Umstellung die bisherige Regelung zur allgemeinen Zulässigkeit von Ställen für Kleintierhaltung, die im bisherigen Bebauungsplan die mit (A) gekennzeichneten Baugebiete betrifft. Dies ist bei einer angestrebten Nachverdichtung auch gewollt, da die ursprüngliche Zielsetzung, eine landwirtschaftlich orientierte Kleinsiedlung zu entwickeln, überholt ist. Hinzu kommt, dass bestehende Ställe Bestandsschutz genießen und gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO 1990 auch in Zukunft Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung zulässig sind, sofern sie der jeweiligen Wohnnutzung untergeordnet und mit der nötigen Rücksichtnahme i.S.v. § 15 BauNVO geplant werden.

Neu hinzugenommen wird eine textliche Festsetzung zum Ausschluss von Tankstellen, da diese im Stadtgebiet nur an Hauptverkehrsstraßen untergebracht werden sollen und an Nebenstraßen nicht erwünscht sind.

Außerdem wurde die Baunutzungsverordnung 1990 zum 13.05.2017 geändert, sodass Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO einzustufen sind oder als Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Da Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetriebe im Gebiet nicht gewünscht sind und die (möglichen) Bauten in diesem Gebiet den Wohnraumbedarf der Bevölkerung mit decken sollen, werden Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe klarstellend ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wäre alternativ die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) denkbar. Hierauf wurde verzichtet, da die Grundzüge des Gebietes als allgemeines Wohngebiet mit Zulässigkeit z.B. der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke beibehalten werden sollen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse / GRZ / GFZ / Höhen

Das Maß der baulichen Nutzung wird von derzeit einem rechnerisch zulässigen Vollgeschoss auf zwei rechnerische Vollgeschosse erhöht. Um einerseits eine höhere Verdichtung im rechnerischen Volumen zwar zu ermöglichen und andererseits jedoch das Ortsbild nicht zu sehr zu verändern, werden einschränkende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen. Die Trauf- und Firsthöhen werden daher auf maximal 5 m Traufhöhe und maximal 10 m Firsthöhe begrenzt. Die Traufhöhe ist das Abstandsmaß bis zur Oberkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenseite der Außenwand. Als Bezugspunkt gilt die gewachsene Geländeoberfläche i.S. v. § 5 (9) NBauO jeweils im Bereich des niedrigsten Schnittpunktes mit der jeweiligen Außenwand. Damit wird gesichert, dass auch auf abschüssigem Gelände keine höhere Trauf- oder Firsthöhe entstehen kann. Analog der Bestimmungen der NBauO sind Abgrabungen bei der Vermessung zu berücksichtigen, Aufschüttungen hingegen nicht.



Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) soll in den derzeit mit 0,2, festgesetzten Gebieten auf 0,25 und in den derzeit mit 0,25 festgesetzten Gebieten auf 0,3 erhöht werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der bisherigen Anwendung der BauNVO 1968 Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze sowie Garagen und Terrassen etc. in aller Regel nicht mitzurechnen waren. Mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 sind künftig (bis auf notwendige Fußwege) alle versiegelten Flächen anzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 gibt es eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten etc. von 50 %, sodass die sogenannte GRZ II dann im WA 1 bei insgesamt bei 0,375 liegt. D.h. insgesamt dürfen bis zu 37,5 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Damit im WA 2 nicht bis zu 45 % versiegelt werden dürfen, wird für das WA 2 die zulässige Gesamtversiegelung (GRZ II) auf maximal 0,4 bzw. 40 % begrenzt. Ein stärker erhöhtes Maß der baulichen Nutzung wurde mit Blick auf eine Vermeidung übermäßiger Versiegelung mit den möglichen Folgen für Boden und Grundwasser sowie bei Starkregenereignissen nicht gewählt.

Auf eine Begrenzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird in Zukunft verzichtet mit dem Ziel, eine stärkere Nachverdichtung im Volumen zu ermöglichen. Die optische Verträglichkeit wird über die Vorschriften zu den Trauf- und Firsthöhen sowie der Dachneigung und -form und der Maximalgröße von Dachgauben gesichert.

Auf eine Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße wird verzichtet. Zum einen da im Gebiet die Grundstücksgrößen bereits stark variieren. Zum anderen weil die Festsetzung der Höchstzahl der Wohnungen je Gebäude in Kombination mit der maximal zulässigen GRZ eine zu starke Versiegelung und Verdichtung bereits vermeiden. Auf einem 200 m<sup>2</sup> großen Grundstück wäre im Bereich der ermöglichten GRZ von 0,3 (bzw. GRZ II 0,4) dadurch ein Gebäude oder eine Doppelhaushälfte mit 60 m<sup>2</sup> Grundfläche (nicht Wohnfläche) möglich, vorausgesetzt, die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erforderlichen Grenzabstände (min. 3 m oder ½ der Höhe) können eingehalten werden und die notwendigen Stellplätze finden Platz. Eine so kleine Aufteilung ist allerdings kaum zu befürchten, da dies praktisch nur sehr schwierig umsetzbar ist. Eine festgesetzte Mindestgrundstücksgröße verhindert zudem nicht den Bau eines zusätzlichen Gebäudes auf einem Grundstück, da es rechtlich zulässig ist, mehrere Gebäude auf einem Grundstück zu errichten, solange das öffentliche Baurecht (z.B. GRZ) ansonsten eingehalten wird. Hier ist die GRZ also das geeignetere Instrument um die Versiegelung / Bebauung zu begrenzen. Die Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten trägt zusätzlich dazu bei, ungewollten Mehrverkehr und eine übermäßige Ausnutzung der technischen Infrastrukturen zu vermeiden.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen**

Die straßenseitigen Baugrenzen werden grundsätzlich wie im bestehenden Bebauungsplan beibehalten. In Teilbereichen werden sie zwecks Einheitlichkeit, Nachvollziehbarkeit und größerem Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Hauptgebäude begradigt. Z.B. werden nach heutigem Stand der Technik nicht mehr benötigte Sichtdreiecke sowie die im bisherigen Bebauungsplan sehr individuell festgesetzten Versprünge und Eckausbildungen entlang der Straßen aufgegeben.

Zudem wird der Abstand der Baugrenzen zum Waldweg auf einheitlich 10 m festgesetzt, damit einerseits auch hier die Nachverdichtungspotenziale genutzt werden können, andererseits die baulichen Hauptanlagen zukünftig nicht näher an den Waldrand heranrücken als im Bestand.

Die bisher im Rahmen des Ermessensspielraums der Verwaltung liegende Entscheidung über die Unzulässigkeit von Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen sowie Garagen außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen, wird per textlicher Festsetzung transparent gemacht und verbindlich für die Zukunft gesichert. Nicht überdachte Stellplätze sind bereits mehrfach vorhanden und sollen auch in Zukunft zulässig bleiben, damit die Anordnung der Stellplätze nicht zu enge Grenzen erfährt. Die Regelung gilt nicht für den „Waldweg“, da dort bereits vielfach Nebenanlagen an der waldwegseitigen Grundstücksgrenze vorhanden sind.

Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten hinteren Baugrenzen schränken die Baumöglichkeiten in zweiter Reihe derzeit ein, da sie vergleichsweise kleine Baufenster bilden. Diese hinteren Baugrenzen sollen daher aufgelöst werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden zwei Alternativen aufgezeigt. Im Ergebnis wird bezüglich der Baugrenzen Variante A gewählt: Die hinteren Baugrenzen werden im geänderten Plan nicht mehr festgesetzt. Die zukünftigen Abstände der Gebäude untereinander werden ausschließlich über die Regelungen der NBauO gesteuert (min. 3 m oder  $\frac{1}{2}$  der Höhe). So wie es derzeit auch schon zu den seitlichen Nachbargrundstücken geregelt ist. Gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Belichtungen und Belüftungen sind damit gesichert. Die Einhaltung komfortablerer Abstände zwecks Gartengestaltung etc. liegt nun in der Wahlfreiheit des Bauherren, der auf seinem Grundstück einen größeren Abstand wählen kann. Variante B wurde verworfen, da der damit ermöglichte Spielraum bei der Wahl des Standortes auf dem Grundstück als zu gering angesehen wird und eine Gleichbehandlung der hinteren und seitlichen Grenzabstände erreicht werden soll.

#### **6.4 Zahl der zulässigen Wohnungen**

Derzeit ist die Zahl der zulässigen Wohneinheiten im Gebiet nicht begrenzt. Die bestehende einheitliche Gebietsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern soll jedoch auch in Zukunft beibehalten werden. Deshalb wird eine Regelung hinzugenommen zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen.

Es werden maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt. Damit soll verhindert werden, dass die Kombination aus den erweiterten Baumöglichkeiten durch die Aufhebung der hinteren Baugrenzen und dem heutigen Stellplatzbedarf von zwei je Wohneinheit (bei Einfamilien- und Doppelhäusern) das Gebiet mit zu vielen Stellplätzen überformt und die Nachbarschaften ungewollt stark belastet werden. Bestehende oder bereits genehmigte Doppelhaushälften mit zwei Wohneinheiten haben Bestandsschutz genauso wie die zugehörigen (aus heutiger Sicht oft nicht ausreichenden) Stellplätze. Neubauvorhaben sind künftig nur noch mit einer begrenzten Zahl der Wohneinheiten zulässig. Die Begrenzung der Nachverdichtung wird in diesem Punkt in Kauf genommen, da die Obergrenze des Verträgliches (auch mit Blick auf die dauerhaft zu sichernde Erschließung) hier erreicht ist und ein Ausbau der Verkehrswege und Infrastruktur nicht beabsichtigt ist.

Einliegerwohnungen ohne eigenen Eingang und eigene Häuslichkeit sind weiterhin zulässig. Die Zahl eigenständiger Wohnungen mit separatem Eingang wird nun begrenzt.

#### **6.5 Bauweise / Einzel- und Doppelhäuser**

An der festgesetzten offenen Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden, wird festgehalten. Reihenhäuser bleiben damit unzulässig. Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei Wohneinheiten werden über die künftige Begrenzung der Zahl der Wohnungen ausgeschlossen (s.o.).

#### **6.6 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung**

Zur Wahrung des Ortsbildes mit einem einheitlichen Kanon aus Dachformen werden die Vorschriften zur Dachneigung und Dachform (28° bis 45°, nur Sattel- oder Walmdach) der Hauptgebäude beibehalten.

Aufgrund der ermöglichten rechnerischen Zweigeschossigkeit und um übermäßig große Dachaufbauten zu vermeiden, dürfen Dachgauben und Zwerchhäuser etc. künftig max. die Hälfte der jeweiligen Trauflänge einnehmen und müssen mit der Traufe min. 1m unter der maßgeblichen Firstlinie bleiben.

Außerdem wird zur Wahrung des einheitlichen Gestaltkanons die Farbe der Dacheindeckungen aller Gebäude auf rot bis rotbraun oder grau festgesetzt. Dabei sollen Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie allgemein zulässig sein.

Für Gebäudeteile (z.B. Anbauten), die dem Hauptgebäude untergeordnet sind und eine maximale Höhe von 3,5 m erreichen, soll jedoch ein größerer Gestaltungsfreiraum ermöglicht werden. Deshalb wird für diese eine Gestaltung als flach geneigtes oder flaches Gründach ausnahmsweise zugelassen. Mit dieser Regelung wird zugleich ein positiver Effekt für die Artenvielfalt im Gebiet und die Rückhaltung von Regenwasser erreicht.

Auf weitere örtliche Bauvorschriften (z.B. Regelungen zu Material und Höhe von Einfriedungen oder Farbe von Fassaden) wird mit Blick auf die im Gebiet vorhandene Vielfalt und eine möglichst große Gestaltungsfreiheit verzichtet.

## **6.7 Erschließung / Straßenverkehrsflächen / technische Infrastruktur**

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen. Die Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Parkflächen werden wie im derzeitigen Bebauungsplan beibehalten. Der Fuß- und Radweg zwischen der Johannisburger und der Memeler Straße wird als Verkehrsfläche entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt, da er für Kfz-Verkehr ohnehin zu schmal ist.

Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung ist geeignet, die zu erwartenden zusätzlichen Wohneinheiten mitzuversorgen.

Mit den geplanten Festsetzungen werden ca. 60 bis 70 zusätzliche Gebäude ermöglicht. Ca. 40 neue Gebäude wären jedoch auch mit den derzeitigen Festsetzungen bereits möglich, nur eben in engeren Baugrenzen und mit weniger Hauptgebäude- / Wohnfläche. Zudem wird mit der Planänderung die Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude begrenzt. Mit den derzeitigen Festsetzungen wären auch mehr Wohnungen je Gebäude möglich. Deshalb ist insgesamt nicht mit einer erheblichen Mehrbelastung durch Kfz und Infrastrukturauslastung zu rechnen.

Das bestehende Verbot von Ein- und Ausfahrten zum Waldweg bleibt wie im derzeitigen Bebauungsplan festgesetzt.

Die beiden in der 10. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Leitungsrechte zugunsten der Anlieger der hinten liegenden Grundstücke bleiben ebenfalls wie im derzeitigen Bebauungsplan festgesetzt. Lediglich die Formulierung wird zwecks besserer Verständlichkeit und Variabilität geändert von der bisherigen Angabe der Flurstücksbezeichnungen zu der Formulierung zu Gunsten „der Anlieger“.

Es wäre alternativ möglich generell einzelne Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu den hinten liegenden Grundstücken festzusetzen. Dies wäre aber sehr unflexibel und die Erschließung lässt sich über individuell anpassbare Grundstückszuschnitte oder Baulasten einzelfallbezogen besser sichern. Deshalb wurden nur die beiden bereits festgesetzten Leitungsrechte beibehalten. Ggf. neu hinten abgeteilte Grundstücke müssen die Erschließung individuell und unabhängig von den Bebauungsplanfestsetzungen z.B. mittels Baulasten oder sogenannter Pfeifenstilgrundstücke sichern.

## **6.8 Boden- und Grundwasserschutz**

Um die Regenrückhaltung auf versiegelten Flächen zu maximieren und insbesondere bei Starkregenereignissen örtlichen Überschwemmungen vorzubeugen, wird festgesetzt, dass begehbare Wege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, z.B. als Aqua-Dränpflasterung, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Wege- decke etc. Der maximale Spitzenabflussbeiwert darf 0,5 nicht überschreiten.

## **6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz der Insekten, speziell der Nachtfalter wird festgesetzt, dass Beleuchtungen zu wählen sind, die diese möglichst gering beeinträchtigen. Im öffentlichen Bereich ist der Einsatz insektenfreundlicher und energiesparender Leuchtmittel durch die Koordination durch die Luna Lüneburg GmbH bereits gesichert. Dies wird insofern aufgenommen, als dass als Leuchtmittel für die öffentliche Straßenbeleuchtung LED-Lampen festgesetzt werden.

## **7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Die bisher von baulichen Hauptanlagen freizuhaltenen rückwärtigen Grundstücksbereiche können in Zukunft überbaut werden. Erhebliche negative Auswirkungen sind dadurch nicht zu befürchten, da Nebenanlagen dort bereits jetzt zulässig sind und weder Erhaltungs- noch Anpflanzungsgebote bestehen. Die zulässige Versiegelung insgesamt wird langfristig nicht entscheidend erhöht, da derzeit Versiegelungen ohne Anrechnung der Zufahrten, Stellplätze Garagen und Nebenanlagen zulässig sind. Diese werden in Zukunft begrenzt. Dafür wird mehr Versiegelung durch Hauptgebäude ermöglicht.

Bereits in „zweiter Reihe“ neu gebaut wurden nach dem alten Bebauungsplanrecht bisher ca. 20 Gebäude. Der alte Bebauungsplan gibt zudem auf ca. 40 Grundstücken bereits jetzt die Möglichkeit ein zweites Gebäude in zweiter Reihe zu errichten (allerdings eben in den sehr engen Grenzen der bisherigen Baufenster). Mit dem neuen Bebauungsplan werden darüber hinaus ca. 20 zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen (zusätzlich zu dem „mehr Spielraum“ durch die innen aufgehobenen Baugrenzen), in Bereichen, die bisher gänzlich außerhalb der Baufenster lagen. Die Zahl ist also überschaubar, zumal in Bestandsgebieten wie „Am Ebensberg“, die sich in der Hand zahlreicher privater Einzeleigentümer befinden, mit einer langsamen, sukzessiven Entwicklung über mehrere Jahre zu rechnen ist und kein „Volllaufen“ innerhalb weniger Jahre befürchtet werden muss.

Erhebliche negative Auswirkungen durch übermäßigen Mehrverkehr sind daher ebenfalls nicht zu befürchten.

Auch sind keine störende Nutzungen (z.B. Tankstellen oder andere störende Gewerbebetriebe) zu erwarten.