

# **1. Änderung Bebauungsplan Nr. 9**

## **„An der Metzinger Straße“**

### **Begründung**

### **Entwurf**

für die Öffentlichkeitsbeteiligung  
gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB und

die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB

Verf.-Stand:	§ 3 (1) i. v. m. 13a (3) Satz 1 Nr. 2 BauGB	§§ 3 (2) + 4 (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	14.10.2020	22.02.2021	
Plan:	14.10.2020	22.02.2021	

## INHALT

1	Erforderlichkeit der 1. Änderung.....	3
2	Verfahren.....	3
3	Geltungsbereich.....	3
4	Flächennutzungsplan.....	4
5	Wirksamer Bebauungsplan.....	4
6	Städtebaulicher Entwurf.....	5
7	Städtebauliche Daten .....	6
8	Begründung der 1. Änderung .....	6
8.1	Bauliche Nutzung und Bauweise .....	6
8.2	Verkehrsflächen.....	7
8.2.1	Öffentliche Straßenverkehrsfläche.....	7
8.2.2	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ....	7
8.3	Öffentliche Grünfläche G 1.....	7
8.4	Bepflanzung des Spielplatzes .....	8
8.5	Kompensationsmaßnahmen .....	8
9	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	8
9.1	Auswirkungen auf die umgebende Bebauung .....	8
9.2	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz .....	8

## 1 Erforderlichkeit der 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 9 „An der Metzinger Straße“ ist seit dem 02.09.2004 rechtskräftig. Mit der Aufstellung wurde am östlichen Ortsrand von Eldingen ein Wohngebiet festgesetzt und ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 7 aufgehoben.

Für den im Nordosten des Plangebietes festgesetzten Spielplatz gibt es keinen Bedarf mehr. Der Bereich soll daher der Wohnnutzung zugeführt werden. Zudem soll ein Fuß-/Radweg von der nördlichen Stichstraße zur Kreisstraße K 38 ermöglicht werden. Außerdem ist geplant, im Norden entlang der K 38 einen Radweg zu schaffen. Um die Vorhaben zu ermöglichen, wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

## 2 Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen (im Siedlungsbereich von Eldingen). Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d. h. der errechnete Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt mit ca. 1.709 m<sup>2</sup> weit unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden keine Vorhaben ermöglicht, für die gemäß Anlage 1 des UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Auch sind von dem Vorhaben keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufzustellen.

Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, denn im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Gemäß diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4) abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Weiter besagt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass in Fällen, in denen die Grundfläche (Definition s. o.) unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

## 3 Geltungsbereich

Die 1. Änderung erfolgt für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 „An der Metzinger Straße“ (s. [Kap. 5](#) „Wirksamer Bebauungsplan“). Das Plangebiet liegt im Osten von Eldingen südlich der Kreisstraße K 38 „Metzinger Straße“.

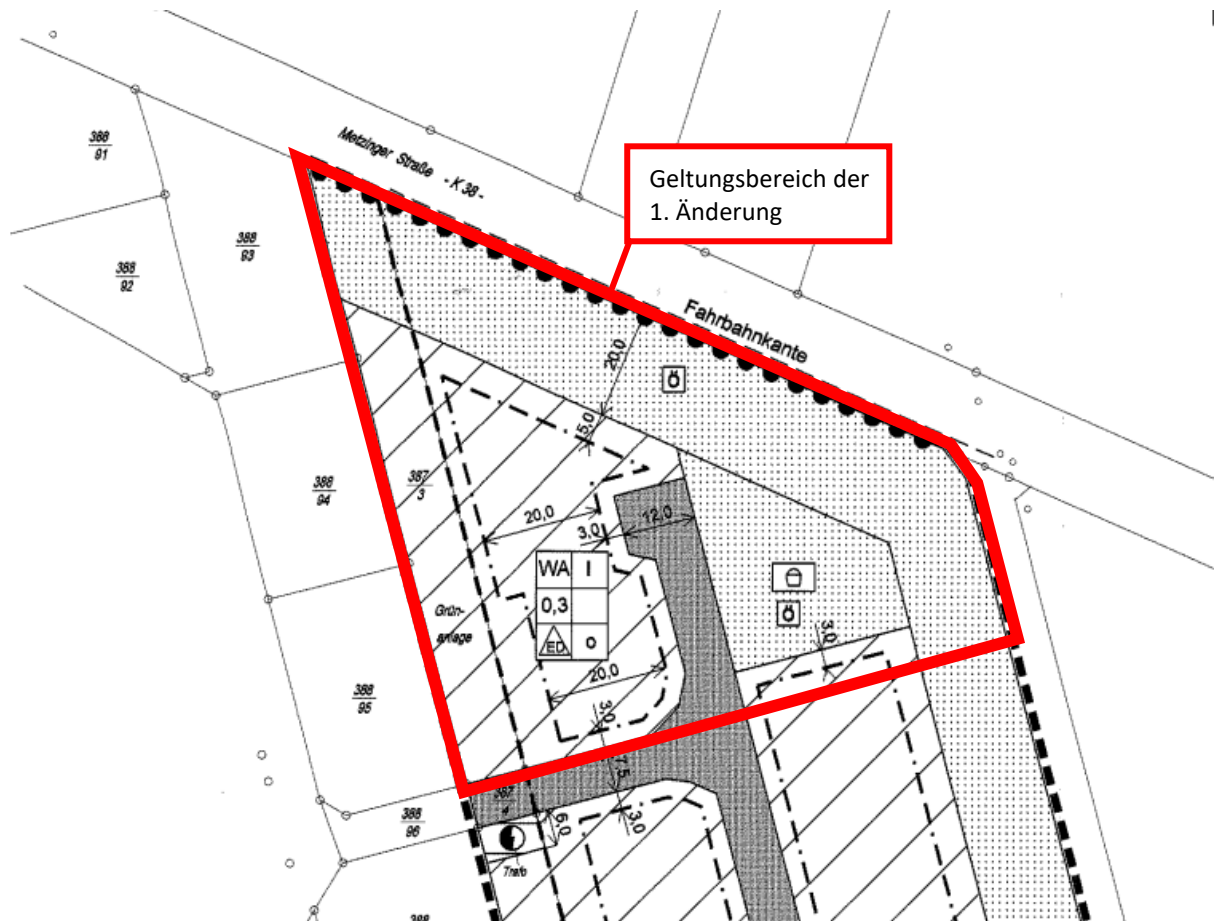
## 4 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lachendorf stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

## 5 Wirksamer Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 9 „An der Metzinger Straße“ ist seit dem 02.09.2004 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Änderungsbereiches allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, max. einem Vollgeschoss und eine offene Bauweise fest. Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Außerdem ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie die öffentliche Grünfläche „G 1“ festgesetzt.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 9 „An der Metzinger Straße“ (Ausschnitt, unmaßstäblich)

## 6 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf bleibt mit dem Ziel eines Wohngebietes mit freistehenden Einfamilienhäusern und einem umfassenden Grünstreifen überwiegend bestehen.

Anstelle des bisher im Nordosten vorgesehenen Kinderspielplatzes ist jedoch nun ein weiteres Einfamilienhaus-Wohngrundstück vorgesehen. Zudem sind eine Radwegverbindung an der Kreisstraße K 38 und eine Fuß- und Radwegeverbindung von der K 38 „Metzinger Straße“ in das Gebiet geplant.



Städtebaulicher Entwurf (Ausschnitt, unmaßstäblich)

## 7 Städtebauliche Daten

	Fläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 9 (Bereich der 1. Änderung):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettobauland - Allgemeines Wohngebiet (WA), davon <ul style="list-style-type: none"> <li>○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung = 45 % des Nettobaulands) 1.363</li> <li>○ nicht überbaubare Grundstücksfläche 1.666</li> </ul> </li> <li>• Öffentliche Straßenverkehrsfläche 387</li> <li>• Öffentliche Grünflächen, davon <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grünfläche G 1 2.198</li> <li>○ Spielplatz 790</li> </ul> </li> </ul>	3.029	
<b>Summe:</b>	<b>6.404</b>	
<b>Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 9:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettobauland - Allgemeines Wohngebiet (WA), davon <ul style="list-style-type: none"> <li>○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung = 45 % des Nettobaulands) 1.709</li> <li>○ nicht überbaubare Grundstücksfläche 2.089</li> </ul> </li> <li>• Öffentliche Straßenverkehrsfläche 620</li> <li>• Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ 21</li> <li>• Öffentliche Grünfläche G 1 1.965</li> </ul>	3.798	
<b>Summe:</b>	<b>6.404</b>	

## 8 Begründung der 1. Änderung

Mit der 1. Änderung wird die Grünfläche „Spielplatz“ in allgemeines Wohngebiet geändert, eine Geh- und Radwegverbindung durch die Grünfläche G 1 geschaffen und die Straßenverkehrsfläche der Kreisstraße K 38 erweitert.

Die vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf die Aspekte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.

### 8.1 Bauliche Nutzung und Bauweise

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 „An der Metzinger Straße“ setzt u. a. eine Grünfläche „Spielplatz“ fest. Für einen Kinderspielplatz besteht kein Bedarf mehr, da das Gebiet durch freistehende Einfamilienhäuser mit großen Gärten geprägt sein wird. Zudem gibt es im Umfeld ausreichend Möglichkeiten zum Kinderspiel (u.a. Spielplatz in der „Knackendöffelstraße“).

Um diesen Bereich entsprechend der Umgebung als Bauland nutzen zu können, wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den angrenzenden Bereichen des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 9.

Auch die sonstigen Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet werden adäquat zu den angrenzenden Bereichen übernommen, um den Bereich einzufügen:

- die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3
- max. 1 Vollgeschoss,
- die offene Bauweise sowie
- die Begrenzung auf Einzel- und Doppelhäuser.

Das Baufenster wird entsprechend erweitert.

## **8.2 Verkehrsflächen**

### **8.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die geplante Straßenverkehrsfläche mit Wendeanlage wird unverändert aus dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 9 übernommen.

Im Norden des Bebauungsplanes ist im wirksamen Bebauungsplan zur angrenzenden Kreisstraße K 38 „Metzinger Straße“ eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte, um den Bereich aufgrund seiner Lage zur Kreisstraße K 38 von jeglicher Bebauung freizuhalten sowie das Plangebiet einzugrünen. Zudem wird die Fläche zum Ausgleich herangezogen. Südlich der Kreisstraße K 38 soll ein straßenbegleitender Radweg errichtet werden. Dieser ist Teil der Verbindung von Eldingen nach Metzingen. Um die Planung des Radweges zu ermöglichen, wird die Grünfläche entlang der K 38 auf einer Breite von 2 m in Straßenverkehrsfläche geändert.

### **8.2.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“**

Um das Plangebiet an den geplanten Radweg entlang der Kreisstraße K 38 anzubinden, soll eine entsprechende Wegeverbindung geschaffen werden. Um dies zu ermöglichen, wird eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ von dem geplanten Wendepunkt zur nördlich gelegenen Grünfläche festgesetzt. In dieser Fläche kann ein entsprechender Weg angelegt werden, sodass eine durchgehende Verbindung entstehen kann (s. dazu auch folgendes Kap.).

## **8.3 Öffentliche Grünfläche G 1**

Um eine durchgehende Wegeverbindung aus dem Plangebiet zum nördlich geplanten Radweg an der Kreisstraße K 38 zu ermöglichen, wird die textliche Festsetzung zur „Fläche G 1“ dahingehend ergänzt, dass in der Grünfläche die Erstellung einer Wegeverbindung mit einer maximalen Breite von 3 m zulässig ist. Mit der gewählten Breite kann ein den aktuellen Anforderungen entsprechender Rad- und Fußweg umgesetzt werden.

## 8.4 Bepflanzung des Spielplatzes

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „An der Metzinger Straße“ wird die Grünfläche „Spielplatz“ aufgehoben. In der dazugehörigen textlichen Festsetzung Nr. 9 „Bepflanzung des Spielplatzes“ ist die grünordnerische Ausgestaltung des Spielplatzes geregelt. Mit Aufhebung der Grünfläche wird die textliche Festsetzung Nr. 9 funktionslos. Daher wird sie gestrichen.

## 8.5 Kompensationsmaßnahmen

Die Grünfläche G 1 dient u. a. der Kompensation der Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „An der Metzinger Straße“. Da Teilbereiche der Grünfläche überplant werden, sind die in Anspruch genommenen Flächenanteile an anderer Stelle zu kompensieren.

Der Bebauungsplan Nr. 9 wurde bisher nicht umgesetzt. Daher ist es ausreichend, die in Anspruch genommene Kompensationsfläche flächengleich zu ersetzen.

Im Bebauungsplan Nr. 9 ist auf der Grünfläche G 1 die Anlage einer Streuobstwiese, bestehend aus Apfel-, Birnen oder Süßkirschbäumen und einer 1-2-mal jährlich zu mähenden Wiese, festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden 278 m<sup>2</sup> (233 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche + 45 m<sup>2</sup> Fuß- und Radweg = 278 m<sup>2</sup>) der Grünfläche in Anspruch genommen. Somit sind 278 m<sup>2</sup> Streuobstwiese mit insgesamt 3 Obstbäumen (bei Pflanzung 10 m x 10 m) neu anzulegen.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme erfolgt auf einem Teilbereich im Südosten des Flurstückes 87/2 der Flur 1, Gemarkung Metzingen. Auf der 280 m<sup>2</sup> großen Fläche ist mesophiles Grünland anzulegen, zudem sind 3 Birnenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

# 9 Auswirkungen des Bebauungsplanes

## 9.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch die für ein allgemeines Wohngebiet typischen Nutzungen geprägt. Die angrenzende Nutzungsart (allgemeines Wohngebiet) des Bebauungsplanes Nr. 9 wird auf die aufgehobene Grünfläche erweitert. Zusätzliche oder andere Nutzungen werden im allgemeinen Wohngebiet durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ermöglicht.

Mit der Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes wird nur ein weiteres Wohngrundstück mit einem Einfamilien- bzw. Doppelhaus ermöglicht. Dies führt zu keiner erheblichen Zunahme des Straßenverkehrs. Durch die Schaffung einer Wegeverbindung zur K 38 entstehen positive Aspekte für die Anwohner. Die Schaffung eines Radweges an der K 38 trägt zur Verkehrssicherheit für Radfahrer bei.

Durch die Umsetzung der Bebauungsplan-Änderung ergeben sich daher voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen für die in der Umgebung lebenden Menschen.

## 9.2 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „An der Metzinger Straße“ werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass eine als Spielplatz ausgewiesene Grünfläche in Bauland geändert wird. Die Nutzungsart (Allgemeines Wohngebiet) und die Zahl der Vollgeschosse (1) entsprechen den angrenzenden Bereichen.



Außerdem werden Teile einer öffentlichen Grünfläche, die auch der Kompensation dient, für Verkehrsflächen in Anspruch genommen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Dennoch ist die entfallende Kompensationsfläche zu ersetzen. Zudem ist der Artenschutz zu beachten.

Mit der Planung wird ein Teil der Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 9 in Anspruch genommen (Grünfläche G 1). Daher wird diese an anderer Stelle neu angelegt.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme erfolgt auf einem Teilbereich im Südosten des Flurstückes 87/2 der Flur 1, Gemarkung Metzingen. Auf dem südlichen Teil des Flurstückes erfolgten vor längerer Zeit Abgrabungen. Nachfolgend wurde es als Lagerplatz genutzt und anschließend der Sukzession überlassen. Der Bereich der Maßnahmenfläche ist durch nitrophile Ruderalvegetation (u. a. Brennnessel, Beifuß) und Unrat-Ablagerungen geprägt. Diese sind vor Maßnahmenumsetzung zu beseitigen. Daran anschließend ist auf der 280 m<sup>2</sup> großen Fläche mesophiles Grünland anzulegen. Zudem sind 3 Birnenbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Kompensationsfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Südheide im Landkreis Celle“ (LSG CE 25). Schutzzweck ist insbesondere der Erhalt eines vielfältigen, eigenartigen und schönen Landschaftsbildes und eines ruhigen, geruchlich unbelasteten sowie unzerschnittenen und unzersiedelten Landschaftsraumes. Die Kompensationsfläche grenzt an einen Bereich mit lockerem Gehölzbestand an. Die Maßnahme fügt sich damit in die Umgebung ein. Zudem bleibt die Maßnahmenfläche mit 280 m<sup>2</sup> deutlich unter der Größe von 1.000 m<sup>2</sup>, die eine Erlaubnis erforderlich machen würden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 9 „An der Metzinger Straße“ sah für die Kompensation/Grünfläche im Plangebiet nach Pflanzung der Obstbäume die Ansaat mit Landschaftsrasen und Kräutern der Rasensaatmischung RSM 7.1.1 (RSM 1999) vor. Dabei handelt es sich um eine Saatgutmischung nichtregionaler Herkunft. Aufgrund der Regelung des Bundesnaturschutzgesetzes dürfen ab dem Jahr 2020 in der freien Natur keine gebietsfremden Herkünfte mehr zum Einsatz kommen. Die Kompensationsfläche ist lagebedingt der freien Natur zuzuordnen. Somit ist der Einsatz der vorgenannten Saatgutmischung im Bereich der Kompensationsfläche nicht mehr zulässig. Daher wird festgesetzt, dass ein mesophiles Grünland anzulegen ist. Dafür ist gebietsheimisches Wildpflanzensaatgut gem. Richtlinien der Erhaltungsmischungsverordnung und des Zertifikats Regiozert (zertifiziertes Regiosaatgut) zu verwenden.

Um möglichst robuste und langlebige Obstgehölze in die Fläche zu integrieren, wird die Anpflanzung von 3 Birnenbäumen festgesetzt. Die Sortenauswahl (Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Gute Graue und/oder Herzogin Elsa) wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

Die Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 9 mit 1. Änderung ist damit vollständig erfüllt (s. hierzu Kap. 8.5 „Kompensationsmaßnahmen“).

Der Bebauungsplan Nr. 9 sieht für den Bereich, in dem Änderungen erfolgen, zudem allgemeines Wohngebiet, eine Verkehrsfläche und eine Grünfläche „Spielplatz“ vor.

Für diese bisherigen Festsetzungen sind bereits naturschutzfachliche und artenschutzrechtlicher Belange ermittelt und ausgeglichen worden.

Derzeit wird das Änderungsgebiet noch intensiv als Ackerfläche genutzt.

Aufgrund der aktuell intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der siedlungsangrenzenden Lage ist ein Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Pflanzen im Sinne der Naturschutzgesetzgebung innerhalb des Änderungsbereiches nicht zu erwarten.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Abschieben von Oberboden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/in den betroffenen Gehölzen keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Celle hinzuzuziehen.

Unter der Beachtung der Vorgaben steht die Planung artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG oder den artenschutzrechtlichen Belangen nicht entgegen.



Luftbild des Bereiches mit zeichnerischen Änderungen (Luftbild: © GoogleMaps, abgerufen am 06.10.2020)

---

Ausgearbeitet von:  
infraplan GmbH

Celle, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Planverfasser/in

---

Der Rat der Gemeinde Eldingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „An der Metzinger Straße“ in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Eldingen, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

(Hebecker).....  
Gemeindedirektor