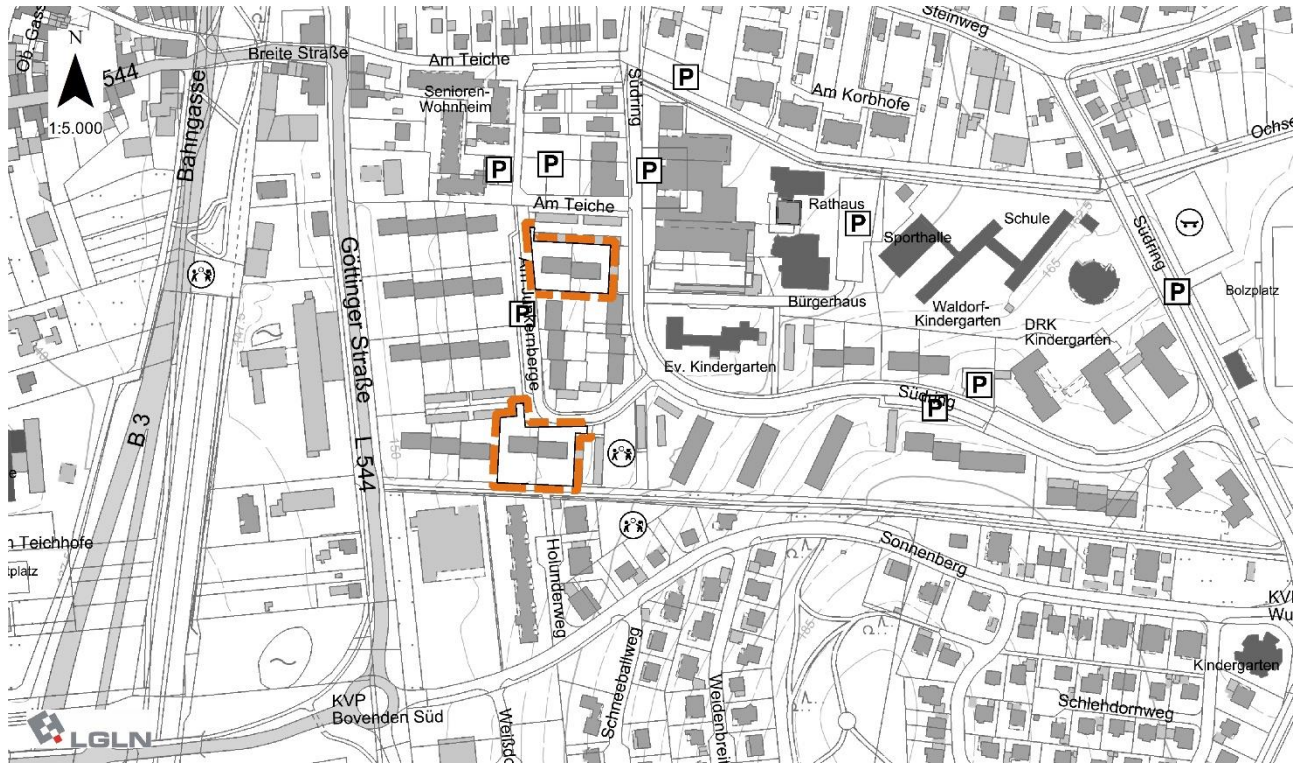


Flecken Bovenden

2. Änderung des Bebauungsplanes BOV 6B „Vor dem Junkernberg“, OT Bovenden

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)



Begründung

Entwurf

Stand: 25.10.2024

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

 planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

565 BP Begründung 2-b

IMPRESSUM:

Projekt: 2. Änderung des Bebauungsplanes BOV 6B „Vor dem Junkernberg“, OT Bovenden

Projektnummer: 565 BP Begründung 2-b

Kommune: Flecken Bovenden
Rathausplatz 1
37120 Bovenden

Auftragnehmer:



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeitende: Jeremia Gessner, M.Sc.
Dipl.-Ing. Stadtplaner Mathias Flörke, M.Sc.
Dipl.-Geogr. Thomas Fatscher

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahrensverlauf	1
2	Hintergrund der Planung	2
2.1	Planungsanlass	2
2.2	Planungserfordernis	2
2.3	Geltungsbereich (Räumlicher Änderungsumfang)	3
2.4	Inhaltlicher Änderungsumfang	5
2.5	Ziele und Zwecke der Planung	5
3	Prüfung von Planungsalternativen	5
4	Städtebauliche Konzeption	6
5	Festsetzungen	7
5.1	Überbaubare Grundstücksflächen	7
5.1.1	Änderungsbereich Süd	7
5.1.2	Änderungsbereich Nord	8
5.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	8
6	Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	9
6.1	Orts- und Landschaftsbild	9
6.2	Nutzungen und Nutzungskonflikte	9
6.3	Verkehr und Mobilität	9
6.4	Ver- und Entsorgung des Gebietes	10
7	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen	10
7.1	Umweltbelange	10
7.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	12
7.3	Artenschutzrechtliche Einschätzung	12
7.4	Bewertung der Eingriffsintensität	12
8	Städtebauliche Werte und Kosten	13



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Ausschnitt der Planzeichnung des BP Nr. 6B „Vor dem Junkernberg“ und Lage der Änderungsbereiche der 2. Änderung	3
Abbildung 2	Luftbild und Lage des Plangebietes (LGLN, 2024)	4

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	11
Tabelle 2	Flächenbilanz Bebauungsplanänderung	13

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes BOV Nr. 6B „Vor dem Junkernberg“ sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1962 (Bundesgesetzblatt I S. 429) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1.2 Verfahrensverlauf

Der Rat/Verwaltungsausschuss des Flecken Bovenden hat in seiner Sitzung am __.__.__. den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes BOV Nr. 6B „Vor dem Junkernberg“ gefasst.

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet, die Voraussetzungen sind erfüllt (vgl. Kapitel 2.2). Auf einen Umweltbericht inkl. Eingriffsregelung wird in Anwendung des § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB verzichtet. Die Umweltauswirkungen werden dennoch angemessen ermittelt und in die planerischen Abwägungen eingestellt (vgl. Kapitel 7).

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 (1) BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) wird in Anwendung des § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr.1 BauGB ebenfalls verzichtet.

Der Rat/Verwaltungsausschuss des Flecken Bovenden hat in seiner Sitzung am __.__.__. dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes BOV Nr. 6B „Vor dem Junkernberg“ zugestimmt und die Veröffentlichung/öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung/öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am __.__.__. ortsüblich bekanntgemacht und vom __.__.__. bis einschließlich __.__.__. durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.__. gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB bis __.__.__. beteiligt.

Der Rat des Flecken Bovenden hat in seiner Sitzung am __.__.__. die 2. Änderung des Bebauungsplanes BOV Nr. 6B „Vor dem Junkernberg“, nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen, als Satzung beschlossen.



2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass

Die Eigentümergemeinschaften der Mehrfamilienhäuser Am Junkernberge 2/4 und 7/9 beabsichtigen die Balkone an der Südseite der Gebäude zu erneuern. Die Vorhaben befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6B „Vor dem Junkernberg“. Dieser setzt um die bestehenden Gebäude sehr eng gefasste überbaubare Grundstücksflächen fest und begrenzt diese nach Süden durch Baulinien (Am Junkernberge 2/4) und Baugrenzen (Am Junkernberge 7/9), die unmittelbar an der Gebäudefassade verlaufen bzw. nur geringfügige Erweiterungen ermöglichen.

Gemäß der maßgeblichen Baunutzungsverordnung von 1962 kann ein Vorspringen von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (d.h. geringfügige Überschreitung von Baulinie oder Baugrenze) zugelassen werden. Der Landkreis Göttingen als zuständige Baugenehmigungsbehörde macht jedoch keinen Gebrauch von dieser Regelung und sieht ein Planungserfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes. Daher muss der Bebauungsplan durch Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche geändert werden, um eine planungsrechtliche Absicherung der Balkone zu ermöglichen.

2.2 Planungserfordernis

Gemäß § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) sind Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit wird nach Auffassung der Baugenehmigungsbehörde gesehen, da nur so die Errichtung neuer, über die bisherigen Baulinien und Baugrenzen hervorragender Balkone genehmigungsfähig wird. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann eine entsprechende Planungskonzeption unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie unter Einstellung und Abwägung der betroffenen Belange vorbereitet und umgesetzt werden kann.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert werden. Die Planung dient der Innenentwicklung durch eine Qualitätsverbesserung innerörtlicher Lagen. Außerdem dient die Planung einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Der Bebauungsplan begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder NUVPG unterläge. Das Vorhaben unterschreitet den in § 13a BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche. Damit lassen sich die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllen.

Der Flächennutzungsplan stellt eine Wohnbaufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Berichtigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

2.3 Geltungsbereich (Räumlicher Änderungsumfang)

Die Änderungsbereiche der 2. Änderung des Bebauungsplanes haben zusammen eine Größe von etwa 0,37 ha und befinden sich im Süden des Ortsteils Bovenden. Der Änderungsbereich Süd umfasst vollständig die Flurstücke 141 und 142 der Flur 7 in der Gemarkung Bovenden. Der Änderungsbereich Nord umfasst vollständig die Flurstücke 166 und 167 derselben Flur. Die maßgebende Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (bestehend aus zwei Änderungsbereichen) ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

Räumlich beschränkt sich die 2. Änderung somit auf die Grundstücke der betroffenen Gebäude und damit auf zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 6B „Vor dem Junkernberg“ (siehe Abbildung 1).

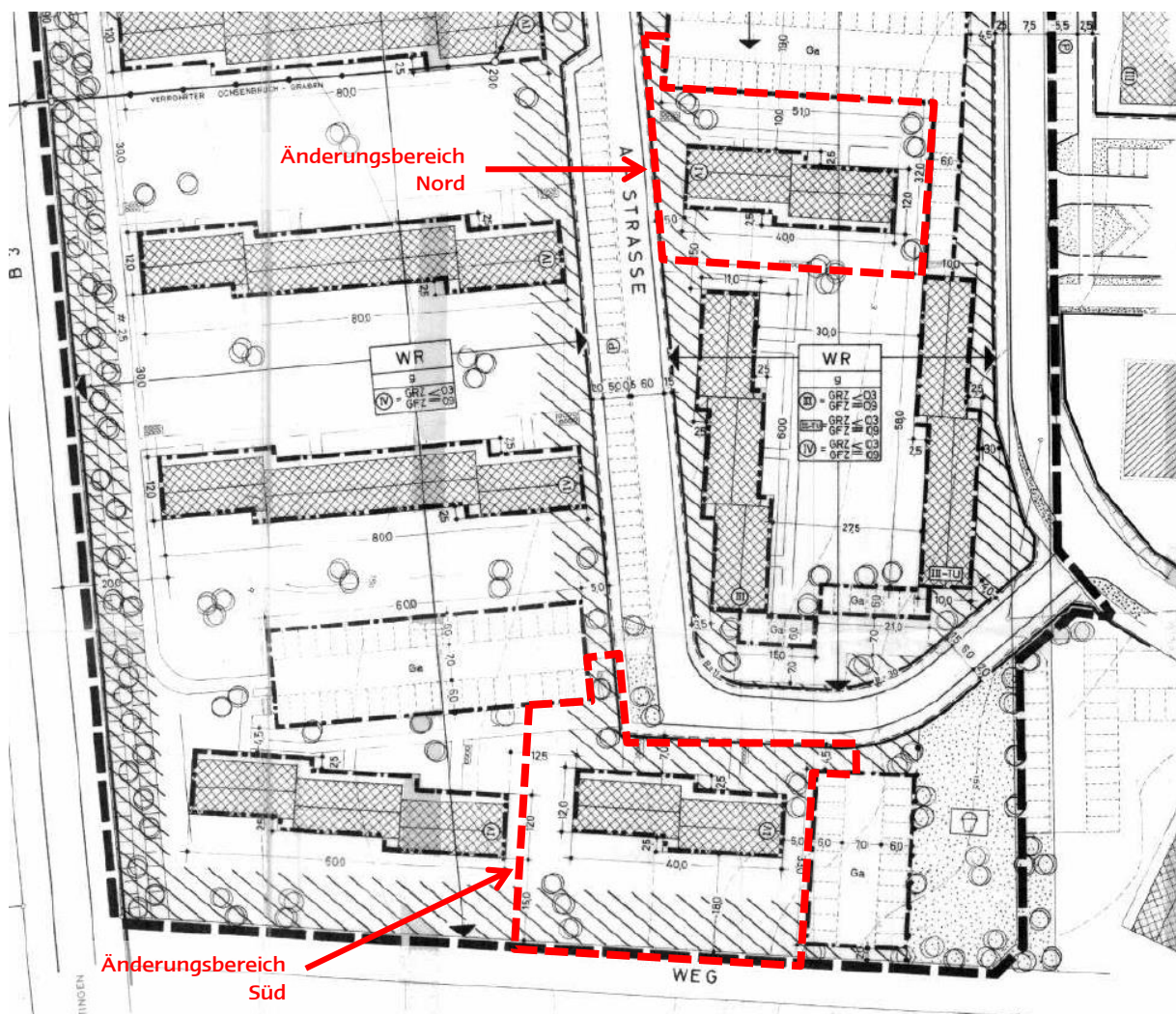


Abbildung 1 Ausschnitt der Planzeichnung des BP Nr. 6B „Vor dem Junkernberg“ und Lage der Änderungsbereiche der 2. Änderung

Der südliche Änderungsbereich liegt zwischen der Straße Am Junkernberge im Norden sowie einem Fußweg zwischen Göttinger Straße und Südring im Süden. Westlich, nördlich und östlich schließen sich weiteren Mehrfamilienhäuser sowie die zugehörigen Garagenkomplexe an.

Außerdem befinden sich im direkten Umfeld sowohl ein Lebensmittelmarkt als auch der Spielplatz des Wohngebietes Am Junkernberge.

Der Änderungsbereich Nord liegt zwischen den Straßen Am Junkernberge im Westen und Südring im Osten. Südlich, westlich und nördlich schließen sich weiteren Mehrfamilienhäuser sowie die zugehörigen Garagenkomplexe an. Außerdem befinden sich im direkten Umfeld verschiedene Nutzungen des zentralen Versorgungsbereiches entlang des Südringes. Dazu zählen neben der Bürgerhauspassage mit Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, einer Apotheke und einem Café auch der Volksbankkomplex nördlich der Straße Am Teiche.

Beide Änderungsbereiche sind durch Mehrfamilienhäuser mit südlich angrenzenden Balkonen bebaut (siehe Abbildung 2). Die Außenanlagen der Wohngebäude sind als gemeinschaftliche Grünanlagen gestaltet und genutzt. Die Wohngebäude Am Junkernberge 2, 4, 7 und 9 liegen auf einer mittleren Höhe von rund 152,5 m über Normalhöhennull (ü. NHN).

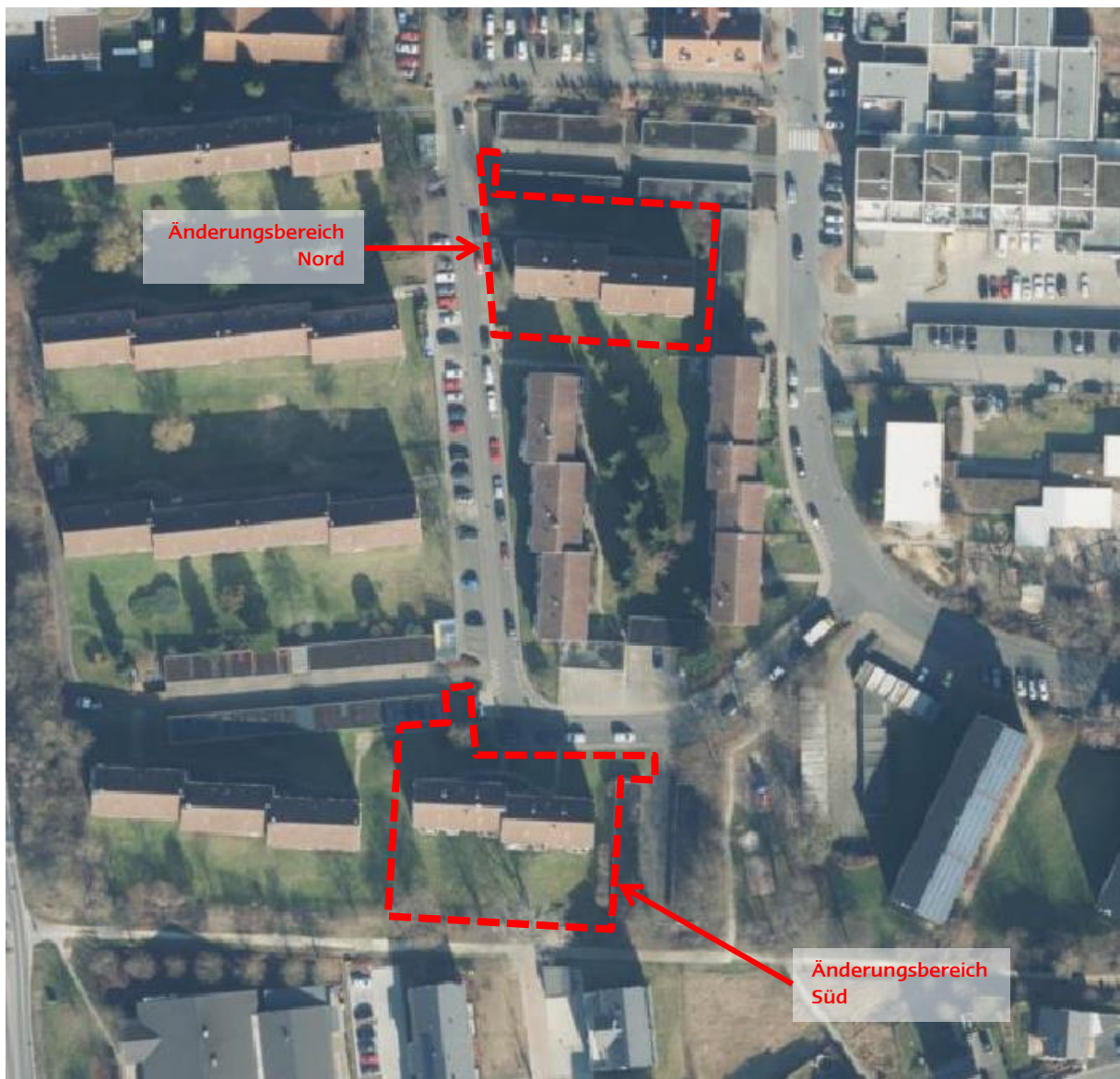


Abbildung 2 Luftbild und Lage des Plangebietes (LGLN, 2024)

2.4 Inhaltlicher Änderungsumfang

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes BOV Nr. 6 B „Vor dem Junkernberg“ erfolgt eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen. Um die geplanten Bauvorhaben des Austausches der Balkone im zulässigen Umfang realisieren zu können, werden beide Baufenster um 3,0 m nach Süden erweitert. Außerdem werden die ursprünglich aus Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Baufenster künftig allein durch Baugrenzen definiert. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben auch im Änderungsbereich unverändert. Maßgebend ist weiterhin die Baunutzungsverordnung von 1962.

Konkret werden folgende Änderungen vorgenommen:

Änderungsbereich Süd

Die südliche Baulinie wird um 3,0 m nach Süden verschoben und in eine Baugrenze umgewandelt. Außerdem wird die östliche Baulinie zur Vereinheitlichung als Baugrenze festgesetzt

Änderungsbereich Nord

Die südliche Baugrenze wird um 3,0 m nach Süden verschoben. Zur Vereinheitlichung werden die westliche und nördliche Baulinie als Baugrenzen festgesetzt.

2.5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planänderung soll die Errichtung neuer Balkone an der Südfassade der Mehrfamilienhäuser Am Junkernberge 2/4 und 7/9 in Bovenden planungsrechtlich legitimiert werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan soll zur planungsrechtlichen Sicherung und zur Umsetzung der Bauvorhaben geändert werden. Die Belange von Natur und Landschaft werden dazu bewertet und fließen in die Änderung des Bebauungsplanes ein.

In dem Bauleitplanverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen und gegeneinander abgewogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren, Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen und das Plangebiet für die Errichtung der Balkone vorzubereiten.

3 Prüfung von Planungsalternativen

Aufgrund der Zielstellung der Bebauungsplanänderung bestehen keine sinnvollen Planungsalternativen.

Die geringfügige Erweiterung des Baufensters sowie die Anpassung der Baulinien in Baugrenzen ermöglicht eine der Nutzung und den Bedarfen angepasste Ergänzung des Wohngebäudes durch neue Balkone. Wesentliche negative Auswirkungen werden nicht gesehen.

Eine Alternative zur geschilderten Planung kann unter Berücksichtigung der Ziele der Bauleitplanung nicht dargestellt werden. Es bliebe lediglich der Verzicht auf die Planung, was die Erneuerung der Balkone jedoch baurechtlich ausschließen würde.

4 Städtebauliche Konzeption

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner bisherigen Änderung

Das aus den beiden Änderungsbereichen Süd und Nord bestehende Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1967 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6B „Vor dem Junkernberg“ im Ortsteil Bovenden (siehe Abbildung 1 auf Seite 3). Im Jahre 1976 wurde ein nördlicher Teilbereich durch die 1. Änderung des Ur-Bebauungsplanes aufgehoben, diese Teilaufhebung steht jedoch nicht im Zusammenhang mit der in Rede stehenden 2. Bebauungsplanänderung.

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung sieht die städtebauliche Konzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die Geltungs- bzw. Änderungsbereiche der 2. Änderung ein Reines Wohngebiet vor. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die zwingende Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die GRZ beträgt im Plangebiet 0,3 und die Geschossflächenzahl 0,9. Außerdem wurde die zwingende Zahl der Vollgeschosse im Änderungsbereich auf vier Vollgeschosse festgelegt. Es wurde zudem eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Das heißt, dass innerhalb der Baufenster die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Änderungsbereich Süd bisher westlich und nördlich mittels Baugrenzen sowie östlich und südlich mittels Baulinien geregelt. Im Änderungsbereich Nord wurden westlich und nördlich Baulinien sowie östlich und südlich Baugrenzen festgesetzt.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist im Grundsatz erfolgt. Die Baufenster innerhalb der Änderungsbereiche sind im Sinne der Festsetzungen jeweils mit einem Mehrfamilienhaus in Doppelhausbauweise bebaut, welches an der Grundstücksgrenze leicht versetzt angeordnet ist und somit auf der Nord- und Südseite einen Versprung in der Gebäudefront aufweist.

Konzeption der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die städtebauliche Konzeption zur 2. Änderung des Bebauungsplanes BOV Nr. 6 B „Vor dem Junkernberg“ sieht vor, die bestehenden Zielsetzungen des Ur-Bauungsplanes für die Geltungsbereiche der 2. Änderung (Änderungsbereiche Süd und Nord) an die Vorhaben der Eigentümergemeinschaften der Wohngebäude anzupassen und somit den Bau der geplanten Balkone zu unterstützen. Dazu ist allein die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Weitere Änderungen werden nicht erforderlich. Als Rechtsgrundlage wird auch für die 2. Änderung weiterhin die BauNVO 1962 herangezogen.

5 Festsetzungen

Als Grundlage der 2. Änderung sind die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes Nr. 6B „Vor dem Junkernberg“ maßgeblich. Neben der Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen werden keine weiteren Anpassungen vorgenommen. Alle weiteren Festsetzungen gelten also auch im Geltungsbereich der 2. Änderung (bestehend aus den Änderungsbereichen Süd und Nord) unverändert fort.

Sämtliche Festsetzungen, die für die Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb der Änderungsbereiche relevant sind, sind im Planteil der 2. Änderung aufgeführt. Dennoch sind der Ursprungsbebauungsplan und seine Begründung bei Klärungsbedarf heranzuziehen.

Nachfolgend werden lediglich die geänderten Festsetzungen erläutert.

5.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen können gemäß § 23 (1) BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen bestimmt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Änderungsbereichen durch Baugrenzen als sogenannte Baufenster festgesetzt. Die Festsetzung von Baugrenzen regelt die Verteilung der baulichen Nutzungen auf den Grundstücken. Innerhalb der Baugrenzen sind die Gebäude frei anzuordnen. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Für den vorgesehenen Anbau der Balkone im Süden der Gebäude ist eine Erweiterung der eng gefassten Baufenster erforderlich (siehe Kapitel 5.1.1 und 5.1.2).

Gemäß § 23 (5) BauNVO 1962 können Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO 1962 und bauliche Anlagen, welche nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden. Diese Beurteilung obliegt jedoch der Einzelfallprüfung der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Göttingen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 23 (1), (3) und (5) BauNVO 1962.

5.1.1 Änderungsbereich Süd

Die im Änderungsbereich Süd definierte südliche Baulinie verschiebt sich im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes um 3,0 m in Richtung Süden und wird künftig als Baugrenze festgesetzt. Dadurch wird die Vorgabe einer vordefinierten Gebäudefront an der Baulinie zurückgenommen und weiter südlich eine Baugrenze definiert, die gemäß § 23 (3) Satz 1 BauNVO 1962 durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden darf. Somit wird die Errichtung von Balkonen an der südlichen Gebäudefront ermöglicht. Außerdem wird zur Vereinheitlichung der Festsetzungen im Änderungsbereich auch die östlich des Gebäudes befindliche Baulinie in eine Baugrenze umgewandelt, da kein Ordnungserfordernis besteht und eine Planung im Bestand erfolgt.

Die bisherigen überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 141 und 142 haben eine Fläche von ca. 0,05 ha. Durch die 2. Änderung und die damit erfolgte Erweiterung der überbaubaren



Fläche wird der Wert auf ca. 0,06 ha erhöht. Durch die weiterhin festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 bleibt die Möglichkeit der Überbaubarkeit der Grundstücke jedoch gleich.

5.1.2 Änderungsbereich Nord

Die im nördlichen Änderungsbereich definierte südliche Baugrenze wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes um 3,0 m in Richtung Süden verschoben. Somit wird die Errichtung von Balkonen an der südlichen Gebäudefront ermöglicht. Außerdem wird zur Vereinheitlichung der Festsetzungen in beiden Änderungsbereichen die nördlich und westlich des Gebäudes befindliche Baulinie in eine Baugrenze umgewandelt, da kein Ordnungserfordernis besteht und eine Planung im Bestand erfolgt. Dadurch wird die Vorgabe vordefinierter Gebäudefronten an den Baulinien zurückgenommen und durch Baugrenzen ersetzt, die gemäß § 23 (3) Satz 1 BauNVO 1962 durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen.

Die bisherigen überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 166 und 167 haben eine Fläche von ca. 0,05 ha. Durch die 2. Änderung und die damit erfolgte Erweiterung der überbaubaren Fläche wird der Wert auch in diesem Änderungsbereich auf ca. 0,06 ha erhöht. Durch die weiterhin festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 bleibt die Möglichkeit der Überbaubarkeit der Grundstücke jedoch gleich.

5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Änderungsbereiche (Süd und Nord) der 2. Änderung des Bebauungsplanes BOV Nr. 6B „Vor dem Junkernberg“, Flecken Bovenden, werden mittels Geltungsbereichsgrenze gemäß § 9 (7) BauGB räumlich abgegrenzt (siehe auch Kapitel 2.3).

Maßgeblich ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes (Planteil) im Maßstab 1:1.000.



6 Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

6.1 Orts- und Landschaftsbild

Das aus den beiden Änderungsbereichen Süd und Nord bestehende Plangebiet liegt im Süden der Ortschaft Bovenden. Beide Bereiche sind durch viergeschossige Mehrfamilienhäuser bebaut. Die Umgebung ist im Wesentlichen durch weitere Wohnbebauung, den zentralen Versorgungsbereich mit der Bürgerhauspassage, einen Lebensmittelmarkt und einen Spielplatz sowie schmale Grünstrukturen geprägt.

Die der Straße abgewandte Gebäudesüdseite des Objektes Am Junkernberge 2/4 (Änderungsbereich Süd), an der die bestehenden Balkone ausgetauscht werden sollen, ist aufgrund der umgebenen Bebauung sowie der Gehölze entlang des südlichen Fußweges vorwiegend aus dem Nahbereich einsehbar. Daher werden durch die Änderung in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

Im Gegensatz zum Änderungsbereich Süd ist die durch das Planvorhaben betroffene Südseite des Gebäudes Am Junkernberge 7/9 (Änderungsbereich Nord) von beiden senkrecht zur Gebäudestellung verlaufenden Straßen (Am Junkernberge und Südring) sowie von den Parkplätzen westlich des Bürgerhauses einsehbar. Dennoch ist allein eine Einsehbarkeit aus den nahegelegenen Bereichen gegeben. Darüber hinaus werden die Sichtachsen zum Gebäude durch die umgebende Bebauung und dichte Grünstrukturen eingeschränkt. Daher werden durch die Änderung in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

6.2 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Beide Änderungsbereiche liegen innerhalb eines im Bebauungsplan ausgewiesenen reinen Wohngebietes und sind bereits durch Mehrfamilienhäuser mit Anbaubalkonen bebaut. Die Bereiche, welche durch die Verschiebung der Baugrenzen zukünftig ebenfalls überbaut werden können, werden aktuell teilweise als Übergang zwischen Wohngebäude und Grünfläche sowie bestehende Balkone genutzt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes dient der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Balkonen an der Südseite der betroffenen Gebäude. Die angestrebte künftige Nutzung entspricht somit weitgehend der aktuellen Bestandssituation. Nutzungskonflikte werden durch die Neuplanung daher nicht erwartet.

6.3 Verkehr und Mobilität

Der Änderungsbereich Süd bzw. die Wohngrundstücke Am Junkernberge 2 und 4 sind im Norden bereits über die Straße Am Junkernberge verkehrlich erschlossen. Das Wohngebäude Am Junkernberge 7 und 9 ist senkrecht zur Straße Am Junkernberge ausgerichtet und über diese verkehrlich erschlossen.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst. Negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation und die bestehenden Straßenräume werden nicht erkannt.

6.4 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die bestehenden Wohngebäude Am Junkernberge 2 und 4 sowie 7 und 9, für die der Anbau bzw. die Erneuerung von Balkonen planungsrechtlich gesichert wird, sind bereits mit den entsprechenden Strukturen zur Ver- und Entsorgung (Energie, Telekommunikation, Trinkwasser, Schmutz- und Regenwasser) erschlossen. Eine Notwendigkeit für weitere Ver- und Entsorgungsmaßnahmen ist daher nicht gegeben und es werden keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung erwartet.

7 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen

7.1 Umweltbelange

Wenn das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet wird, ist keine Umweltprüfung im Sinne des Baugesetzbuches erforderlich und kein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung zu leisten. Dennoch müssen die Belange von Natur und Landschaft angemessen bewertet werden.

Es wird daher zunächst eine Betroffenheit geprüft und wenn erforderlich eine Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die biotischen und abiotischen Faktoren vorgenommen. Dabei wird die Eingriffsintensität des Bebauungsplanes der bisherigen Nutzung gegenübergestellt.

Das aus den beiden Änderungsbereichen Süd und Nord bestehende Plangebiet liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Bewertung der Bestandssituation der Naturraumpotenziale wird daher anhand der bisher gültigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorgenommen. Zur Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft dienen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Bei der vorliegenden Planänderung muss berücksichtigt werden, dass eine rein städtebauliche Fragestellung im Vordergrund steht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt um die bestehenden Gebäude sehr eng gefasste überbaubare Grundstücksflächen fest und begrenzt diese nach Süden durch Baulinien (Am Junkernberge 2/4) und Baugrenzen (Am Junkernberge 7/9), die unmittelbar an der Gebäudefassade verlaufen bzw. nur geringfügige Erweiterungen ermöglichen.

Die geplante Erneuerung von Balkonen, liegt außerhalb der Baulinien und Baugrenzen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist somit erforderlich.

Diese Änderungen verhalten sich hinsichtlich der Eingriffsregelung als eingriffsneutral.

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über alle Umweltbelange, die in die Betrachtung der Planänderung mit eingeflossen sind.

Tabelle 1 Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Umweltbelang	Betroffen	Nicht betroffen
Arten /Lebensgemeinschaften		X
Biotoptypen		X
Biologische Vielfalt		X
Boden / Fläche / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser		X
Oberflächengewässer		X
Klima / Luft (Lokalklima)		X
Landschafts- / Ortsbild		X
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		X
Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X
Wechselwirkungen		X
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		X
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		X
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		X
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		X
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		X
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		X
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		X
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		X
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		X
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		X
Sonstige Schutzgebiete		X
Anfälligkeit gegenüber Unfällen, Katastrophen		X
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		X



Umweltbelang	Betroffen	Nicht betroffen
Nutzung erneuerbarer Energien		X
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		X
Darstellung von sonstigen Plänen		X
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebieten § 53 WHG oder Überschwemmungsgebieten gem. § 76 WHG)		X
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		X

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. Änderungsinhalte verdeutlichen, dass eine rein städtebauliche Fragestellung zu betrachten ist und eine Betroffenheit von Naturraumpotenzialen / Umweltbelangen nicht gegeben ist.

7.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei den geplanten städtebaulichen Änderungen sind klimarelevante Festsetzungen nicht betroffen. Die klimatische Gesamtsituation des typischen Siedlungsklimas und die klimaschutzrelevanten Belange werden nicht negativ verändert.

7.3 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Aufgrund der rein städtebaulichen Planänderungen sind keine Auswirkungen auf die Fauna bzw. artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten.

7.4 Bewertung der Eingriffsintensität

Aufgrund der rein städtebaulichen Planänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Die Planänderung verhält sich eingriffsneutral.

Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen sind nicht erforderlich.

8 Städtebauliche Werte und Kosten

Tabelle 2 Flächenbilanz Bebauungsplanänderung

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Geltungsbereich der 2. Änderung	ca. 0,37 ha
- Änderungsbereich Süd	- ca. 0,21 ha
- Änderungsbereich Nord	- ca. 0,16 ha
Reines Wohngebiet	ca. 0,37 ha

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes BOV Nr. 6B „Vor dem Junkernberg“ entstehen dem Flecken Bovenden keine über die Verwaltungskosten hinausgehenden Kosten. Die notwendigen Planungs- und Baukosten werden von den Eigentümergemeinschaften getragen. Für die Planungskosten werden städtebauliche Verträge geschlossen.

Bovenden, den _____._____._____
 Flecken Bovenden
 Der Bürgermeister

(Siegel)

 (Brandes)