

**2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1a**
- Auf dem Heidland –

Zum Satzungsbeschluss

GEMEINDE HEMSLINGEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

PRÄAMBEL	3
SATZUNG	4
VERFAHRENSVERMERKE	5
LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	8
1.1 Allgemeine Lage des Planänderungsgebietes	8
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	8
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	9
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	9
2.2 Flächennutzungsplan	9
2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne.....	9
2.4 Anwendbarkeit des § 13a BauGB	10
3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ...	10
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	10
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
3.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima.....	12
3.4 Verkehr	12
4. VER- UND ENTSORGUNG	12
5. BODENORDNUNG	12

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hemslingen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Auf dem Heidland", bestehend aus dem Satzungstext und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Hemslingen, den

.....

(Meyer)
Bürgermeister

L.S.

SATZUNG

der Gemeinde Hemslingen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Auf dem Heidland"

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hemslingen diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Die 2. Änderung umfasst den in der Anlage 1 gekennzeichneten Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1a "Auf dem Heidland".

§ 2

Inhalt der Änderung

1. Die Planzeichnung wird im Flurstück 26/4 wie folgt geändert:
Die Baugrenze wird entsprechend des beigefügten Lageplanes neu festgesetzt.
2. Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil der Planänderung.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Elektronischen Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) in Kraft.

Hemslingen, den

.....
(Meyer)
Bürgermeister

L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Gemeinde Hemslingen hat in seiner Sitzung amdie Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Auf dem Heidland" beschlossen.

Hemslingen, den

..... L.S.
(Meyer)
Bürgermeister

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Landesvermessung Niedersachsen.

©2025  LGLN

**Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den

Öff. best. Verm.-Ing.

3. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den

.....
Planverfasser

4. Der Rat der Gemeinde Hemslingen hat in seiner Sitzung am2025 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hemslingen, den

..... L.S.
(Meyer)
Bürgermeister

5. Der Rat der Gemeinde Hemslingen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hemslingen, den

..... L.S.
(Meyer)
Bürgermeister

6. Der Rat der Gemeinde Hemslingen hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hemslingen, den

..... L.S.
(Meyer)
Bürgermeister

7. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Elektronischen Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a ist damit am wirksam geworden.

Hemslingen, den

..... L.S.
(Meyer)
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage des Planänderungsgebietes

Die Planänderung umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1a im Norden der Gemeinde Hemslingen, nördlich der Deepener Straße im Flurstück 26/4 der Flur 4 der Gemarkung Hemslingen (siehe Übersichtsplan).



Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) – LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Landesvermessung Niedersachsen; © 2024

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die Flächen im Planänderungsgebiet sind mit einem eingeschossigen Wohnhaus und Nebenanlagen bebaut. Die Freiflächen werden als Gartenland genutzt. Die Umgebung ist locker mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut. Nach Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich angrenzend befindet sich eine Freifläche, die derzeit als Spielplatz genutzt wird.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt, da lediglich eine Baugrenze verschoben wird.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bothel stellt im Geltungsbereich des Planänderungsgebietes Kleinsiedlungsgebiet (WS) dar.

2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die Baugrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1a innerhalb des Änderungsbereiches wird mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Auf dem Heidland“ vollständig aufgehoben.



Abb. 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1a (ohne Maßstab)

2.4 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1a einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Hemslingen. Das Planänderungsgebiet ist von Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung der Ortschaft.
- b) Die in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 1.300 qm, die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 qm. Zudem ist das Planänderungsgebiet mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1a überdeckt, der dort bereits eine Bebauung zulässt. Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt unverändert, so dass die im § 13 a BauGB genannte Grenze von 20.000 qm nicht überschritten wird.
- c) Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind keine Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.
- e) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 1a ist im Jahr 1976 und seine 1. Änderung 1986 rechtsverbindlich geworden und setzt jeweils ein Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO fest. Das Plangebiet ist überwiegend mit Wohnhäusern bebaut. Dabei wurden die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen und im Falle der Deepener Straße eine Bautiefe von ca. 22 m festgesetzt.

Der Grundstückseigentümer hat den Wunsch, das auf rückwärtigen Teil des Grundstücks befindliche Nebengebäude zu einem Wohngebäude umzunutzen bzw. umzubau-

en. Dies ist derzeit nicht möglich, da es sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet. In diesem Einzelfall ist es städtebaulich vertretbar, eine kleinräumige Innenentwicklung zu fördern. Zudem sah der Bebauungsplan Nr. 1a in seiner Ursprungsfassung von 1976 bereits eine Überbaubarkeit im rückwärtigen Bereich vor.

Alle anderen Grundstücke im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind bereits bebaut und so genutzt, dass eine weitere Anpassung der Baugrenzen nicht zu einer zusätzlichen Bebauung führen würde und diese auf den Nachbargrundstücken auch nicht gewünscht wird. Auf einigen Grundstücken ist die zulässige GRZ für Hauptgebäude auch bereits vollständig ausgenutzt. Sollte eine Nachfrage von benachbarten Grundstücken langfristig gegeben sein, kann grundsätzlich über die Änderung des Gebietscharakters in ein Allgemeines Wohngebiet nachgedacht werden. Im Laufe der Jahrzehnte hat sich der gesamte Bereich des Bebauungsplanes nördlich der Deepeener Straße in Richtung eines Wohngebiets entwickelt. Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sind hier nicht mehr anzutreffen.

Die Gemeinde verfolgt hier die Ziele einer Innenentwicklung und setzt den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 5 BauGB um. Auch wenn nur ein Grundstück betroffen ist, ist es städtebaulich sinnvoll, in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan einen bisher ungenutzten Teilbereich zu aktivieren und die Bebaubarkeit zu optimieren, da eine Bebaubarkeit bei der jetzigen Festsetzung der Baugrenzen nur sehr schwer umsetzbar ist. Mit der Anpassung der Baugrenze werden auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt und im Wesentlichen der vorhandene Baukörper als überbaubare Fläche festgesetzt.

Zukünftig wird seitlich der für Wohngebiete ortstypische Grenzabstand von 3 m eingehalten. Die Gemeinde Hemslingen folgt mit dieser Änderung den Zielen der Innenentwicklung und Nachverdichtung von Bauflächen und spart somit an Flächen, die ansonsten am Ortsrand zu entwickeln wären.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bis auf die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen bleiben die weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1a weiterhin bestehen.

3.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen bleiben, bis auf die durch die 2. Änderung vorgesehene Verschiebung (s. Anlage 1) in ihrem Verlauf unberührt. Die Baugrenze schließt zukünftig mit der

nördlichen Kante des Bestandsgebäudes ab. Seitlich wird etwas Gestaltungsspielraum mit der Baugrenze geschaffen.

3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Die Verschiebung der Baugrenzen hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange von Natur, Landschaft und Klima, zumal die Maße der baulichen Nutzung unberührt bleiben.

3.4 Verkehr

Das Planänderungsgebiet ist weiterhin über die öffentliche Gemeindestraße „Deepener Straße“ erreichbar.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung im Planänderungsgebiet bleibt unverändert.

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

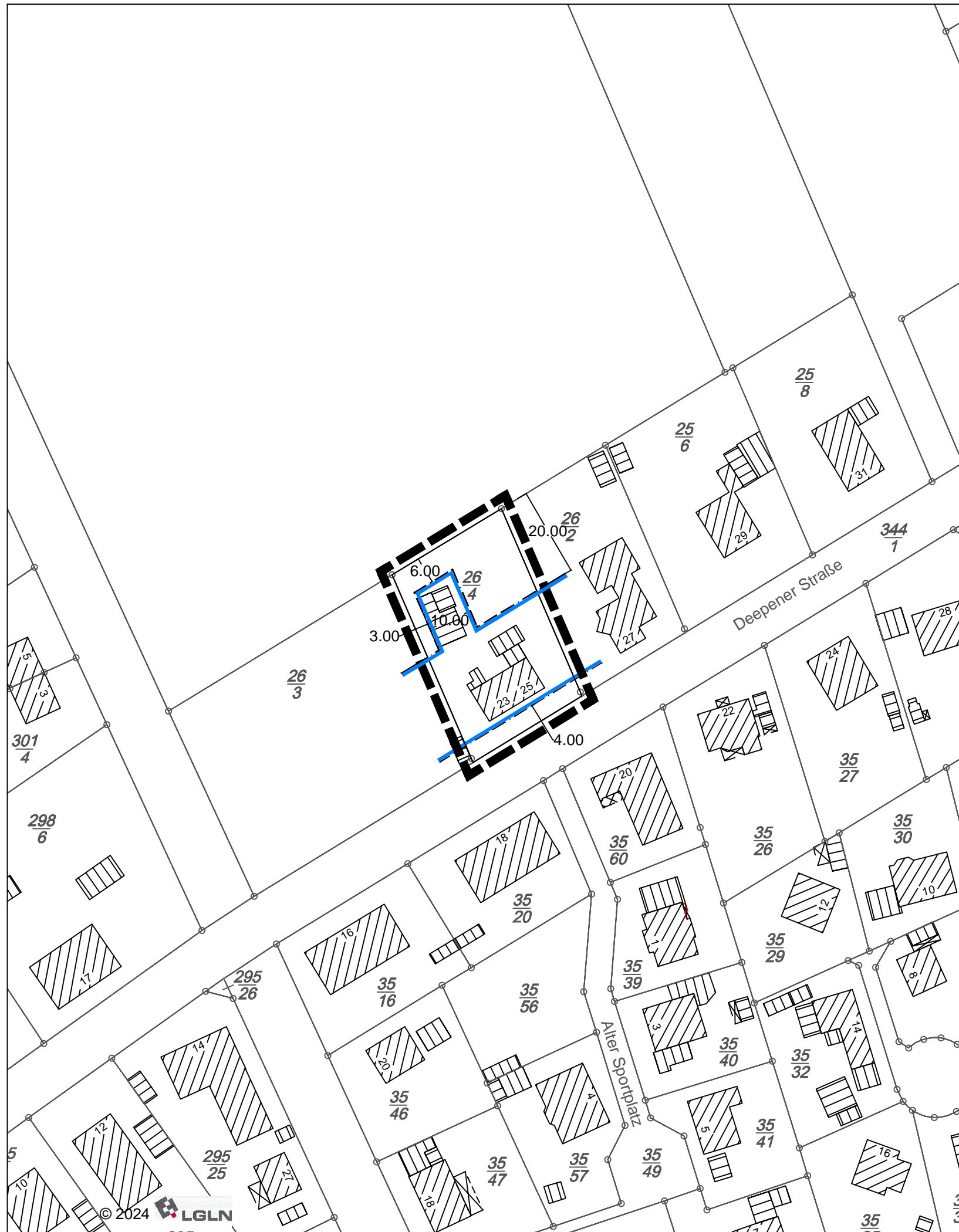
Hemslingen, den

.....

Bürgermeister

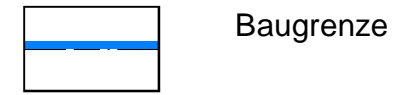
Stand 09/2025

Anlage 1: Lageplan mit dem neuen Verlauf der Baugrenzen

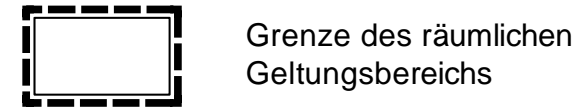


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Sonstige Planzeichen



GEMEINDE HEMSLINGEN

Bebauungsplan Nr. 1a
 "Auf dem Heidland"
 2. Änderung
 Entwurf

Maßstab: 1:1.000
 Stand: 29.04.2025

