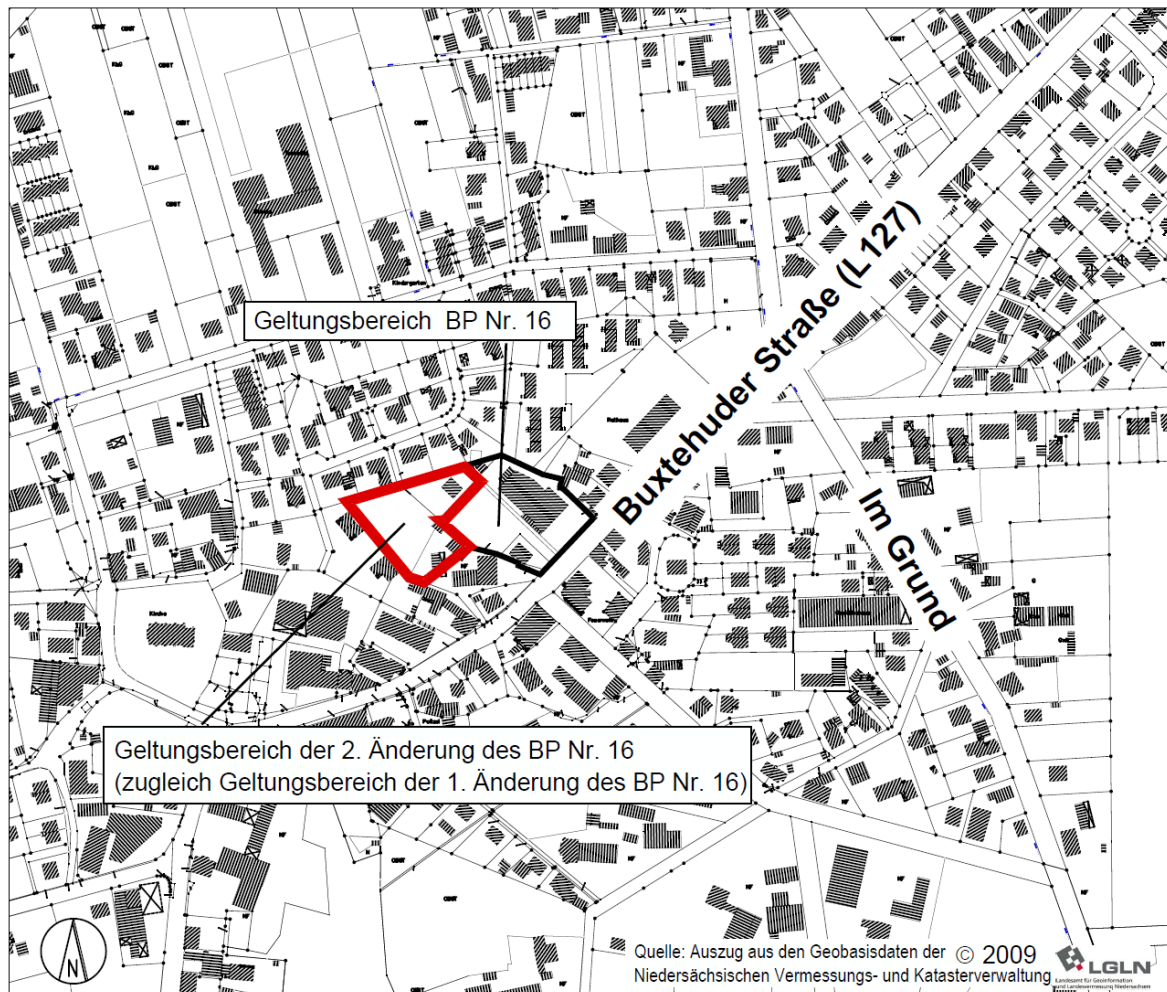


2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Buxtehuder Straße – Mehrkens / Heitmann“ mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Satzung September 2018

Gemeinde Apensen

Buxtehuder Straße 27, 21641 Apensen
Tel.: 04167 – 9127-0, Fax: 04167 – 9127-99
Email: Info@Apensen.de
www.apensen.de



cappel + kranzhoff

stadtentwicklung und planung gmbh

Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 10, Fax 21 79 11
E-Mail: mail@ck-stadtplanung.de
www.cap-plan.de



Bearbeitung: Cappel / Hausmann / Steimle

SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16 „Buxtehuder Straße – Mehrkens / Heitmann“ mit örtlichen Bauvorschriften

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Apensen diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Buxtehuder Straße – Mehrkens / Heitmann“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Apensen, den 25.09.2018 _____
(Bürgermeister) (Gemeindedirektorin)

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Buxtehuder Straße – Mehrkens / Heitmann“ umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Buxtehuder Straße – Mehrkens / Heitmann“. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 84/8 (teilweise), 85/10, 85/11, 85/12 und 85/13 der Flur 4 der Gemarkung Apensen.

§ 2 SATZUNGSINHALT

Mit dieser 2. Änderung wird die textliche Festsetzung unter Ziffer Nr. 5 „Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche“ der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Buxtehuder Straße – Mehrkens / Heitmann“ ersatzlos gestrichen.

Für den Geltungsbereich gelten fortan die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

§ 3 INKRAFTRETEN

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **14.06.2018** die Aufstellung dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Buxtehuder Straße – Mehrkens / Heitmann“ im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am **23.06.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

Apensen, den 25.09.2018 _____

(Gemeindedirektorin)

AUSARBEITUNG

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10, Fax 04144-2179 11

Himmelpforten, den 24.09.2018 _____

(Stadtplaner)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **14.06.2018** dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Buxtehuder Straße – Mehrkens / Heitmann“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **23.06.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **23.07.2018** bis **24.08.2018** gemäß § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Apensen, den 25.09.2018 _____

(Gemeindedirektorin)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Buxtehuder Straße – Mehrkens / Heitmann" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am **20.09.2018** als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen.

Apensen, den 25.09.2018 _____

(Gemeindedirektorin)

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Buxtehuder Straße – Mehrkens / Heitmann“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektorin)

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der Satzung gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektorin)

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Buxtehuder Straße – Mehrkens / Heitmann“ mit örtlichen Bauvorschriften

Stand: Satzung September 2018

Inhaltsverzeichnis der Begründung

1 Grundlagen der Planung	7
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung	7
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	7
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planänderung	7
1.4 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung	8
2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	8
3 Vorgaben der Raumordnung	8
4 Planinhalt und Abwägung	8
5 Auswirkungen der Planung	9

Anlage: Planzeichnung (Ausschnitt) der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Buxtehuder Straße – Mehrkens / Heitmann“

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Änderung

Diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Rat der Gemeinde Apensen hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Buxtehuder Straße – Mehrkens / Heitmann“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von knapp 4.100 m² und befindet sich nordwestlich der Buxtehuder Straße (L 127) innerhalb der zentralen Ortslage von Apensen. Der Änderungsbe-
reich umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16. Die Lage
des Änderungsbereiches im Siedlungsbereich ist auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch die vorhandene Bebauung an der Straße „Junkernweg“ und
- im Osten und Süden durch die Mischbebauung entlang der Buxtehuder Straße.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Apensen, Flur 4, die Flurstücke 84/8 (teilweise), 85/10, 85/11, 85/12 und 85/13.

Durch diese 2. Änderung wird die bestehende Festsetzung Nr. 5 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 ersatzlos gestrichen. Zudem erfolgt eine Umstellung auf die gegenwärtige Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planänderung

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Buxtehuder Straße – Mehrkens / Heitmann“ wurde 2012 im Änderungsbereich eine einheitliche Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vorgenommen, um die mögliche Ausnutzung der Grundstücke sowohl zu verbessern als auch eindeutig zu begrenzen und eine nicht benötigte Verkehrsfläche sowie eine entbehrliche Spielplatzfläche umzuwidmen.

Ein Teilbereich der Wohnbaufläche wurde bisher nicht bebaut. Die östlich angrenzende Fläche entlang der Buxtehuder Straße wird durch einen Sonderpostenmarkt gewerblich genutzt. Westlich und nördlich des Planbereiches grenzen Wohngebiete mit überwiegend Einfamilienhausbebauung an.

Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Apensen das Ziel, im Plangebiet eine bedarfsgerechte Versiegelung für die Wohnbebauung zu ermöglichen. Es hat sich gezeigt, dass die Bebauungsmöglichkeiten durch die im Rahmen der 1. Änderung aus dem Ursprungsplan übernommene Gesamt-Grundflächenzahl von 0,35 insbesondere bei der Verwirklichung barrierefreier Bauwünsche stark eingeschränkt sind.

Auf diesen Umstand reagierend soll nun die bestehende Regelung zur Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) entfallen und somit künftig die gesetzliche Regelung des § 19 der gegenwärtigen BauNVO 2017 mit einer maximalen Überschreitung der GRZ von bis zu 50% gelten soll.

Im Zuge der Planung muss für den Geltungsbereich eine Umstellung auf die gegenwärtige Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.

1.4 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend bebauten Bereich innerhalb der zentralen Lage von Apensen, für den eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m². Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es sind daher alle Kriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt in „zweiter Reihe“ hinter der straßenbegleitenden Bebauung zwischen der „Buxtehuder Straße“ und der Straße „Junkernweg“. Ein nordwestlicher Teilbereich blieb bisher unbebaut.

Das Umfeld ist durch Wohnbebauung und einen angrenzenden Parkplatz sowie einen Sonderpostenmarkt geprägt. Die Erschließung erfolgt über den Bereich des Parkplatzes.

3 Vorgaben der Raumordnung

Der Änderungsbereich ist bereits überplant und als bestehende Siedlungsfläche zu werten.

Die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 sowie mit der 1. Änderung erfolgt. Mit der 1. Änderung wurden nur in einem sehr kleinen Überlagerungsbereich Änderungen hinsichtlich der Erschließung der Baugrundstücke und der Umwidmung einer öffentlichen Grünfläche zu einer Wohngebietsfläche durchgeführt.

Durch diese 2. Änderung wird dem Anpassungsgebot an die Raumordnung nicht widersprochen.

4 Planinhalt und Abwägung

Im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Bebauungsmöglichkeiten durch Aufhebung der bisherigen Regelung zur Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl verbessert. Bisher war die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 auf eine Gesamt-Grundflächenzahl von 0,35 begrenzt. Mit dem Entfall dieser textlichen Festsetzung Nr. 5 gelten fortan die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO 2017 zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche. Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO ist somit eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% möglich.

Die Aufhebung ist aufgrund der innerörtlichen Lage und der umgebenen Bebauung, welche insbesondere im östlich angrenzenden Bereich mit Parkplatz und Sonderpostenmarkt durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt ist, als verträglich zu beurteilen. Der Versiegelungsgrad wird durch die Planung gegenüber der bestehenden Planung lediglich geringfügig erhöht, sodass keine relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Bisher sind für den Geltungsbereich die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 heranzuziehen. Für den Bereich des Plangebietes erfolgt mit dieser Änderung eine Umstellung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017). Durch diese Umstellung sind keine relevanten Auswirkungen erkennbar.

Die übrigen Ziele und Inhalte des Bebauungsplans Nr. 16 „Buxtehuder Straße – Mehrkens / Heitmann“ stehen dieser Satzung nicht entgegen und bleiben unverändert weiter bestehen. Die Festsetzungen werden beibehalten.

Weitere Abwägungs- oder Kompensationserfordernisse ergeben sich durch die Planung nicht.

5 Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird insgesamt ein etwas höherer Versiegelungsgrad auf den Wohnbauflächen ermöglicht. Es ist zu erwarten, dass sich der Versiegelungsgrad durch die Planung gegenüber der bestehenden Planung lediglich geringfügig erhöht, sodass die Auswirkungen der Planung insgesamt relativ gering sind. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es u. a. zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur. Aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten sind die Auswirkungen insgesamt vernachlässigbar. Ein Ausgleich für die zusätzliche Bodenversiegelung ist im Rahmen dieses Verfahrens gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen Planungskosten, die von einem privaten Vorhabenträger übernommen werden.

Weitere Auswirkungen ergeben sich durch die Planung nicht. Aussagen zur Bodenordnung, zu weiteren Kosten und zur Finanzierung sind deshalb entbehrlich.

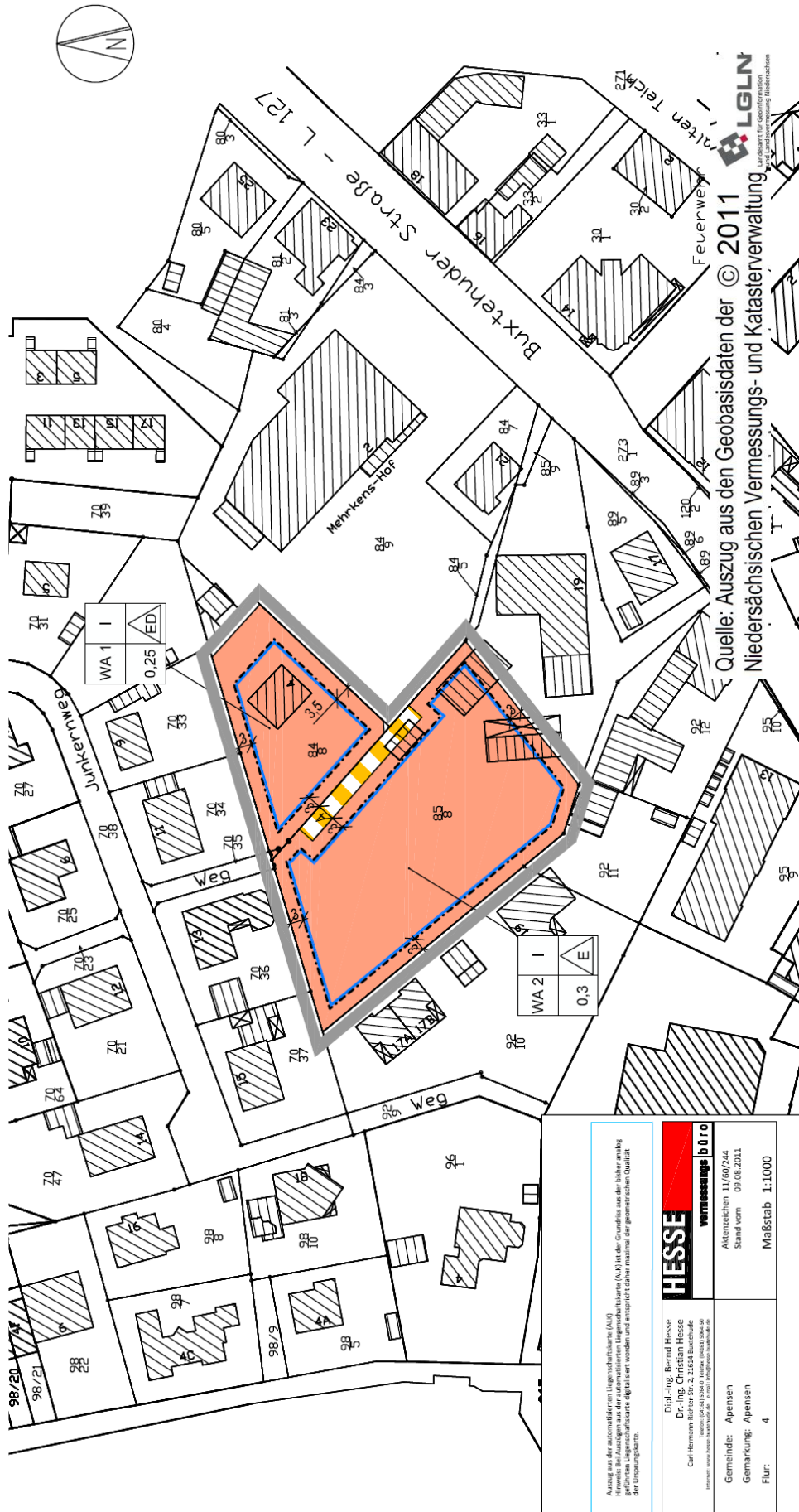
Satzung und Begründung wurden ausgearbeitet vom

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Büro Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Himmelpforten, im Einvernehmen mit der Gemeinde Apensen.

Anlage: Planzeichnung (Ausschnitt) der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Buxtehuder Straße – Mehrkens / Heitmann“ mit örtlichen Bauvorschriften



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der © 2011
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
LGLN
Landesvermessungsamt Niedersachsen

Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) ist der Grundriss aus der bisher analog
Hinweis: Bei Auszügen aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) ist der Grundriss aus der bisher analog
den Ursprungskarte. Maßstab digitalisiert werden und entspricht daher maximal der geometrischen Qualität
der Ursprungskarte.

HESSE Dipl.-Ing. Bernd Hesse Cap-Hermann-Str. 4 21054 Apensen Telefon: (0413) 964-411 Telefax: (0413) 964-416 E-Mail: info@hese-buero.de Internet: www.hese-buero.de	Aktensachen 11/60/244 Stand vom 09.08.2011 Maßstab 1:1000
	wermessungs büro Gemeindefachbereich Apensen Gemarkung: Apensen Flur: 4