

SATZUNG DER GEMEINDE APENSEN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Apensen diese 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 (2) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Apensen, den _____
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apensen hat in seiner Sitzung am 07.10.2014 die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 (2) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 11.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
©2014 Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf / Katasteramt Stade

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.11.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den _____
(Amtliche Vermessungsstelle)

Planverfasser

Der Entwurf 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 03.05.2016 _____
(Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Apensen hat in seiner Sitzung am 07.10.2014 dem Entwurf der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 20.10.2014 bis 03.11.2014 gemäß § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 02.12.2014 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am 11.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde mit Rüge vom 07.12.2015 fristgerecht geltend gemacht worden.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

Erneute öffentliche Auslegung (Ergänzendes Verfahren)

Der Rat der Gemeinde Apensen hat in seiner Sitzung am 04.02.2016 dem Entwurf der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 16.02.2016 bis 15.03.2016 gemäß § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

Erneuter Satzungsbeschluss (Ergänzendes Verfahren)

Der Rat der Gemeinde hat die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 22.03.2016 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

Erneutes In-Kraft-Treten (Ergänzendes Verfahren)

Der Beschluss der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung rückwirkend zum 11.12.2014 in Kraft getreten.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA, § 4 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO).

1.2 - nicht zutreffend -

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. - nicht zutreffend -

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) gilt:
4.1 - nicht zutreffend
4.2 - nicht zutreffend
4.3 In den Gebieten, in denen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden dürfen, wird die Anzahl der Wohnungen nicht eingeschränkt.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (SPE) von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 - nicht zutreffend -

5.2 Zuordnung der Maßnahmen

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt in Bauabschnitten. Jedem Bauabschnitt wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Zuordnung ist in dem der Begründung beigefügten "Anhang zur Eingriffsregelung" des Bebauungsplans Nr. 8 verbindlich festgelegt. Die dort verbindlich geregelten Zuordnungen der Ausgleichsmaßnahmen zu den verschiedenen Bauabschnitten behalten unverändert ihre Gültigkeit.

6. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 - nicht zutreffend -

6.2 Einzelbäume auf Verkehrsflächen

6.2.1 Im Straßenraum der Baugebiete ist je 300 m² neu versiegelter Straßenverkehrsfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Hainbuche, Eberesche, Winterlinde, Spitzahorn, und Feldahorn.

6.2.2 Im Straßenraum der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Planstraße H (Flst. 504/1) sind 40 Feldahorne zu pflanzen.

6.2.3 Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, aufweisen.

6.3 Anpflanzungen in den Baugebieten

6.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist auf jedem Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste B oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen.

6.3.2 Nadelgehölze sind nur als einzelne, untergeordnete Elemente zulässig. Sie dürfen nicht in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

6.4 Erhaltung und Pflege der Anpflanzungen

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist Ausgleich durch eine Ersatzpflanzung in der gleichen Art und Qualität auf dem selben Grundstück zu schaffen.

6.5 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die gemäß der Baugenehmigung vorgeschriebenen Bepflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist Ersatz zu leisten.

6.6 Pflanzenlisten

Pflanzenliste A

- nicht zutreffend -

Pflanzenliste B

Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winter-Linde (Tilia cordata), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre). Die Qualität der anzupflanzenden Bäume hat mindestens zu betragen; Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm. Jeder Baum ist durch einen Pfahl zu sichern und vor Wildverbiss zu schützen.

6.7 Erhaltung von Bäumen

Im Plangebiet sind außerhalb der Straßenverkehrsflächen alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz der gleichen Art in gleichem Umfang und an gleicher Stelle zu leisten.

Ausnahmen (gemäß § 31 BauGB)

- nicht zutreffend -

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

1. Außenwände und Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
1.1 Auf Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15-55° zulässig.

1.2 Steilere Dachneigungen sind für Mansarddächer und Friesengiebel zulässig.

1.3 Glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)
2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder an den Giebelwänden zulässig.


2.2 Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.

2.3 In den Wohngebieten dürfen Werbeanlagen an Gebäuden eine Gesamtläche von 2,00 m² und eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind in den Wohngebieten bis zu einer Gesamtläche von 2,00 m² und einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO 90).

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO, vgl. textl. Festsetzung Nr. 1.1)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)


3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)


 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textl. Festsetzung Nr. 2)

4. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen Nr. 6.2)

 Straßenbegrenzungslinie (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	-
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

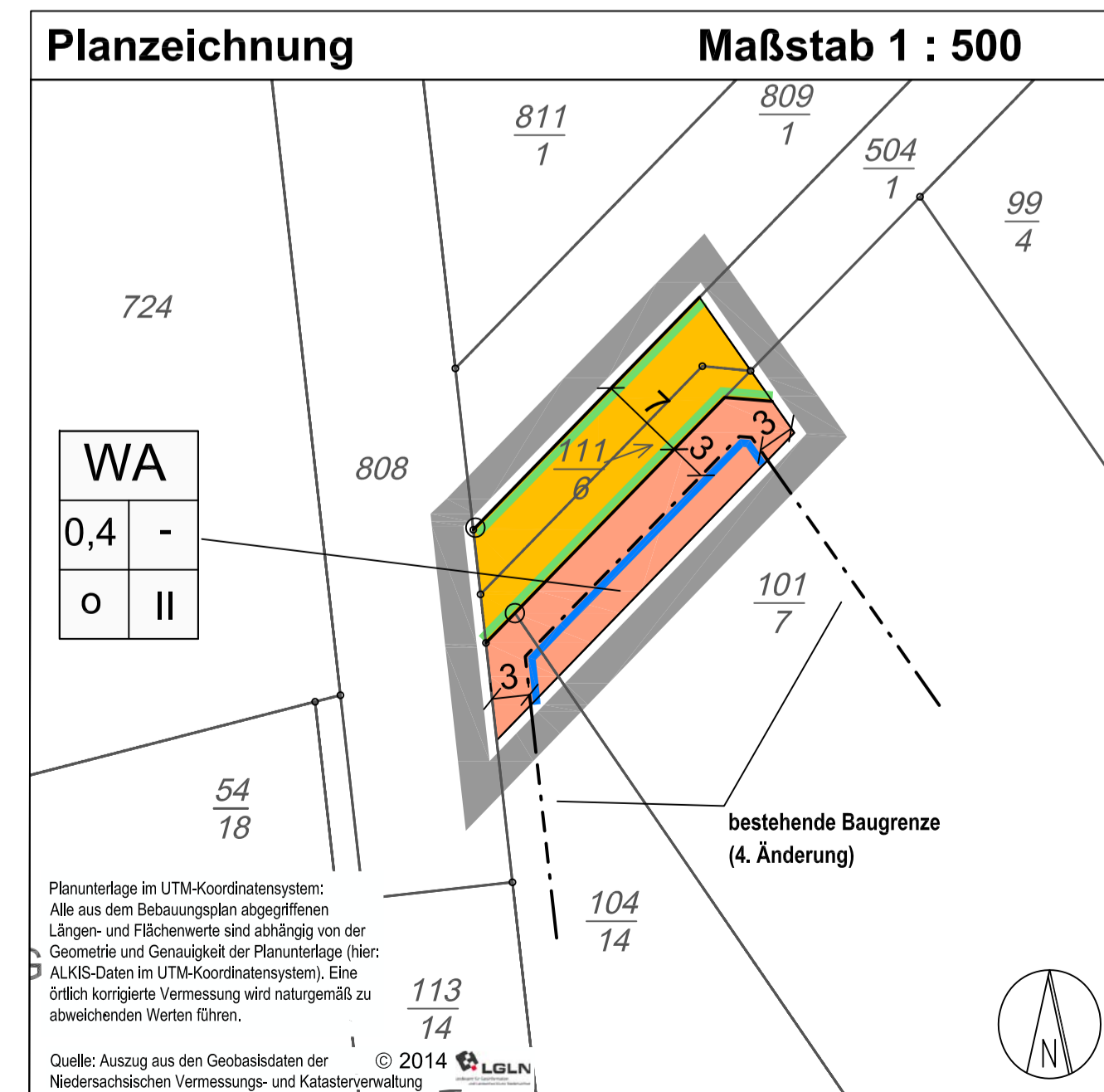
Kennzeichnungen ohne Normcharakter

 vorhandene Grundstücksgrenzen

 Flurstücksnummern

 Bemaßung in Metern

 bestehende Baugrenze (4. Änderung)



Hinweise

1. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.

2. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

3. Vorbelastungen durch Lärm

In Teilen des Plangebietes besteht eine Vorbelastung durch Lärm unterschiedlicher Herkunft. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete können zum Teil nicht eingehalten werden.

Im Nahbereich der Buxtehuder Straße (bis zu ca. 30 m) kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 5 dB(A) (Lärmpegelbereich III). Hier wird empfohlen, dass Räume, in denen besonders hohe Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind, vorsorglich auf die dem Lärm abgewandte Seite gelegt werden oder zumindest auf einer abgewandten Seite belüftet werden können. Weiter wird empfohlen, die Gebäude so anzuordnen, dass sie eine abschirmende Wirkung für die Gartenbereiche entfalten.

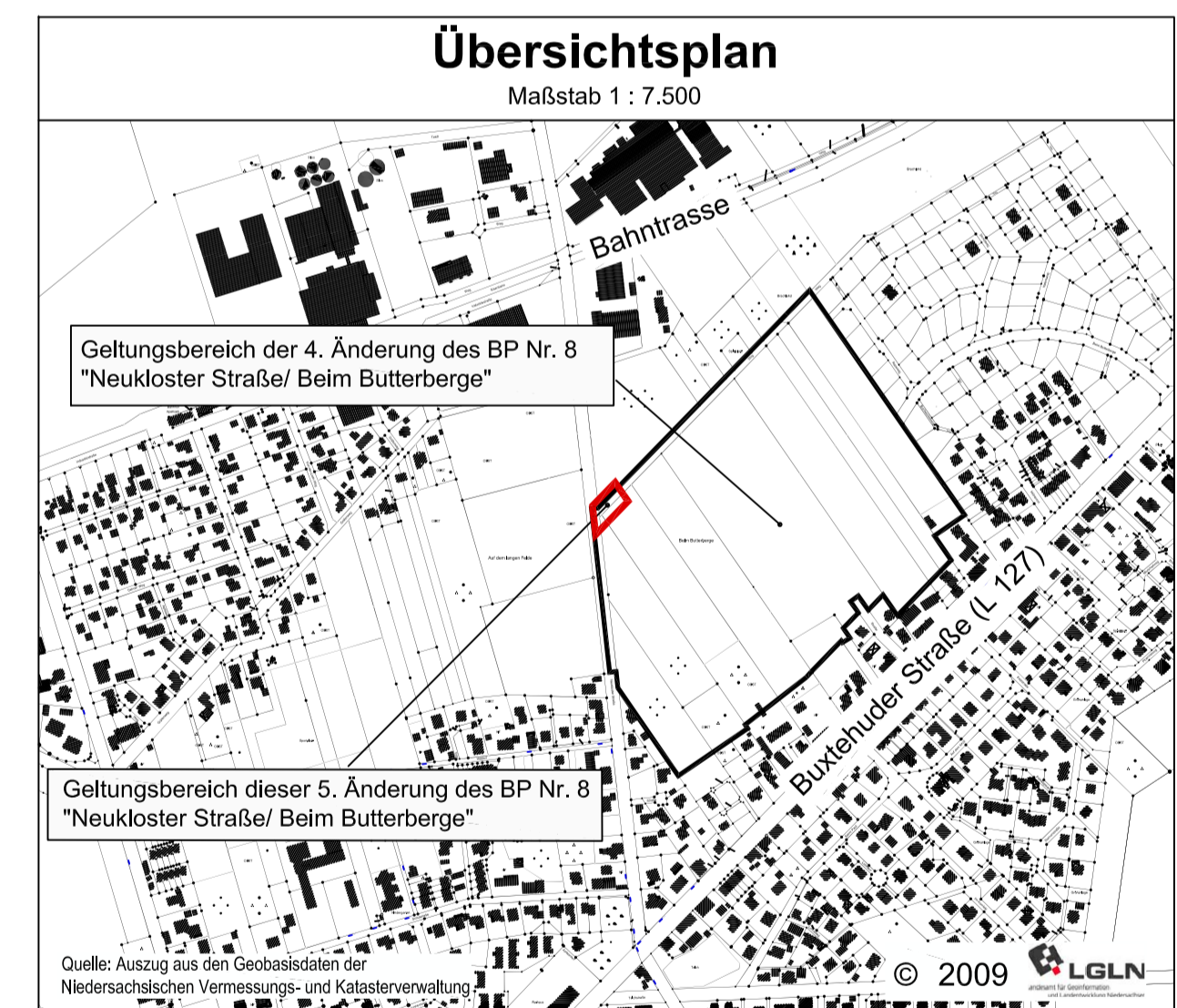
Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 15 Abs.1 NBauO nicht berührt. Bei der Errichtung von Gebäuden, die dem Wohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden. Hinweise zu Überschreitungen der Orientierungswerte, zur Einstufung in Lärmpegelbereiche und zu passiven Schallschutzmaßnahmen sind dem schalltechnischen Gutachten des TÜV Nord vom 11.01.2006 zu entnehmen.

4. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Im Plangebiet besteht ein Verdacht auf das Vorhandensein archäologischer Fundstätten. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

5. Flächen für Abwasserpumpwerke und Trafostationen

- nicht zutreffend -



Gemeinde Apensen
Landkreis Stade

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge" mit örtlichen Bauvorschriften

aufgestellt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Satzung 22-03-2016

Gemeinde Apensen
Buxtehuder Straße 27
21641 Apensen
Tel. 04167 - 9127 - 0
Fax 04167 - 9127 - 99
Mail info@apensen.de

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel.: 04144 - 2179 - 10
www.cap-plan.de

Gemeinde Apensen – Landkreis Stade
Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8
"Neukloster Straße / Beim Butterberge"
mit örtlichen Bauvorschriften

aufgestellt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Satzung 22.03.2016

bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Apensen

Gemeinde Apensen

Buxtehuder Straße 27, 21641 Apensen
Tel.: 04167/9127-0, Fax: 04167/9127-99
Info@Apensen.de



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 10, Fax 21 79 11
stadtplanung@cap-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung.....	1
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung.....	1
1.2	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich.....	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung.....	1
1.4	Vereinfachtes Verfahren.....	2
1.5	Planerische Rahmenbedingungen.....	3
1.6	Angaben zum Bestand und Planrecht.....	4
2	Planinhalt und Abwägung.....	5
2.1	Textliche Festsetzungen und Hinweise.....	5
2.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	5
2.3	Straßenverkehrsfläche.....	5
2.4	Technische Infrastruktur.....	5
2.5	Immissionsschutz.....	6
2.6	Denkmalschutz.....	6
2.7	Naturschutz.....	6
3	Eingriffsregelung.....	6
4	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	7
4.1	Bodenordnung.....	7
4.2	Kosten und Finanzierung.....	7
5	Flächenangaben.....	7

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrensvorschriften mit Rüge vom 07.12.2015 fristgerecht geltend gemacht worden (hier: Unzulässigkeit der verkürzten Auslegung auf zwei Wochen). Aufgrund dieses Verfahrensfehlers wurde die öffentliche Auslegung im ergänzenden Verfahren wiederholt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Planentwurfes bleiben inhaltlich unverändert. Auf der Planzeichnung sind die Verfahrensvermerke entsprechend ergänzt worden.

Textergänzungen, die sich aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit oder den Beteiligungen der Behörden ergeben haben, wurden durch Kursivdruck kenntlich gemacht.

1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Apensen hat die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Neukloster Straße / Beim Butterberge“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Die 5. Änderung umfasst den im Übersichtsplan dargestellten Änderungsbereich. Es handelt sich um den Bereich Neukloster Straße / Grüner Weg. Es sind die Flurstücke 111/6, 504/1 (teilweise), 101/7 (teilweise) und 104/14 (teilweise) betroffen. Die Größe des Gebietes beträgt ca. 390 m².

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der im Jahr 2006 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 8 umfasste einen sehr großen Planbereich, mit dem die zukünftige Siedlungsentwicklung in Apensen langfristig gesteuert werden sollte. Die wohnbauliche Entwicklung dieses Bereichs ist in drei Bauabschnitten vorgesehen, wobei der erste Abschnitt mittlerweile komplett erschlossen und bebaut wurde. Die Erschließung und Bebauung eines Teilbereiches des zweiten Bauabschnittes erfolgt gegenwärtig. Aufgrund der komplexen Aufgaben- und Problemstellungen des damaligen Bebauungsplanes Nr. 8 wurden Anpassungen von Teilbereichen an kon-

krete gewerbliche Vorhaben oder durch geänderte Rahmenbedingungen im Wohnungsbau erforderlich, sodass der Bebauungsplan bisher viermal geändert wurde. Im Rahmen der 2. und 4. Änderung wurde das Erschließungskonzept zur Optimierung der Grundstücke *jeweils geringfügig* überarbeitet. Insbesondere im Rahmen der vierten Änderung wurden für den Bereich des zweiten Bauabschnittes die untergeordneten Ringerschließungen durch kleinere Straßenquerschnitte im Sinne der Verkehrsberuhigung ersetzt. Die aktuell für den Änderungsbereich rechtskräftige 4. Änderung sieht neben der Wohnsammelstraße (Planstraße A) im südlichen Bereich eine weitere Anbindung an die Neukloster Straße im nördlichen Bereich vor, die jedoch nur mit einer Breite von 4 m als *Straßenverkehrsfläche* vorgesehen wurde (Verlängerung der Planstraße H). Im Rahmen dieser Änderung soll die grundlegende Erschließungskonzeption nicht verändert werden. Vorgesehen ist lediglich die Verbreiterung des Einmündungsbereiches Grüner Weg (ehemals Planstraße H) / Neukloster Straße von vier auf sieben Meter, um hierdurch die Durchlässigkeit in diesem Bereich für Kraftfahrzeuge *zu verbessern*. Dies soll zu einem besseren Verkehrsabfluss im nördlichen Bereich der Wohngebiete beitragen, da *hierdurch weniger Verkehr über die südlicher gelegene, übergeordnete Wohnsammelstraße* (Planstraße A), die die Wohngebiete an die äußere Erschließung anbindet, abgeführt werden muss. Dies trägt insgesamt dazu bei, dass geringere Verkehrswegelängen entstehen und eine gleichmäßigere Verteilung der Verkehrsbelastungen erfolgt. Die Planänderung betrifft einen bislang noch nicht bebauten Teilabschnitt des bestehenden Bebauungsplans, der auf der bestehenden Wegeparzelle 504/1 eine provisorische Baustraße enthält.

1.4 Vereinfachtes Verfahren

Die 5. Änderung dieses Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 8 und nachfolgender Änderungen nicht berührt werden. Es liegen nach Ansicht der Gemeinde die Voraussetzungen für eine Änderung im vereinfachten Verfahren vor, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Laut der Kommentierung von Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu § 13 BauGB „bezieht sich der Begriff Grundzüge der Planung auf den jeweiligen Bebauungsplan, der geändert werden soll.“ „Die dem konkreten Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung muss in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleiben. Die planerische Grundkonzeption wird nicht berührt, wenn sich die Planänderung nur auf Einzelheiten der Planung bezieht. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn sie von minderem Gewicht sind. Ob eine Abweichung von minderem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gekommenen planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Änderungen sind dann mit den Grundzügen der Planung vereinbar, wenn sie durch das planerische Wollen gedeckt sind. Das Bundesverwaltungsgericht stellt weiterhin darauf ab, dass die Abweichung noch im Bereich dessen liegt, was der Planer gewollt hat oder was er gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichungen gekannt hätte. Lt. OVG Saarbrücken muss der planerische Grundgedanke erhalten bleiben.“

Die Grundkonzeption des gesamten Bebauungsplanes Nr. 8 basiert auf diversen Erschließungen, die dafür sorgen, dass der Ziel- und Quellverkehr verteilt ab- bzw. zufließt. Aus diesem Grunde wurde der Bebauungsplan u.a. soweit nach Osten ausgedehnt, dass eine Erschließung auf die L 127 „Buxtehuder Straße“ (bei Lidl) möglich wurde. Des Weiteren gibt es eine Erschließung im mittleren Bereich des östlichen Wohngebietes (Buxtehuder Straße 55).

Bereits die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sah nach Änderung der Neberschließungen eine zweite Erschließung an der Neukloster Straße im Geltungsbereich der jetzigen 5. Änderung in einer Breite von 12 m vor. Lediglich weil die Ratsmitglieder Angst davor hatten, dass auf der nördlichen Erschließungsstraße „gerast“ wird, wurde diese im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 auf 4 m reduziert, blieb jedoch weiterhin als Straßenverkehrsfläche (ohne Zweckbestimmung) festgesetzt.

Im Rahmen dieser 5. Änderung soll die grundlegende Erschließungskonzeption nicht verändert werden. Vorgesehen ist lediglich die Verbreiterung des Einmündungsbereiches Grüner Weg / Neukloster Straße von vier auf sieben Meter, um hierdurch die Durchlässigkeit in diesem Bereich für Kraftfahrzeuge zu verbessern. Dies soll zu einem besseren Verkehrsabfluss im nördlichen Bereich der Wohngebiete beitragen, da hierdurch weniger Verkehr über die übergeordnete Wohnsammelstraße „Beim Butterberge“, die die Wohngebiete an die äußere Erschließung anbindet, abgeführt werden muss. Dies trägt insgesamt dazu bei, dass geringere Verkehrswegelängen entstehen und eine gleichmäßigere Verteilung der Verkehrsbelastungen erfolgt, wie dies beispielsweise in der 2. Änderung des Bebauungsplans vorgesehen war. Was der Planer gewollt hat, spiegelte sich somit in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wieder und kommt nun in geringfügig reduzierter Variante wieder zum Tragen. Der planerische Grundgedanke bleibt somit erhalten. Die Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bleibt in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet. Die städtebauliche planerische Grundkonzeption wird nicht berührt. Die geringfügige Änderung der Erschließung im Vergleich zur bestehenden 4. Änderung des Bebauungsplanes ist im Hinblick auf das planerische Wollen von minderem Gewicht und somit mit den Grundzügen der Planung vereinbar.

Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

Durch die geringfügige Umwidmung eines allgemeinen Wohngebietes in eine Straßenverkehrsfläche kommt es zu einer leichten Erhöhung der Versiegelung, die im Rahmen des großen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 jedoch vernachlässigbar ist.

1.5 Planerische Rahmenbedingungen

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2012 sowie in der Genehmigung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2013 des Landkreises Stade. Die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 und der daran angepassten Flächennutzungsplanung erfolgt. Die relevanten Vorgaben der Raumordnung sowie die Darstellungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsrahmenplans wurden somit im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 berücksichtigt. Durch die Ziele und Inhalte dieser 5. Änderung wird dem Anpassungsgebot an die Raumordnung bzw. dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan nicht widersprochen, da nur in einem sehr kleinen Teilbereich hinsichtlich der Erschließung eines Baugrundstückes Festsetzungen angepasst werden.

1.6 Angaben zum Bestand und Planrecht

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Neukloster Straße / Beim Butterberge“ im Jahr 2006 wurde die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zwischen der gewachsenen Ortslage Apensens und den im Norden angeordneten Gewerbegebieten ermöglicht. Bislang ist der erste von drei geplanten Bauabschnitten des Bebauungsplans Nr. 8 erschlossen und parzelliert worden. Mit der Erschließung des hieran anschließenden zweiten Bauabschnittes wurde begonnen. Dieser erfolgt derzeit auf Grundlage der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, der für diesen Teilbereich zwischen erstem Bauabschnitt und Neukloster Straße eine gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 8 veränderte Erschließungskonzeption verfolgt. Der Änderungsbereich liegt am westlichen Rand des zweiten Bauabschnittes, für den derzeit die Erschließung planerisch vorbereitet wird. Dieser Bereich ist noch unbebaut und wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der vorgesehenen nördlichen Straßenverkehrsfläche befindet sich zurzeit eine provisorische Baustraße.

Die derzeit für den Änderungsbereich anzuwendende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sieht für den Änderungsbereich neben der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im südlichen Bereich eine vier Meter breite als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Durchwegung zur Neukloster Straße (ohne Zweckbestimmung) vor. Die Baugrenzen verlaufen in drei Meter Abstand zur Straßenbegrenzungslinie.

Die vorgesehene Breite von vier Metern sowie die übrigen Straßenbreiten von sieben Metern (bspw. Planstraße H) wurden im Rahmen der vierten Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Durch diese 4. Änderung wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 überplant und ersetzt. Die 2. Änderung sah für den Bereich der Planstraße H sogar eine Breite der Straßenverkehrsfläche von 12 Metern vor, die ohne Verjüngung an die Neukloster Straße führte.

Für diese 5. Änderung des Bebauungsplans sind darüber hinaus die weiteren Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 relevant und als Bestand anzunehmen. Sie werden deshalb weitestgehend als Festsetzungen in die Planung übernommen.

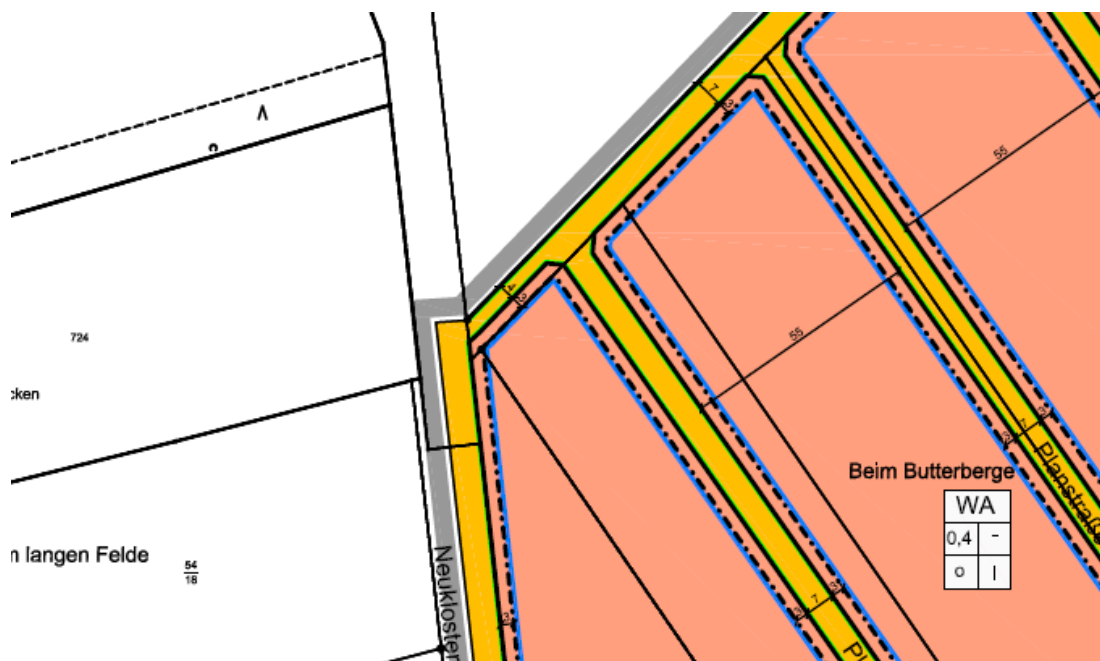


Abb.: Auszug aus der für den Änderungsbereich rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 / ohne Maßstab

2 Planinhalt und Abwägung

Die im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 überplante und leicht veränderte Erschließungskonzeption (schmalere Querschnitte und Verzicht auf Verschwenkungen) wird nicht verändert. Vorgesehen im Rahmen dieser 5. Änderung ist lediglich die Verbreiterung des Einmündungsbereiches Grüner Weg / Neukloster Straße von vier auf sieben Meter, um hierdurch die Durchlässigkeit in diesem Bereich für Kraftfahrzeuge zu verbessern. *Eine Durchwegung ist an dieser Stelle bereits mit der vierten Änderung möglich. Zuvor wurde an dieser Stelle auf Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 eine Straßenverkehrsfläche mit zwölf Metern Breite festgesetzt. Die nunmehr vorgesehene Verbreiterung soll zu einem besseren Verkehrsabfluss im nördlichen Bereich des Wohngebietes beitragen, da hierdurch die südlich gelegene, übergeordnete Wohnsammelstraße, die das Wohngebiet und die Ringerschließungen an die äußere Erschließung anbindet, entlastet werden kann.* Es entstehen somit geringere Verkehrswegelängen.

Das bestehende Konzept der 4. Änderung mit den vorgesehenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleibt ansonsten unangetastet. Lediglich die Baugebietsfläche und die Baugrenze werden an die Erschließung angepasst und entsprechend nach Süden um drei Meter verschoben. Entsprechend werden für den Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes die südlich angrenzenden Festsetzungen des Baugebietes übernommen. Festgesetzt werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine offene Bauweise sowie zwei zulässige Geschosse.

2.1 Textliche Festsetzungen und Hinweise

Die textlichen Festsetzungen der für diesen Bereich heranzuziehenden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 bleiben inhaltlich und in der Nummerierung unverändert, um eine Vergleichbarkeit mit vorherigen Bebauungsplänen zu ermöglichen. Für diesen kleinen Änderungsbereich werden jedoch die nicht relevanten Festsetzungen mit dem Verweis „nicht zutreffend“ ausgenommen.

Ebenfalls übernommen werden die Hinweise der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8. Diese werden lediglich - soweit erforderlich - an die geltende Bauordnung angepasst.

2.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Die örtlichen Bauvorschriften der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 werden inhaltlich unverändert übernommen.

2.3 Straßenverkehrsfläche

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, damit ein geeigneter Straßenraum zum Verkehrsabfluss in die Neukloster Straße entsteht. Hierzu wird eine Verbreiterung des Straßenraumes auf 7 m vorgesehen. *Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung ist eine ausreichende Durchfahrtsbreite für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche bietet hierfür ausreichend Spielraum.*

Entsprechend der textlichen Festsetzung 6.2.2 sind im Straßenraum der Verkehrsfläche des Flurstückes 504/1 40 Feldahorne zu pflanzen. Der Bereich dieser Änderung liegt in diesem Bereich.

2.4 Technische Infrastruktur

Im Plangebiet ist die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich, insbesondere zur Versorgung mit Trinkwasser. *Im Planbereich befindet sich bereits ein Fern-*

meldekabel der Deutschen Telekom AG, welches bei der späteren Planung zu berücksichtigen ist. Die weitere technische Infrastruktur wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

2.5 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ergeben sich – ausweislich der Prüfung durch den Sachverständigen – durch die 5. Änderung keine neuen Sachverhalte. Auch die Zulässigkeit zweigeschossiger Bebauung ist als verträglich anzusehen. Daher sind keine weiteren Festsetzungen bzw. Maßnahmen vorgesehen.

Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 haben daher Bestand. Die daraus resultierenden Hinweise bezüglich der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im Nahbereich der Neukloster Straße werden in den Plan übernommen. Ebenso bleiben die Empfehlungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 bestehen.

Durch einen Hinweis auf dem Bebauungsplan wird sichergestellt, dass Vorhaben in Kenntnis der vorhandenen bzw. gemäß Prognose zu erwartenden Vorbelastung errichtet werden.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sowie landwirtschaftlichen Verkehr auf der Neukloster Straße kann es zu Immissionsbelastungen (Geruch, Lärm, Staub) für die Anwohner der Neubaugebiete kommen. Diese Immissionen sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Bewohner hinzunehmen.

2.6 Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes besteht ein Verdacht auf das Vorhandensein archäologischer Fundstätten. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie (Untere Denkmalschutzbehörde), mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Bebauungsplan angebracht.

2.7 Naturschutz

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet vorhanden. Auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Die Naturschutzbelange wurden im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 dargestellt und in den Plan eingearbeitet.

3 Eingriffsregelung

Gegenüber dem Planbestand wird durch diese Änderung die Fläche des allgemeinen Wohngebietes reduziert und durch die Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche ca. 90 m² mehr Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die hierdurch ermöglichte zusätzliche Versiegelung ist gegenüber dem rechnerisch ermittelten Kompensationsbedarf des Bebauungsplans Nr. 8 mit den umfassenden Kompensationsmaßnahmen als so geringfügig einzustufen, dass Änderungen des Kompensationskonzepts als nicht erforderlich angesehen werden. Zudem wird mit dieser Änderung die Grundidee der Anbindung an die Neukloster Straße aus der 2. Änderung wieder aufgegriffen, bei der für den betroffenen Einmündungsbereich in die Neukloster Straße sogar eine 12 m breite Straßenverkehrsfläche vorgesehen war, sodass im Rahmen der 2. Änderung ein größerer Ausgleichsbedarf berücksichtigt wurde.

Darüber hinaus gelten das Kompensationskonzept und die Zuordnung von Bauabschnitten und Kompensationsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 8 unverändert weiter.

4 Maßnahmen zur Verwirklichung

4.1 Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstückssituation wird ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt. Damit wird eine für die Umsetzung des Bebauungsplanes praktikable Grundstücksaufteilung ermöglicht. *Gegen die im Rahmen der Umlegung erfolgende Bewertung der Flächen können in diesem gesonderten Verfahren Rechtsmittel eingelegt werden.*

4.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine unmittelbaren Kosten, da die Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt.

Folgekosten entstehen durch die Pflege für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die technische Infrastruktur. Die Gemeinde wird diese Kosten durch Haushaltsmittel finanzieren.

5 Flächenangaben

	Bestand ca. m ²	Planung ca./ 5. Änderung m ²	Differenz ca. m ²
Allgemeines Wohngebiet ca.	280	190	-90
Straßenverkehrsfläche ca.	110	200	+90
Summe	390	390	

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet von



Büro Himmelpforten
im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Apensen.