

11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Neukloster Straße / Beim Butterberge“ mit örtlichen Bauvorschriften

Textbebauungsplan

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016

Satzung

Juni 2020

Gemeinde Apensen

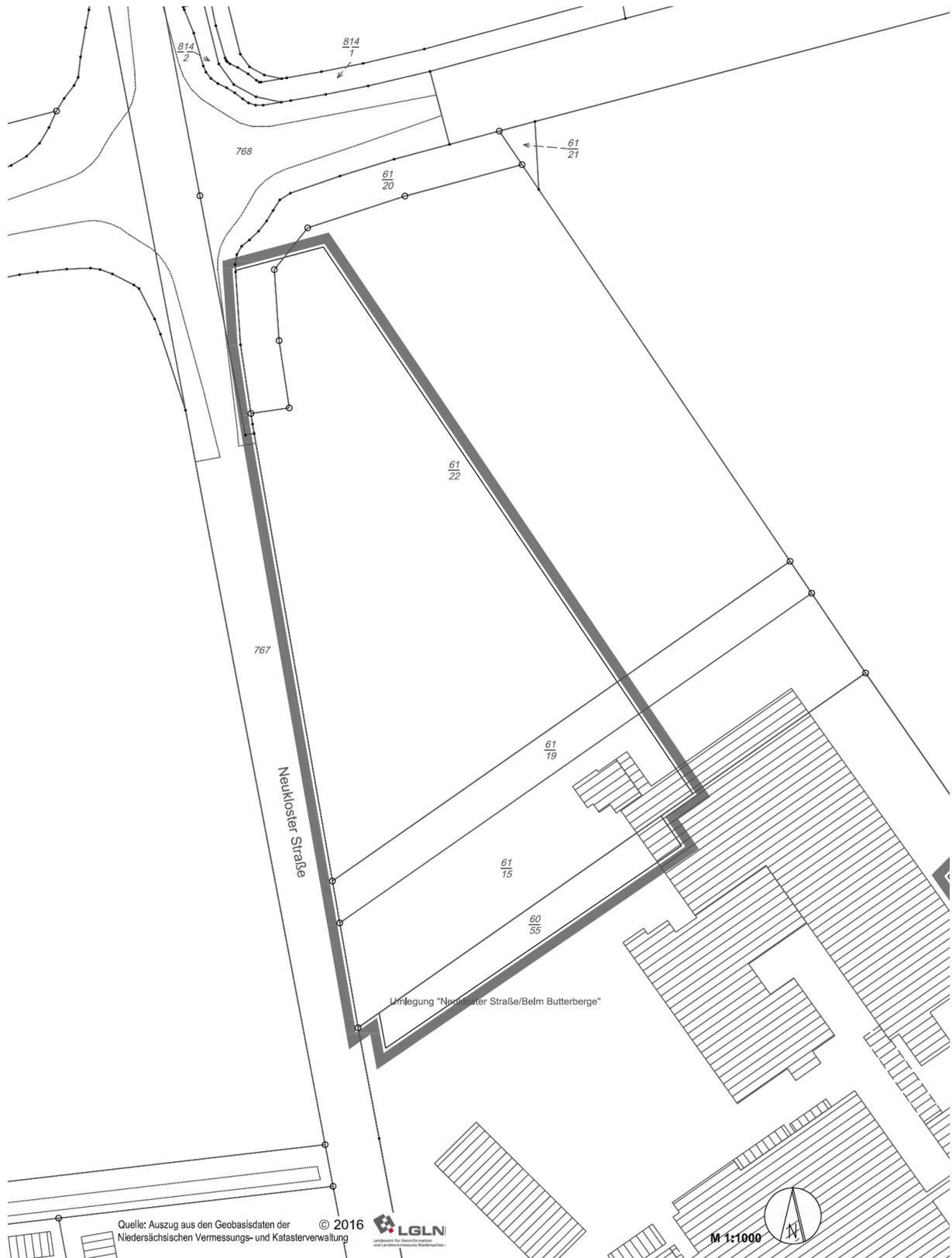
Buxtehuder Straße 27, 21641 Apensen
Tel.: 04167-9127-0, Fax: 04167-9127-99
E-Mail: samtgemeinde@apensen.de
www.apensen.de



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 67-0
Fax 040 380 375 67-1
Bearbeitung: Kranzhoff / Steimle



Räumlicher Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
„Neukloster Straße / Beim Butterberge“

SATZUNG ÜBER DIE 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8 „Neukloster Straße / Beim Butterberge“

mit örtlichen Bauvorschriften

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Apensen in seiner Sitzung am **18.06.2020** diese 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Apensen, den 23.06.2020

.....
(Bürgermeister)

.....
(Gemeindedirektorin)

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 11. Änderung umfasst die Flurstücke 61/15, 61/19, 61/20, 61/22 und 60/55 (jeweils in einem Teilbereich) der Flur 2, Gemarkung Apensen mit einer Fläche von ca. 1,24 ha. Der räumliche Geltungsbereich ist der obenstehenden Abbildung zu entnehmen.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 32 Meter festgesetzt.

Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Höhe der fertigen Straße, gemessen in der Straßenmitte an der Grundstückszufahrt.

Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauteile unberücksichtigt.

§ 3 RECHTSWIRKUNG ENTGEGENSTEHENDER FESTSETZUNGEN

Entgegenstehende Festsetzungen treten mit der Bekanntmachung dieser Änderung für deren räumlichen Geltungsbereich außer Kraft. Alle übrigen gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge" bleiben von dieser Änderung unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Apensen hat in seiner Sitzung am **12.03.2020** die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Neukloster Straße / Beim Butterberge“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **28.03.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Apensen, den 23.06.2020

.....
(Gemeindedirektorin)

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Apensen hat in seiner Sitzung am **12.03.2020** dem Entwurf der Satzung sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **28.03.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung und die Begründung haben vom **06.04.2020** bis **22.05.2020** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Apensen, den 23.06.2020

.....
(Gemeindedirektorin)

3. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Apensen hat die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Neukloster Straße / Beim Butterberge“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **18.06.2020** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Apensen, den 23.06.2020

.....
(Gemeindedirektorin)

4. In-Kraft-Treten

Der Beschluss über die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Neukloster Straße / Beim Butterberge“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **02.07.2020** im Amtsblatt für den Landkreis Stade ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Neukloster Straße / Beim Butterberge“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Apensen, den 09.07.2020

.....
(Gemeindedirektorin)

5. 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 Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Apensen, den

.....
(Gemeindedirektorin)

6. PLANVERFASSER

Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Neukloster Straße / Beim Butterberge“ wurde ausgearbeitet von

cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96, 22767 Hamburg Tel. 040-380 375 670, Fax -671
mail@ck-stadtplanung.de, www.ck-stadtplanung.de

Hamburg, den 20.06.2020

.....
(Planverfasser)

Begründung

zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8
„Neukloster Straße / Beim Butterberge“
mit örtlichen Bauvorschriften

Satzung, Juni 2020

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	2
1.4.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.....	2
2.	Bestandssituation	3
2.1.	Nutzungen und Bebauung.....	3
2.2.	Erschließung, Anbindung	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	3
3.1.	Übergeordnete Planungen	3
3.2.	Festsetzungen bestehender Bebauungspläne.....	3
4.	Inhalte der Planung	5
4.1.	Höhe baulicher Anlagen	5
4.2.	Verkehrliche Erschließung.....	5
4.3.	Technische Infrastruktur	5
4.4.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	6
5.	Landschaftsbild	6
6.	Umweltauswirkungen der Planung	6
7.	Rechtswirkung entgegenstehender Festsetzungen	7
8.	Maßnahmen zur Verwirklichung	7
8.1.	Bodenordnung.....	7
8.2.	Kosten und Finanzierung	7
9.	Flächenangaben	7

Anlage:

Beiblatt Planzeichnung A4

1. Grundlagen der Planung

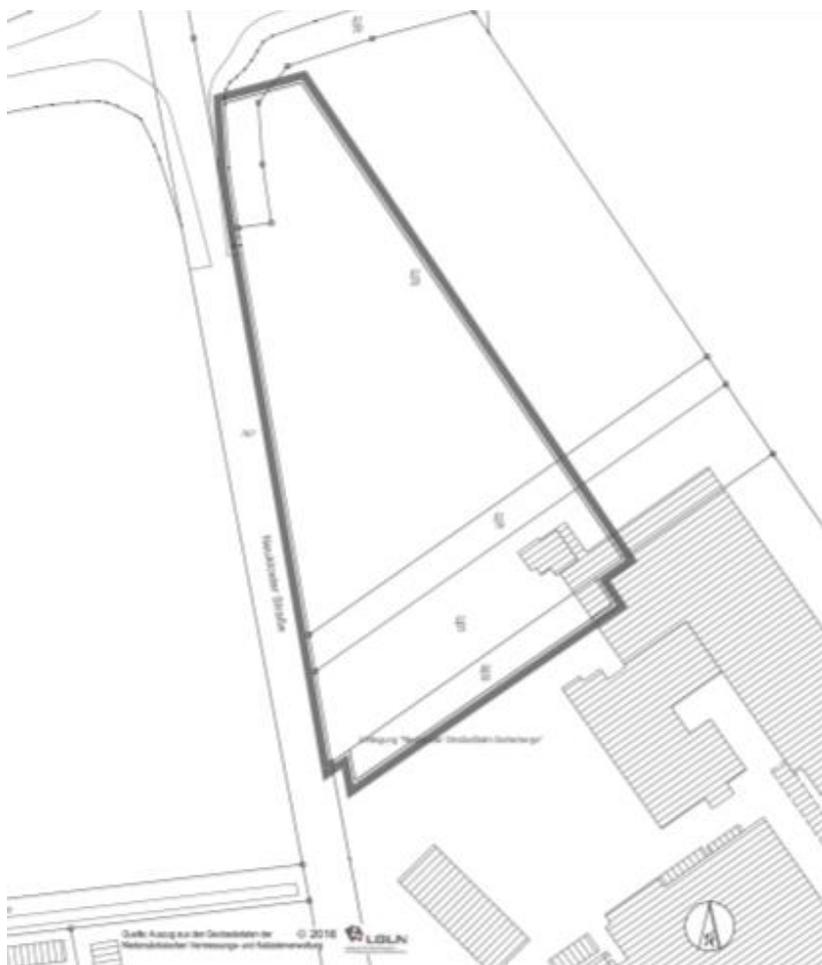
1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70).

1.2. Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Apensen hat die Aufstellung dieser 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Neukloster Straße / Beim Butterberge“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.



Der derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Bereich befindet sich nördlich der Ortslage Apensen, angrenzend an den gewerblichen Betrieb „Eisbär Eis“ und östlich der Neukloster Straße. Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst die Flurstücke 61/15, 61/19, 61/20, 61/22 und 60/55 (jeweils in einem Teilbereich) der Flur 2, Gemarkung Apensen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 1,24 ha.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 8 „Neukloster Straße / Beim Butterberge“ aus dem Jahr 2006 setzt im Änderungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) fest. Das Plangebiet ist in der nebenstehenden Abbildung gekennzeichnet.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8, 11. Änderung

1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Apensen liegt im Süden des Landkreises Stade auf der Entwicklungsachse Buxtehude – Apensen – Harsefeld. Aufgrund dieser besonderen Lage und der Anbindung über die Eisenbahnstrecke steht Apensen in einer engen Beziehung zur Metropolregion Hamburg. Da die gewerbliche Entwicklung in dieser besonderen Lage zuletzt stagnierte und Erweiterungsflächen für eine gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung standen, wurden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 Erweiterungsflächen gesichert.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Neukloster Straße / Beim Butterberge wurde im Jahr 2006 ein großer Bereich zur wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung im Norden der Ortslage von Apensen gesichert. Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Neukloster Straße / Beim Butterberge“ wurden in dem für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen noch unbebauten Bereich Änderungen vorgenommen. Änderungen erfolgten aufgrund geänderter Anforderungen an die Erschließungssituation, einer erforderlichen gebietsinternen Regenrückhaltung sowie einer neuen Radwegeplanung. Ebenso wurden in Teilbereichen Gebäudehöhen aufgrund gegenwärtiger betrieblicher Anforderungen angepasst.

Durch diese 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 soll aufgrund gegenwärtiger betrieblicher Erfordernisse eines vorhandenen gewerblichen Betriebes die zulässige Gebäudehöhe angepasst werden. Der südlich des Änderungsbereichs bestehende Gewerbebetrieb „Eisbär Eis“ plant die Erweiterung des Betriebsgeländes durch die Errichtung von Produktionsanlagen und den Bau einer Logistikbrücke zur Optimierung der Fertigwarenzuführung in nördlicher Richtung. Die Erweiterung ist zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs erforderlich, da die zukünftig erforderliche Umstellung der Eisportionen auf ein amerikanisches Maß sowie das Zufügen von Keks- und Kuchenbestandteilen mit den bestehenden Produktionsanlagen des Betriebes nicht möglich sind.

Mit der Planung wird somit dem gemeindlichen Ziel der Bereitstellung von geeigneten Bauflächen zur gewerblichen Entwicklung sowie der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Betriebe in Apensen Rechnung getragen.

Ziel dieser 11. Bebauungsplanänderung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes im Norden von Apensen durch die Erhöhung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden somit folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den vorhandenen Betrieb,
- Stärkung des Bereiches als Gewerbestandort und
- behutsame Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges.

1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Mit der Planung soll eine Betriebserweiterung auf einem bereits für gewerbliche Bebauung vorgesehenen Bereich ermöglicht werden. Durch die Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe kann auf aktuelle Erfordernisse reagiert werden. Neben der Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe an die umliegend zulässigen Gebäudehöhen, bleiben die diesem nicht entgegenstehenden Festsetzungen bestehen. Die Planung stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine zusätzliche Versiegelung von Grundfläche, als durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8, 8. Änderung bereits zulässig, ermöglicht. Das Verfahren kann nach § 13a Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt werden.

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 Umweltverträglichkeits-

prüfung (NUVPG)) unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BimSchG) zu beachten.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB 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. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten.

2. Bestandssituation

2.1. Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortschaft Apensen und umfasst den bisher unbebauten nördlichen Bereich des Betriebsgeländes von „Eisbär Eis“, östlich der Neukloster Straße. Der Bereich wird derzeit noch überwiegend als Ackerfläche genutzt. Auf einem südöstlichen Teilbereich befindet sich eine Fertigungshalle des Betriebs „Eisbär Eis“.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Ortskernentlastungsstraße. Östlich setzen sich landwirtschaftliche Flächen fort. Der weitere umliegende Siedlungsbereich ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Südlich des Betriebsgeländes „Eisbär Eis“ verläuft die Eisenbahnstrecke. In einiger Entfernung weiter südlich liegt ein durch Wohnbebauung geprägter Siedlungsbereich.

2.2. Erschließung, Anbindung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen örtlichen Straßen angebunden und erschlossen. Die überörtliche Anbindung erfolgt über die östlich verlaufende Neukloster Straße sowie die weiter südlich verlaufende Buxtehuder Straße.

Südlich des Bereichs verläuft die Eisenbahnstrecke, mit nahegelegenen eigenem Haltepunkt in Apensen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Übergeordnete Planungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden Ziele der Raumordnung und der Landesplanung nicht berührt; es ergeben sich somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Apensen befindet sich gegenwärtig auf dem Stand der 28. Änderung. Die 29. Änderung befindet sich im Verfahren. Für das Plangebiet stellt der rechtskräftige FNP gewerbliche Bauflächen (G) dar. Die Planung kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

Der Geltungsbereich ist bereits überplant und als bestehende Siedlungsfläche zu werten. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben.

3.2. Festsetzungen bestehender Bebauungspläne

Im Plangebiet gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 8 aus dem Jahr 2006 sowie dessen 8. Änderung aus 2016.

Der geltende Bebauungsplan Nr. 8 und dessen 8. Änderung setzen für den Bereich Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6



Abbildungen: Ursprungsbebauungsplan Nr. 8 aus dem Jahr 2006 und dessen 8. Änderung aus 2016 sowie eine abweichende Bauweise fest. Die Höhe baulicher Anlagen ist auf 20m begrenzt. Östlich angrenzend an den Änderungsbereich (Bereich des Hochregallagers von „Eis-bär Eis“) sind Gebäudehöhen bis zu 32m zulässig. Für den weiteren Bereich sind Gebäudehöhen bis 20m zulässig. Nördlich angrenzend ist eine Grünfläche mit Anpflanzungen festgesetzt.

Die Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 8 sind mithilfe von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln in Teilbereiche gegliedert, wodurch ein enger Rahmen für die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten gezogen wird. Die entsprechenden Festsetzungen bleiben für den Änderungsbereich bestehen.



Südöstlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Erweiterung Eisbär Eis“ aus dem Jahr 2019, mit welchem eine Erweiterung vorbereitet und somit eine planungsrechtliche Sicherung des Betriebsstandortes erfolgte. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8. Im nördlichen Bereich sind aufgrund der geplanten Erweiterung des Hochregallagers bauliche Anlagen mit bis zu 32m zulässig. Weiter südlich ist die Höhe baulicher Anlagen auf 20m begrenzt.

Abbildung: Bebauungsplan Nr. 42 „Erweiterung Eisbär Eis“, Gemeinden Apensen

4. Inhalte der Planung

Dem Anlass und den Zielen der Planung entsprechend wird die Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen geändert.

Die nachstehend erläuterte textliche Festsetzung ersetzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs die entsprechende Festsetzung der im Geltungsbereich dieser Änderung rechtskräftigen 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise des Ursprungsbebauungsplans sowie der 8. Änderung behalten entsprechend weiterhin ihre Gültigkeit.

4.1. Höhe baulicher Anlagen

Für den Änderungsbereich wird – wie schon im benachbarten Bereich – eine Höhe von bis zu 32 m festgesetzt, um eine vorgesehene Erweiterung der Produktionsanlagen und den Bau einer Logistikbrücke zur Optimierung der Fertigwarenzuführung des Gewerbebetriebes „Eisbär Eis“ planungsrechtlich zu ermöglichen.

Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Höhe der fertigen Straße, gemessen in der Straßenmitte an der Grundstückszufahrt. Die Begrenzung der Gebäudehöhen geht auf die in Gewerbegebieten typischen großvolumigen Baukörper ein, für die eine Höhenbegrenzung als städtebauliche Vorgabe wirksamer ist als die Begrenzung der Geschosigkeit.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauteile unberücksichtigt. Durch die getroffenen Festsetzungen können erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Durch die bereits realisierte nördlich des Änderungsbereichs verlaufende Ortskernentlastungsstraße ist das Plangebiet von der Neukloster Straße gut erschlossen. Durch diese Änderung des Bebauungsplans entstehen keine Erfordernisse der zusätzlichen Erschließung von Grundstücken. Da auch an der zulässigen Art der baulichen Nutzung und den übrigen gültigen Festsetzungen keine Änderungen vorgenommen werden, ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation auch weiterhin funktionsfähig ist.

4.3. Technische Infrastruktur

Wasser- / Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über den Anschluss an das bestehende Betriebsgelände vorgesehen.

Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h über die Dauer von 2 Stunden sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m³/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll max. 120 m betragen.

Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist im Rahmen konkreter Bauplanungen sicherzustellen.

Im Rahmen der Vorhabenplanung sind zudem die erforderlichen Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach NBauO § 4 i. V. m DVO- NBauO §1 vorzusehen. Die Zuwegung ist gemäß „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen.

Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde ein Konzept zur Oberflächenentwässerung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 erstellt. Wenn der Regenrückhalteraum im sog. Teilgeltungsbereich 2 nicht mehr zur Verfügung steht, ist eine Rückhaltung im Bereich des Plangebietes umzusetzen.

Die Ableitung des Schmutzwassers ist über die bestehenden Betriebsflächen möglich. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist möglicherweise die Einrichtung eines Pumpwerkes erforderlich.

Die Regenwasserabführung und die Ableitung des Schmutzwassers werden im Rahmen der Entwässerungsantragsstellung bei den zuständigen Städtischen Betrieben Buxtehude – Stadtentwässerung geklärt.

Abfall- / Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß den Richtlinien des Landkreises Stade.

Bei Bauplanungen sind vor Beginn der Bauphase die Abt. Abfallwirtschaft des Landkreises Stade und dessen beauftragtes Abfuhrunternehmen wegen erforderlicher Wendemöglichkeiten, Abhol- und Sammelstellen für Abfallbehälter und Säcke während der Bauphase und auch nach Fertigstellung des Baugebiets bzw. der Baumaßnahmen rechtzeitig zu beteiligen.

Die Käufer von Grundstücken sind ebenfalls über eine eingeschränkte Abfallentsorgung, wie z. B. über Sammelstellen, rechtzeitig zu informieren. Stichstraßen ohne Wendemöglichkeiten werden nicht befahren. In den Einmündungsbereichen ist daher ausreichend Platz für die dort bereitzustellenden Abfallbehälter und Säcke sowie Sperrmüll zu schaffen, sodass der laufende Verkehr sowie Fahrradfahrer und Fußgänger nicht behindert werden.

Für die eventuell erforderliche Zwischenlagerung von Sonderabfällen im Gewerbegebiet und deren Entsorgung sind die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

4.4. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Um eine harmonische Weiterentwicklung des Planbereiches sicherzustellen werden die örtlichen Bauvorschriften der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 unverändert übernommen.

5. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebiets ist durch die bestehende Bebauung geprägt. Insbesondere die umliegende gewerbliche Bebauung bestimmt das Landschaftsbild in diesem Bereich. Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde eine gewerbliche Bebauung ermöglicht. Da die Erhöhung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen die am Siedlungsrand festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen nicht übersteigt, wird von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

6. Umweltauswirkungen der Planung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten, sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus

kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei der Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren. Andere oder neu betroffene Umweltbelange sind dennoch zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern also Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, welche nicht bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 und seiner 8. Änderung ausgeglichen wurden, oder Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist durch diese Änderung ebenfalls nicht erkennbar. Insgesamt ist daher nicht zu erkennen, dass sich durch diese Bebauungsplanänderung beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten.

7. Rechtswirkung entgegenstehender Festsetzungen

Mit dieser 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Neukloster Straße / Beim Butterberge“ wird eine einzelne Festsetzung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 geändert. Die übrigen, von dieser Änderung nicht berührten Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 sowie des Bebauungsplans Nr. 8 sind weiterhin gültig.

Damit keine Widersprüche durch die neuen Festsetzungen bzw. diesen neuen Bebauungsplan auftreten, wird in der Satzung ebenfalls festgesetzt, dass entgegenstehende Festsetzungen mit der Bekanntmachung dieser Änderung für deren räumlichen Geltungsbereich außer Kraft treten. Darüber hinaus wird klargestellt, dass alle übrigen gültigen Festsetzungen von dieser Änderung unberührt bleiben. (Siehe Kapitel 4)

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1. Bodenordnung

Eine Neuordnung der Grundstückssituation ist bereits im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt. Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich im Besitz des dort ansässigen Gewerbebetriebes.

8.2. Kosten und Finanzierung

Neben den Planungskosten zur Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Apensen keine weiteren Kosten.

9. Flächenangaben

Fläche	in ha
Geltungsbereich	ca. 1,24

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Gemeinde Apensen.



Gemeinde Apensen

Bebauungsplan Nr. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge", 11. Änderung

Beiblatt Planzeichnung: Geltungsbereich mit angepasster Höhenfestsetzung, M 1:1.000

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



poststr. 27, 21709 himmelpforten
tel. 04144-2179-10, mail@ck-stadtplanung.de