

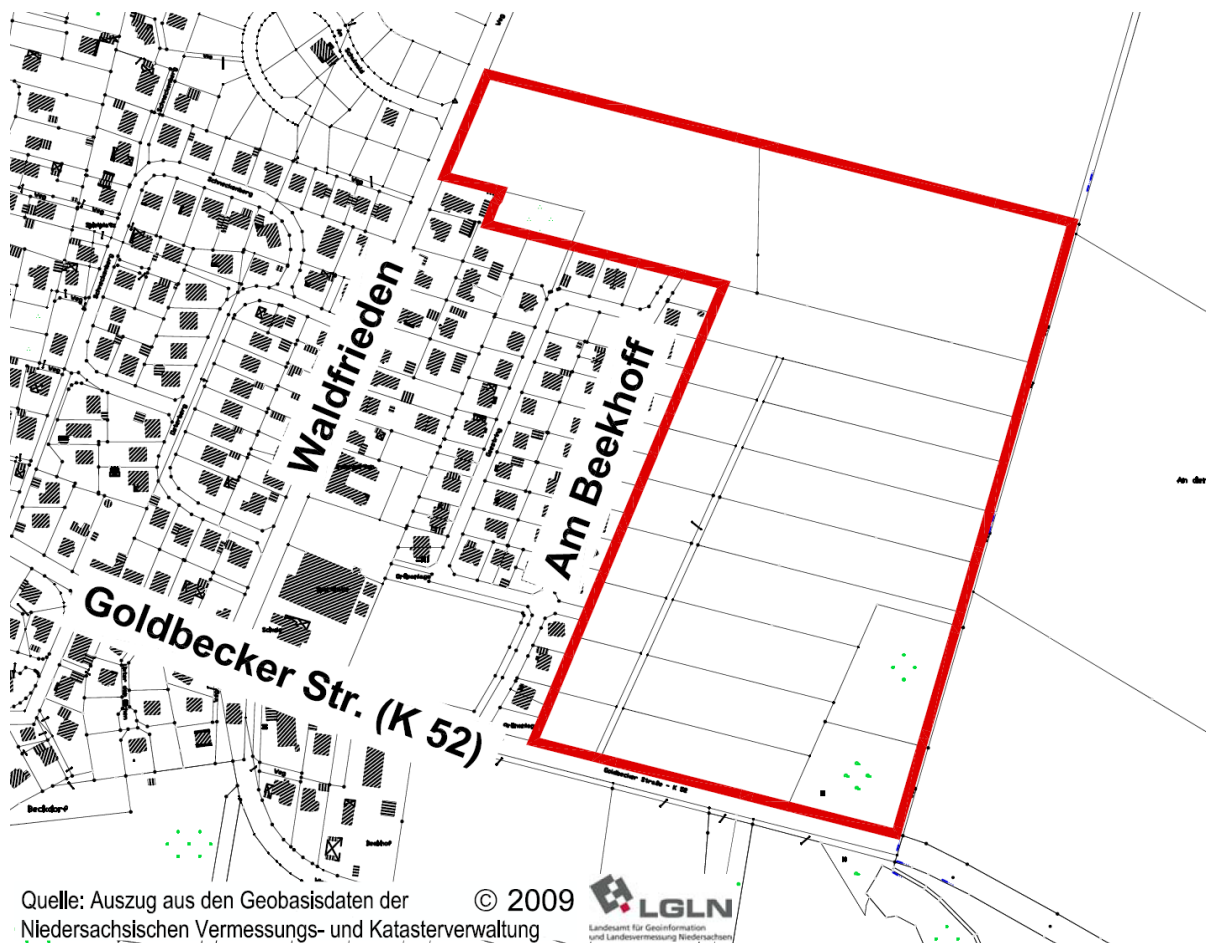
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34

„An der Blide“
mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A: Begründung und Abwägung

(Teil B: Umweltbericht)

(Teil C: Eingriffsregelung unverändert aus der 1. Änderung übernommen)



Stand: Entwurf Juni 2019

Gemeinde Beckdorf

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 / Steimle

SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 34 „An der Blide“ 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 Beckdorf diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „An der Blide“ als Satzung beschlossen.

Beckdorf, den _____
(Bürgermeister) (Gemeindedirektorin)

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „An der Blide“ umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „An der Blide“ gemäß beigefügter Karte.

§ 2 SATZUNGSINHALT

Mit dieser 2. Änderung wird die textliche Festsetzung unter Ziffer Nr. 4 „Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche“ der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „An der Blide“ ersatzlos gestrichen.

Weiterhin wird mit der 2. Änderung des BP 34 „An der Blide“ für die in Teilbereichen zulässigen Reihenhäuser festgesetzt, dass deren Mindestgrundstücksgröße 150 m² beträgt.

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 _____ die Aufstellung dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „An der Blide“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Beckdorf, den _____
(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 _____
(Stadtplaner)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „An der Blide“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Beckdorf, den _____
(Gemeindedirektorin)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 "An der Blide" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen.

Beckdorf, den _____
(Gemeindedirektorin)

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 "An der Blide" 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.

Beckdorf, 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.

Beckdorf, den _____
(Gemeindedirektorin)

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „An der Blide“ mit örtlichen Bauvorschriften

Stand: Entwurf Juni 2019

Inhaltsverzeichnis der Begründung

1 Grundlagen der Planung	7
1.1 Rechtsgrundlagen der Änderung	7
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	7
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planänderung	7
2 Wahl des Planverfahrens	8
3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	8
4 Vorgaben der Raumordnung	8
5 Planinhalt und Abwägung	8
6 Auswirkungen der Planung	9

Anlage: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „An der Blide“

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Änderung

Diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 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 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70).

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „An der Blide“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Die Lage des Änderungsbereiches im Siedlungsbereich ist auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung stimmt mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplans und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „An der Blide“ aus dem Jahr 2018 überein. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Süden durch die Kreisstraße 52 – Goldbecker Straße,
- im Westen durch die Straße „Waldfrieden“ und die nahezu vollständig bebauten Grundstücke des Wohngebietes „Östlich Waldfrieden“ (B-Plan Nr. 27),
- im Osten durch einen landwirtschaftlichen Weg (Flurstücke 32/2 und 144/1) mit angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen sowie
- im Norden durch landwirtschaftliche Ackerflächen (Flurstück 16/1) und hieran nördlich anschließenden Sandabbauflächen.

Der genaue Geltungsbereich und die einbezogenen Flurstücke der Gemarkung Beckdorf, Flur 1 sind der Anlage „Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34“ zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt (beplante Fläche) ca. 12,2 ha.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planänderung

Bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „An der Blide“ wurde dem Aspekt der Begrenzung der Oberflächenversiegelung im Hinblick auf die Rückhaltung des Oberflächenwassers und den Umfang der Kompensation große Bedeutung zugemessen und hat daher die Regeln für die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen etc. bei Einzelhäusern auf 10% minimiert. Lediglich für Doppelhäuser war eine 50%ige Überschreitung zulässig. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „An der Blide“ wurde die entsprechende Festsetzung beibehalten. Die Dimensionierung der Regenrückhaltung und die Bemessung der Kompensationsmaßnahmen erfolgte jedoch entsprechend den Regeln der BauNVO, wonach die Grundflächenzahl um bis zu 50% überschritten werden darf.

Im Bestreben, eine größere Dichte zu ermöglichen und den Bodenverbrauch so zu reduzieren, soll nun im Plangebiet mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans eine bedarfsgerechte

te Versiegelung für die Wohnbebauung ermöglicht werden. 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 zu 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.

2 Wahl des Planverfahrens

Im Vorfeld der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde erörtert, ob ein vereinfachtes Verfahren für diese Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „An der Blide“ in Anwendung gebracht werden kann. Mit der vorgesehenen Änderung werden jedoch die Grundzüge der Planung berührt, sodass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ausscheidet. Die Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) scheidet daran, dass es sich um ein noch in der Erschließung befindliches Baugebiet handelt und die Änderung somit schwerlich als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen werden kann. Zudem spräche – ohne nähere Prüfung – wohl auch die Größe der geplanten Grundflächen gegen diese Verfahrenart.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist in der Erschließung.

4 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. 34 sowie mit der 1. Änderung erfolgt.

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

5 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 auf eine Gesamt-Grundflächenzahl von 0,35 begrenzt. Mit dem Entfall dieser textlichen Festsetzung Nr. 4 sollen fortan die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO 2017 zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche gelten. 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.

Ein zweiter Änderungspunkt betrifft die Mindestgrundstücksgröße, die für Reihenhäuser bisher nicht gesondert geregelt war. Aufgrund der geänderten niedersächsischen Bauordnung entwickelt sich eine Nachfrage nach Reihenhausergrundstücken. Reihenhäuser sind in Teilbereichen des Plangebiets, für die eine offene Bauweise festgesetzt ist, zulässig. Durch die vorgegebenen Mindestgrundstücksgrößen ist jedoch eine Re-

erteilung ausgeschlossen. Da eine Teilung nach Wohneigentumsgesetz teilweise auf Akzeptanzprobleme stößt und zudem keine städtebaulichen Aspekte zu erkennen sind, die entgegen stehen könnten, wird mit der 2. Änderung des BP 34 „An der Blide“ für die in Teilbereichen zulässigen Reihenhäuser festgesetzt, dass die Mindestgrundstücksgröße 150 m² beträgt.

Die übrigen Ziele und Inhalte des Bebauungsplans Nr. 34 „An der Blide“ stehen dieser Satzung nicht entgegen und bleiben unverändert weiter bestehen. Die Festsetzungen werden beibehalten.

Wie bereits dargelegt wurde sowohl die Kompensation für Eingriffe in Landschaftsbild und Naturhaushalt als auch das Entwässerungssystem und die Regenrückhaltung von den beteiligten Fachplanern so bemessen, dass von einer Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,35 um 50% (also bis zu 0,525) ausgegangen wurde.

Weitere Abwägungs- oder Kompensationserfordernisse oder Anforderungen an die Oberflächenentwässerung ergeben sich somit durch die Planung nicht. Für das laufende Änderungsverfahren wird somit auf die vorliegende Eingriffsregelung zurückgegriffen.

Der Umweltbericht aus der 1. Änderung des BP 34 „An der Blide“ wird mit kleinen redaktionellen Anpassungen diesem Verfahren beigefügt.

6 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 erhöht. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es u. a. zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur. Diese zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten und deren Auswirkungen wurden in der Eingriffsregelung des Landschaftsarchitekten Klaus Ebler vom September 2018 bereits berücksichtigt. Ausreichende Kompensationsmaßnahmen sind in die Festsetzungen der 1. Änderung des BP 34 „An der Blide“ bereits eingeflossen.

Auch bei der Dimensionierung der Oberflächenentwässerung durch das Ingenieurbüro Gal-la+Partner ist eine Versiegelung von bis zu 0,525 bereits zugrunde gelegt und mit den Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des BP 34 „An der Blide“ gesichert worden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen Planungskosten, die von der Gemeinde 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



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

Anlage: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „An der Blide“



© 2019

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