

SATZUNG DER GEMEINDE BECKDORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 31 "FRIEDHOF BECKDORF" mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Beckdorf diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 "Friedhof Beckdorf", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Beckdorf, den 27.09.2018 _____
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat in seiner Sitzung am **20.03.2018** die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 "Friedhof Beckdorf" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am **04.08.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

Beckdorf, den 27.09.2018 _____
(Gemeindedirektor)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.02.2018). 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.

Buxtehude, den _____
(öffentl. best. Vermessungsingenieur)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh.
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10 Fax -2179 11

Himmelpforten, den 26.09.2018 _____
(Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **20.03.2018** dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 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 **04.08.2018** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **13.08.2018** bis **12.09.2018** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Beckdorf, den 27.09.2018 _____
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am **25.09.2018** als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Beckdorf, den 27.09.2018 _____
(Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten
Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt des Landkreises Stade bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Beckdorf, den _____
(Gemeindedirektor)

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

Beckdorf, den _____
(Gemeindedirektor)

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO genannten Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, dürfen die nördliche, östliche und südliche Baugrenze nicht überschreiten.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern ist höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

4. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Die mit „GFL“ gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Örtlichen Bauvorschriften

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 NBauO)

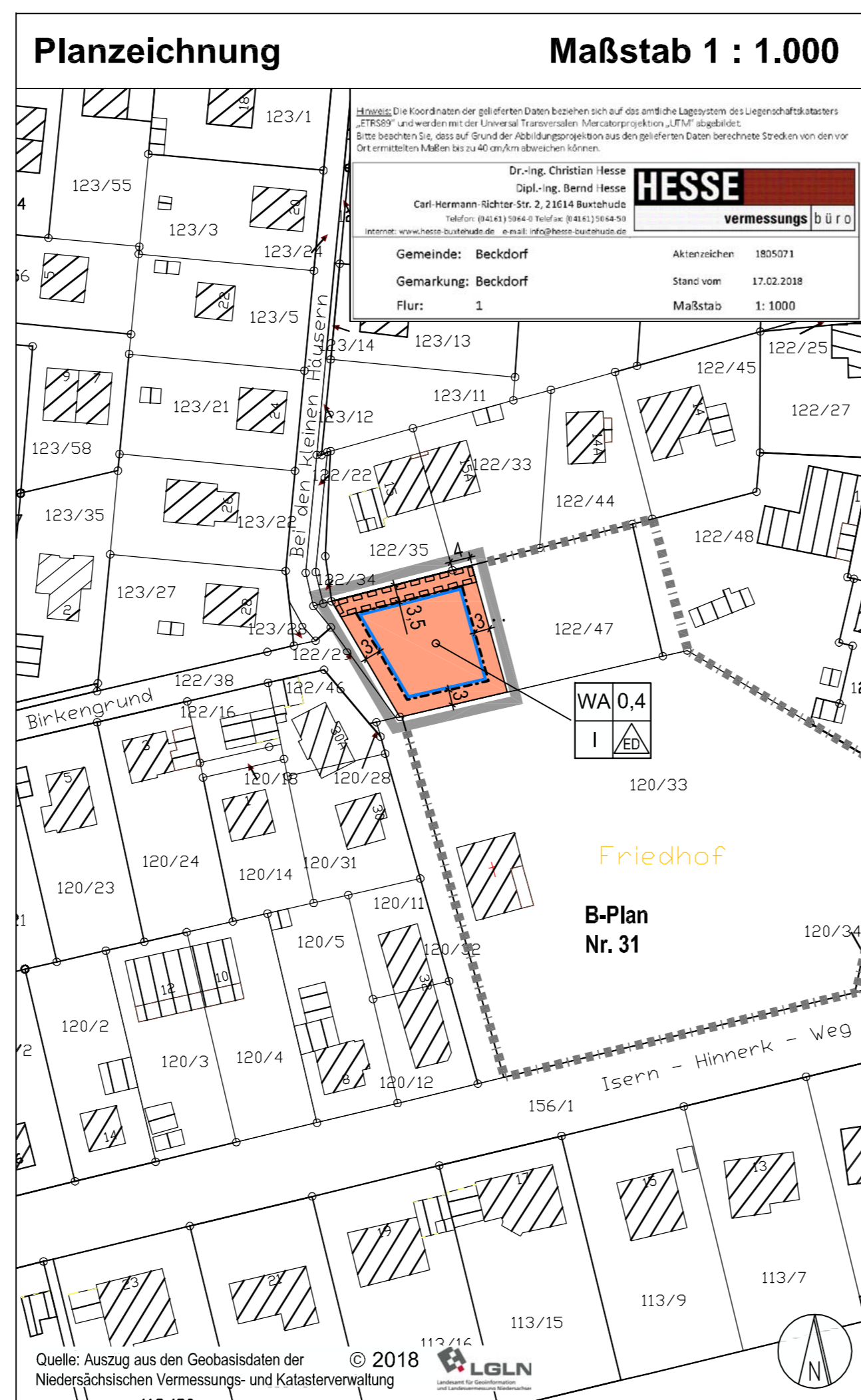
1. Dachneigung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Für Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 bis 50 Grad zugelassen. Ausnahmsweise kann bei einem Quergiebel die Dachneigung bis auf 65 Grad vergrößert werden (Friesengiebel).
Untergeordnete Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind auch mit einer Dachneigung von unter 10 Grad zulässig.

Hinweise

1. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

2. Archäologie
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme
Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

Bauweise
ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)

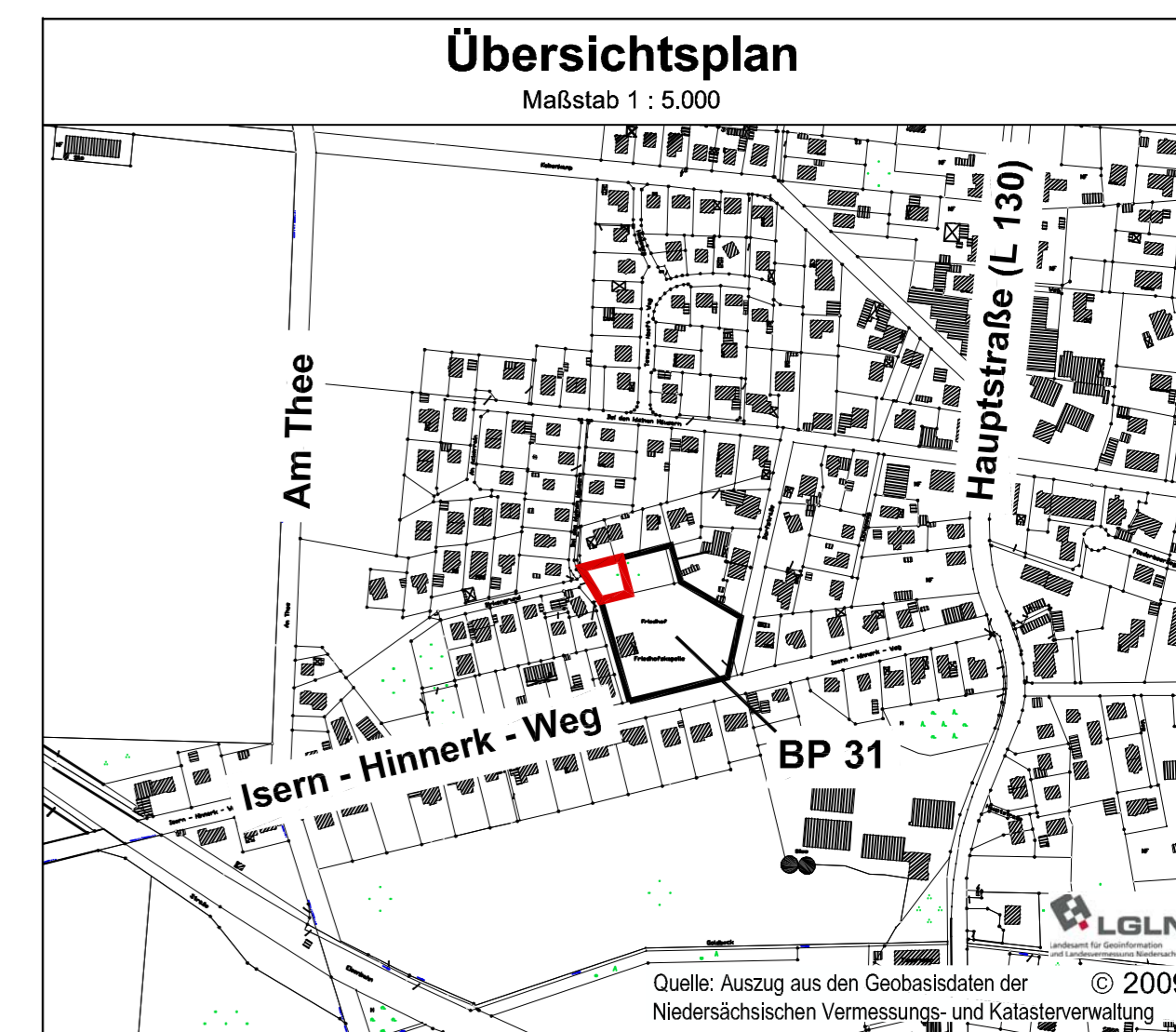
Sonstige Planzeichen
Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB, vgl. textliche Festsetzungen)

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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

Kennzeichnung ohne Normcharakter
— vorhandene Grundstücksgrenzen
— Flurstücksnummern
— Gebäude mit Nebengebäuden
— Bemaßung in Metern
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans Nr. 31 "Friedhof Beckdorf"



Gemeinde Beckdorf
Landkreis Stade

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 "Friedhof Beckdorf" mit örtlichen Bauvorschriften

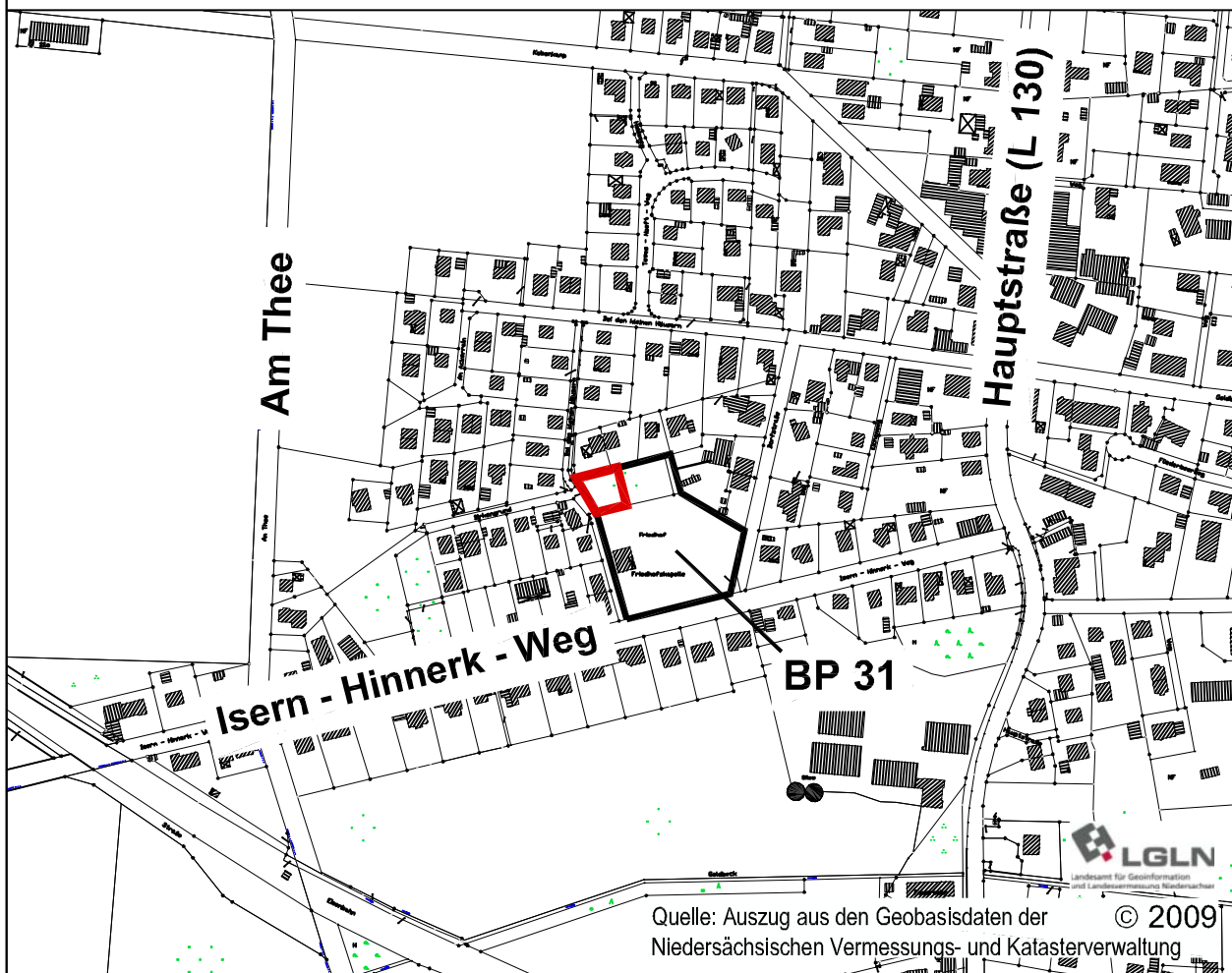
Satzung September 2018

Planverfasser:
Gemeinde Beckdorf
Buxtehuder Straße 27
21641 Apensen
Email: info@Apensen.de

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

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 5.000



Gemeinde Beckdorf

Landkreis Stade

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 "Friedhof Beckdorf" mit örtlichen Bauvorschriften

Satzung September 2018

Gemeinde Beckdorf
Buxtehuder Straße 27
21641 Apensen
Email: info@Apensen.de

Planverfasser:

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



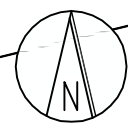
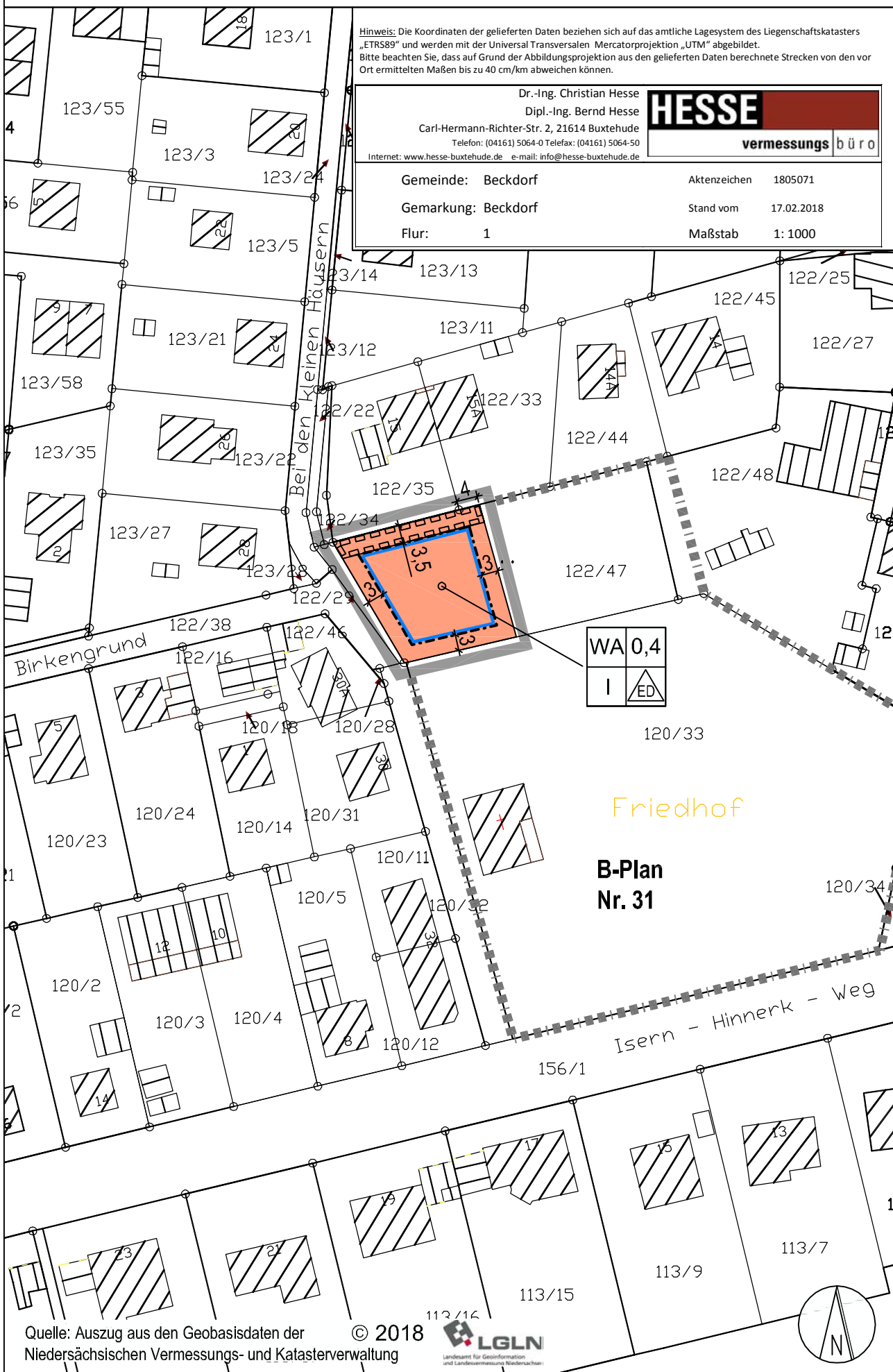
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel.: 04144 - 2179 - 10
www.cap-plan.de

Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000

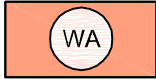
Hinweis: Die Koordinaten der gelieferten Daten beziehen sich auf das amtliche Lagesystem des Liegenschaftskatasters „ETRS89“ und werden mit der Universal Transversalen Mercatorprojektion „UTM“ abgebildet. Bitte beachten Sie, dass auf Grund der Abbildungsprojektion aus den gelieferten Daten berechnete Strecken von den vor Ort ermittelten Maßen bis zu 40 cm/km abweichen können.

Dr.-Ing. Christian Hesse Dipl.-Ing. Bernd Hesse Carl-Hermann-Richter-Str. 2, 21614 Buxtehude Telefon: (04161) 5064-0 Telefax: (04161) 5064-50 Internet: www.hesse-buxtehude.de e-mail: info@hesse-buxtehude.de		HESSE vermessungs büro
Gemeinde: Beckdorf	Aktenzeichen 1805071	
Gemarkung: Beckdorf	Stand vom 17.02.2018	
Flur: 1	Maßstab 1: 1000	



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

0,4

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

1

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

Bauweise

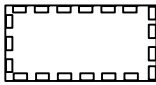


nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen



Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB, vgl. textliche Festsetzungen)

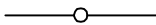


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser Änderung des
Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

Kennzeichnung ohne Normcharakter



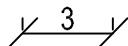
vorhandene Grundstücksgrenzen

$\frac{122}{47}$

Flurstücksnummern



Gebäude mit Nebengebäuden



Bemaßung in Metern



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des bestehenden Bebauungsplans Nr. 31 "Friedhof Beckdorf"

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO genannten Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, dürfen die nördliche, östliche und südliche Baugrenze nicht überschreiten.

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

In Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern ist höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

4. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die mit „GFL“ gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Örtlichen Bauvorschriften

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 NBauO)

1. Dachneigung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Für Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 bis 50 Grad zugelassen. Ausnahmsweise kann bei einem Quergiebel die Dachneigung bis auf 65 Grad vergrößert werden (Friesengiebel).

Untergeordnete Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind auch mit einer Dachneigung von unter 10 Grad zulässig.

Hinweise

1. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

2. Archäologie

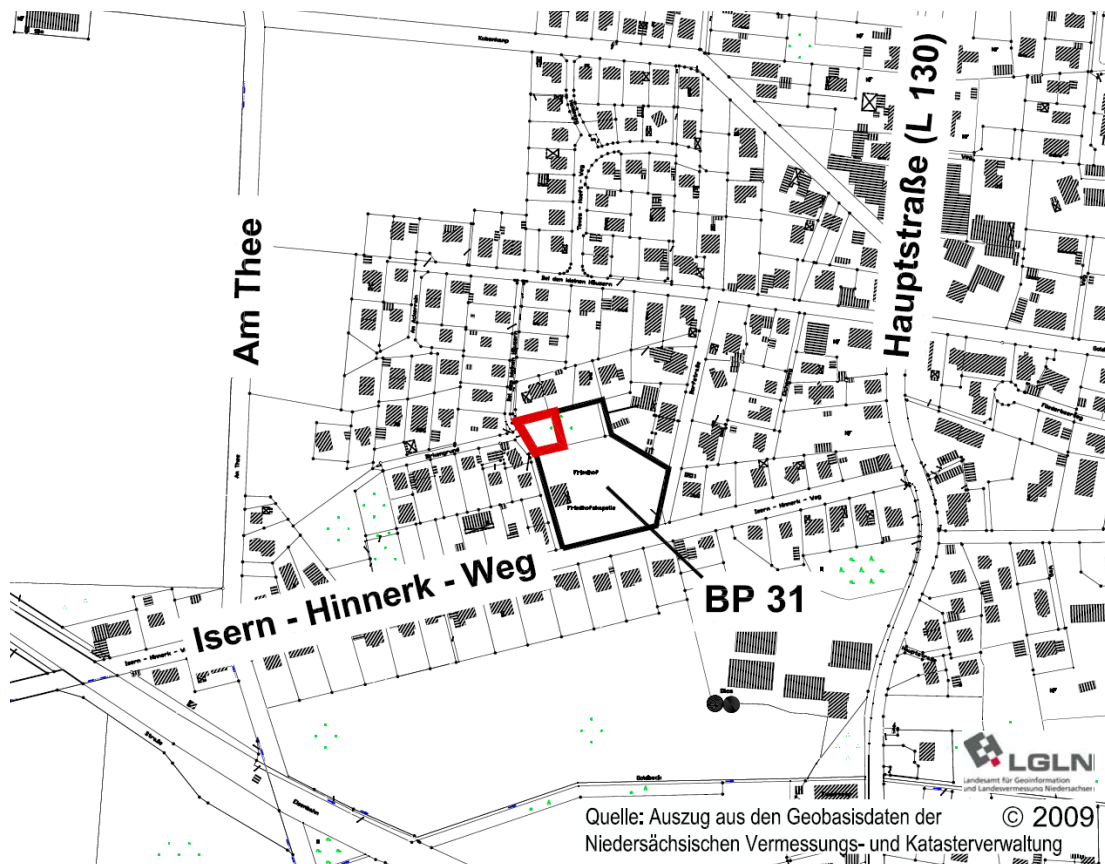
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Friedhof Beckdorf“
mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Satzung September 2018

Gemeinde Beckdorf

Buxtehuder Straße 27, 21641 Apensen
Tel.: 04167-9127-30
Fax: 04167-9127-99

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 10, Fax 21 79 11
mail@ck-stadtplanung.de | www.cap-plan.de
Bearbeitung: Cappel / Hausmann

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	2
1.4	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB	2
2	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Bestandssituation	3
2.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
2.3	Aussagen des Flächennutzungsplans	4
2.4	Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans	4
3	Planinhalt und Abwägung	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
3.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
3.5	Erschließung sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	6
3.6	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO	6
3.7	Ver- und Entsorgung	7
3.8	Immissionsschutz	8
3.9	Belange des Umweltschutzes	8
4	Maßnahmen zur Verwirklichung	10
4.1	Bodenordnung	10
4.2	Kosten und Finanzierung	10
5	Flächenangaben	10

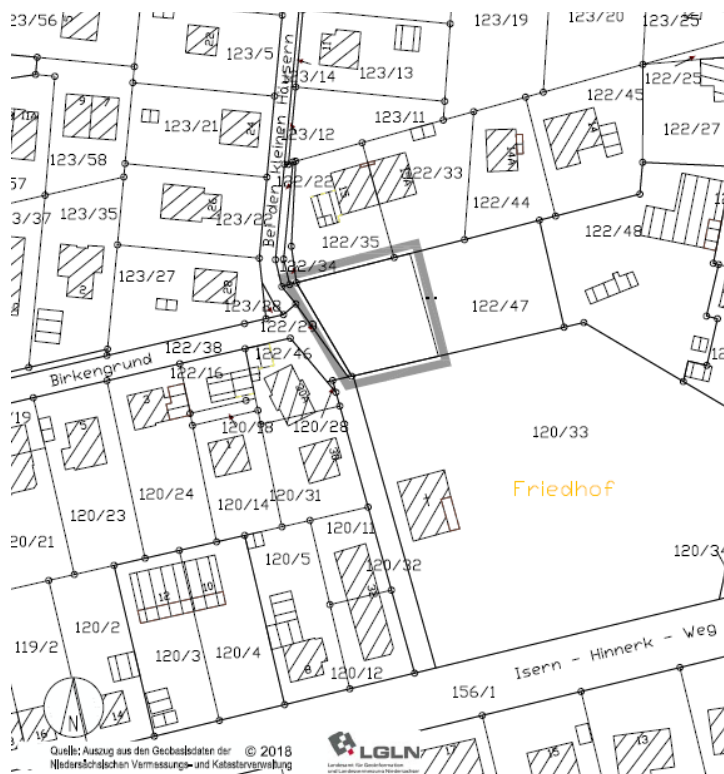
1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Bebauungsplans 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),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich



Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Friedhof Beckdorf“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Abb.: Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 (ohne Maßstab)

Das gegenwärtig als Grünland genutzte Plangebiet liegt nördlich des Beckdorfer Friedhofes an der Straße „Bei den kleinen Häusern“. Auf dem Übersichtsplan ist die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches abgebildet.

Der Änderungsbereich wird begrenzt durch:

- ein Wohnhaus (Doppelhaus) mit umgebendem Gartenbereich im Norden,
- den rückwärtigen Gartenbereich eines Wohngrundstückes im Osten,
- den Friedhof Beckdorf im Süden sowie

- die Straße „Bei den kleinen Häusern“ im Westen.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Beckdorf, Flur 1, Teile des Flurstücks 122/47. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 650 m².

Durch diese 1. Änderung werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 31 „Friedhof Beckdorf“ für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung überlagert und aufgehoben.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Auf der östlich der Straße „Bei den kleinen Häusern“ liegenden Fläche, die gegenwärtig unbebaut ist, besteht ein bisher ungenutztes Innenentwicklungspotenzial für eine wohnbauliche Nutzung. Ein privater Vorhabenträger möchte hier ein Wohnhaus errichten. Aufgrund der zentralen Lage unweit des Ortskerns sowie der überwiegend vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld ist die Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung gut geeignet. Der gegenwärtig rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 setzt für die Fläche jedoch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof fest, sodass eine Inanspruchnahme der Flächen für eine andere Nutzung am gegenwärtigen Planungsrecht scheitert. Die im Ursprungsplan festgesetzte Nutzung wird aufgrund der ausreichenden Flächenreserven im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 für Friedhofszwecke nicht benötigt. Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

Die Gemeinde möchte auf dem zentral gelegenen Grundstück eine wohnbauliche Entwicklung ermöglichen, um im Sinne einer Innenentwicklung Bauland bereitzustellen. Auf dem Areal ist nach derzeitigem Stand ein Wohngebäude geplant. Ziel ist es, eine dem vorhandenen Umfeld entsprechende bauliche Dichte zu ermöglichen. Darüber hinaus soll die Erschließung der verbleibenden Friedhofserweiterungsflächen im Osten gesichert werden.

Mit der Planung wird die Nutzbarmachung von Nachverdichtungspotenzialen im Siedlungsbestand auf einer derzeit ungenutzten Fläche vorbereitet. Die Planung entspricht dem gesetzgeberischen Ziel einer Innen- vor Außenentwicklung. Das Wohnungsangebot kann in zentraler Ortslage ergänzt werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von (Wohn-)Bauland auf bisher unbebauten Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges,
- Nutzung eines innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials,
- Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung,
- Sicherstellung einer angemessenen städtebaulichen Dichte sowie
- Sicherung der Erschließung der Friedhofserweiterungsfläche.

1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Diese 1. Änderung dient einer kleinteiligen Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von unter 1.000 m². Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich 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 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 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Bestandssituation

Der Änderungsbereich befindet sich in der zentralen Ortslage von Beckdorf nördlich angrenzend an den Friedhof. Die Versorgungsstrukturen an der Goldbecker Straße liegen etwa 500 m entfernt. Das Grundzentrum Apensen ist in wenigen Minuten erreichbar.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als unbebautes Garten- / Grünland dar. Es sind einige kleinere Gehölzbestände vorhanden. Die im Umfeld vorhandene Bebauung weist den Charakter eines Wohngebietes auf. Es sind Wohnhäuser, vorwiegend Einfamilienhäuser, mit den umgebenden privaten Freiflächen vorhanden. Vereinzelt sind andere wohnverträgliche Nutzungen anzutreffen. Südlich des Plangebietes grenzt der Friedhof von Beckdorf an. Im Westen verläuft die Straße „Bei den kleinen Häusern“.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen mit Stand der Bekanntmachung von 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2013 des Landkreises Stade.

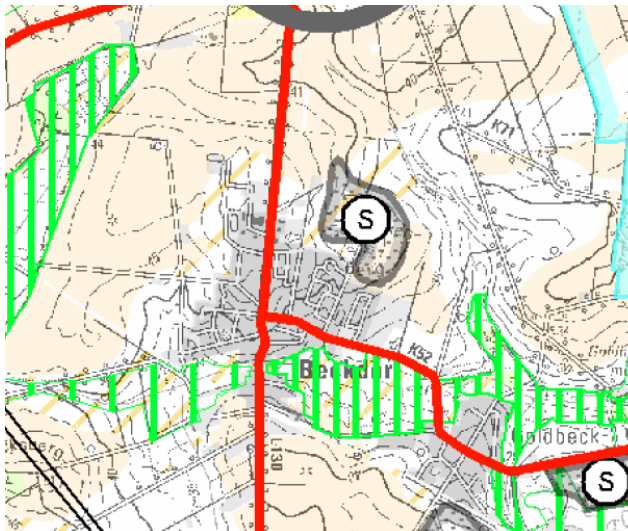


Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Bereich Beckdorf (ohne Maßstab)

Die Siedlungsentwicklung hat sich unter Beachtung des Systems der sog. Zentralen Orte und der Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Personenverkehrs zu konzentrieren. Als Grundzentrum für die Samtgemeinde ist im RROP Apensen mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt. Beckdorf hat gem. RROP keine zentralörtliche Funktion. Das Wachstum soll sich daher aus raumordnerischer Sicht auf den aus der Eigenentwicklung entstehenden Bedarf konzentrieren. Die Gemeinde Beckdorf verfolgt das Ziel, die dörflichen Strukturen zu bewahren und auch in Zeiten des demografischen Wandels die mittelfristige Auslastung der bestehenden Infrastruktur zu sichern. Auch unter diesem Aspekt wird die Ausweisung von Baugrundstücken als erforderlich angesehen.

Weiter östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße als „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“. Über das nahegelegene Apensen ist Beckdorf an die Bahnstrecke Hamburg Neugraben/ Bremervörde angebunden.

Der Bereich des Plangebietes ist als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt, was die Entwicklung des Standortes begünstigt.

Es bestehen generell keine Anhaltspunkte, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht, da es sich um eine Innenentwicklung in einem bereits überplanten Bereich handelt. Durch die Planung werden vorhandene Entwicklungspotenziale über eine bauliche Verdichtung besser ausgenutzt. Das Vorhaben entspricht damit dem Grundsatz, nach dem der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben ist.

2.3 Aussagen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Apensen ist zurzeit auf dem Stand der 26. Änderung rechtswirksam. Die 27. Änderung sowie 28. Änderung befinden sich gegenwärtig im Verfahren.

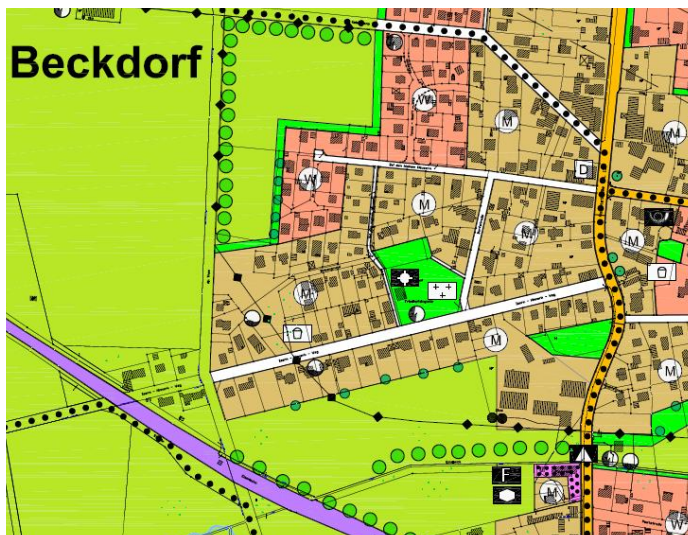


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Apensen (ohne Maßstab)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Für das Umfeld sind gemischte Bauflächen dargestellt.

Die im Rahmen des Verfahrens gemäß § 13a BauGB mögliche Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt nach Inkrafttreten dieser Änderung. Es wird dann eine gemischte Baufläche dargestellt. Zwar ist im Rahmen der Planung die Festsetzung

eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen, diese Abweichung wird aufgrund der sehr kleinteiligen Anpassung als vertretbar angesehen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der Planung nicht beeinträchtigt.

2.4 Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans

Für den Änderungsbereich ist derzeit der Bebauungsplan Nr. 31 „Friedhof Beckdorf“ rechtskräftig. Der Bebauungsplan sieht eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof vor. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen. Die Festsetzungen stehen einer wohnbaulichen Entwicklung bisher entgegen, sodass diese Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.



Abb.: Ausschnitt aus dem für das Plangebiet rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 (ohne Maßstab)

Durch diese 1. Änderung werden die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 für den Geltungsbereich dieser Änderung überlagert und aufgehoben.

3 Planinhalt und Abwägung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht die Nutzung des Grundstücks als Wohngebiet. Die Flächen sind gegenwärtig in privatem Besitz. Es soll hier eine Bebauung mit einem Wohngebäude ermöglicht werden. Zur zielgerichteten Steuerung der wohnbaulichen Entwicklung möchte die Gemeinde Beckdorf mit der Änderung des Bebauungsplans die wohnbauliche Entwicklung in zentraler Ortslage unterstützen.

Im Rahmen der Planung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Des Weiteren wird am Nordrand eine Fläche zur Erschließung östlich angrenzender Friedhofserweiterungsflächen gesichert.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplans wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird das angestrebte Planungsziel umgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes eine wohnbauliche Nutzung ermöglicht wird. Durch die Festsetzung ist sichergestellt, dass sich zukünftige Nutzungen in die durch Wohnbebauung geprägte Umgebung einfügen. Es sollen jedoch auch wohnverträgliche Nutzungen möglich sein.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO). Diese Nutzungsart wird aufgrund des vorhandenen Charakters des Siedlungsbereichs als städtebaulich nicht angemessen angesehen. Hierfür erscheinen Standorte an den Ortsdurchfahrten geeigneter.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Siedlungsbereiches, der relativ kleinen Baugebietsgröße sowie vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Auf die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen.

Entsprechend der Struktur der vorhandenen Bebauung im Umfeld wird für das Plangebiet die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf höchstens ein Vollgeschoss (I) festgesetzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung zur Bauweise orientiert sich an der im Planbereich vorhandenen Bebauung, die durch Einzelhäuser und vereinzelt Doppelhäuser geprägt ist. Festgesetzt ist demnach eine offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig sind.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt weiträumig durch Baugrenzen, sodass ausreichend Spielraum für die Anordnung von Baukörpern innerhalb des relativ kleinen Baugebietes verbleibt. Die Baugrenzen werden im Regelfall in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Lediglich die nördliche Baugrenze hält aufgrund der festgesetzten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten einen Abstand von 3,5 m zur Grundstücksgrenze.

Es wird textlich festgesetzt, Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, die nördliche, östliche und südliche Baugrenze nicht überschreiten dürfen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass auch diese baulichen Anlagen einen Abstand zum angrenzenden Friedhof und deren Einfriedung bzw. Hecke einhalten. Im Norden soll hierdurch vermieden werden, dass die Zufahrt zu den möglichen Friedhofserweiterungsflächen mit Gebäuden bebaut wird.

3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht eine Festlegung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern. Es wird textlich festgesetzt, dass in Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. In Doppelhäusern ist höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

3.5 Erschließung sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Das Plangebiet kann über die bestehende Straße „Bei den kleinen Häusern“ erschlossen werden. Die aufgrund der Planung zu erwartenden Verkehrsmengen können problemlos über die Erschließungsstraße abgeführt werden.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird eine 3,5 m breite Fläche gekennzeichnet, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist. Über diese Teilfläche soll bei einer Inanspruchnahme der östlich angrenzenden Erweiterungsfläche des Friedhofes die Erschließung erfolgen.

3.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich, um das typische Ortsbild zu wahren. Aus Sicht der Gemeinde wird es als erforderlich angesehen, eine dem dörflichen Umfeld entsprechende Dachgestaltung sicherzustellen. Die Bauvorschrift wird als örtliche Bauvorschrift zusammen mit dem Bebauungsplan und mit demselben räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen.

In Beckdorf ist das geneigte Dach vorherrschend. Dabei sind die Wohnhäuser in der Regel mit steilen Satteldächern versehen, während die Nebengebäude durchaus flachere Dachneigungen und teilweise auch Pultdächer aufweisen. Eine entsprechende Mischung von Dachformen soll auch im Baugebiet zulässig sein, wobei das geneigte Dach für Hauptgebäude bindend sein soll. Es wird vorgeschrieben, dass für Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 bis 50 Grad zugelassen sind. Ausnahmsweise kann bei einem Quergiebel die Dachneigung bis auf 65 Grad vergrößert werden (Friesengiebel). Die Festsetzung soll diese Dachformen, die unter Umständen auch eine steilere Dachneigung

besitzen können, ermöglichen. Untergeordnete Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind auch mit einer Dachneigung von unter 10 Grad zulässig. Diese Anbauten sind im Regelfall als Bestandteil der Hauptanlage zu sehen. Aufgrund der gegenwärtigen Beschaffenheit der Anlagen mit üblicherweise flachen Dachneigungen sollen diese mit einer Dachneigung von unter 10° zulässig sein.

Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform ist auch für Nebengebäude wünschenswert. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren jedoch nicht zu sehr einzuschränken, werden hierzu keine weiteren Vorschriften getroffen.

Weitergehende Festsetzungen werden als nicht erforderlich angesehen.

Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO ordnungswidrig handelt, wer einer der getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Bußgeldandrohung ist erforderlich, um zukünftige Verstöße gegen die in den örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen auch ahnden zu können.

3.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in einem vollständig bebauten Bereich. Es wird davon ausgegangen, dass zukünftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen werden können. Es sind aufgrund der Planung keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Es ist angesichts der Geringfügigkeit dieser Änderung somit davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung gesichert ist.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Das Plangebiet kann an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden.

Löschwasserversorgung

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets ist Löschwasser in ausreichendem Umfang vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist somit als gesichert anzusehen.

Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Die Abführung des Regenwassers erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz. Abweichend davon ist es auch möglich, das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Für den Anschluss des Plangebietes an die Schmutzwasserentsorgung sind die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen ausreichend bemessen. Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist im Zuge nachfolgender Bauplanung sicherzustellen.

Versorgung mit elektrischer Energie/ Gasversorgung

Das Plangebiet kann an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen werden. Eine Versorgung ist somit sichergestellt.

Telekommunikation

Die Bereitstellung der Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber. Das Plangebiet kann an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat. Die Abfallbeseitigung wird als gesichert angesehen.

Es ist zu erwarten, dass auf dem Grundstück ausreichend Platz für die Lagerung von Abfall vorhanden sein wird. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass ausreichend Platz zur Bereitstellung des Abfalls an der Grundstücksgrenze vorhanden ist, sodass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden.

Die Abteilung Abfallwirtschaft des Umweltamtes des Landkreises Stade wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt.

3.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem zentralen, von Wohnnutzungen geprägten Bereich. Immissionsschutzprobleme in diesem Bereich sind aus der Vergangenheit nicht bekannt. Da lediglich geringfügig eine im Umfeld vorhandene Wohnnutzung erweitert wird, ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

Die durch die Planung entstehenden Verkehrsmengen verursachen keine erheblichen Immissionen.

3.9 Belange des Umweltschutzes

Die Änderungsfläche liegt in einem bereits vollständig bebauten Umfeld, welches in starkem Maße versiegelt und als bestehende Siedlungsfläche zu werten ist.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Es sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es liegen keine Hinweise zu einer besonderen Bedeutung des Gebietes für Natur und Landschaft vor.

Zur Betroffenheit der natürlichen Schutzgüter lassen sich folgende Aussagen treffen:

Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

Gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen. Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade und den Umweltkarten des NLWKN liegt das Plangebiet außerhalb von wichtigen Bereichen für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Plangebiet ist im Biotopbestand eine artenarme Grünlandfläche. Es ist vereinzelt Gehölzbestand vorhanden. Randlich befinden sich Gehölze als Abgrenzung der Grundstücke. Zu erwarten sind hier ausschließlich Vogelarten der Siedlungsbereiche, die allgemein häufig vorkommen und im Bestand ungefährdet sind. Diese sind wenig empfindlich gegenüber Störungen aus Siedlungsnutzungen. Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Darüber hinaus liegen keine Hinweise auf relevante Tierartenvorkommen vor. Vorkommen von Pflanzen der besonders geschützten Arten im Plangebiet können ausgeschlossen werden. Auf die geltende Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen wird hingewiesen. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist demnach gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten. Bei Beachtung dieser gesetzlichen Ausschlussfrist kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht berührt werden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich vereinzelt Gehölzbestand. Es kann im Rahmen der Bebauung zur Beseitigung von einigen Gehölzen kommen. Auf der anderen Seite ist zu erwarten, dass durch die Anlage von Gartenbereichen neuer Lebensraum entsteht.

Boden

Das Plangebiet ist bisher unbebaute artenarme Garten-/Grünlandfläche. Von Vorkommen schutzwürdiger Böden ist im Planbereich nicht auszugehen.

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Auch besteht aufgrund der bestehenden sowie vorherigen Nutzung kein Verdacht.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden bisher unbebaute Flächen umgenutzt. Die Gemeinde versucht dies nur im notwendigen Maße umzusetzen. Nach derzeitiger Einschätzung stellen die Versiegelung der Freiflächen im Zuge der Errichtung von Gebäuden und der Erschließung sowie die damit verbundene Beeinträchtigung des Bodenhaushalts den zentralen Eingriff dar. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es u.a. zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur.

Wasser

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Stillgewässer vorhanden. Das Grundwasser wird bereits durch die gegenwärtige Nutzung im Umfeld beeinträchtigt. Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag anzunehmen, da das Plangebiet als Grünlandfläche nur wenig genutzt wurde. Das Grundwasser wird daher als wenig beeinträchtigt eingeschätzt.

Es werden gegenüber dem tatsächlichen Bestand Flächen für Bebauungen und Verkehrsflächen neu versiegelt, wodurch ein erhöhter Wasserabfluss zu erwarten ist.

Luft und Klima

In seiner Grundausrprägung ist das Klima durch die Lage des Plangebietes im Norden von Niedersachsen in der Nähe der Nordsee als ozeanisch zu bezeichnen. Das Klima ist geprägt durch kühle und relativ regnerische Sommer und relativ milde Winter. Vorbelastungen für das Klima im Bereich des Plangebietes sind nicht erkennbar. Aufgrund der Kleinflächigkeit sind keine erheblichen Veränderungen durch die Planung zu erwarten. Es sind keine besonderen Festsetzungen notwendig, da die Planung lediglich geringe Auswirkungen auf das Mikroklima haben kann. Es werden geringfügig Gehölzbestände entfernt. Im Bereich der Gartenflächen entstehen jedoch neue Anpflanzungen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden insgesamt als nicht erheblich eingestuft.

Landschafts- / Ortsbild

Da der Planbereich innerörtlich liegt, hat er keine Bedeutung für das Landschaftsbild. Für das Ortsbild besitzt das Gebiet aufgrund der Lage außerhalb des Ortszentrums und in einem Bereich relativ heterogenen Bebauungsstrukturen eine geringe Bedeutung. Erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Bau- bzw. Bodendenkmale sind im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung nicht bekannt. Sollten wider Erwarten im Zuge von Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese unverzüglich dem Landkreis Stade, Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Aussagen zur Eingriffsregelung

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m² fest. Die Eingriffe gelten aufgrund des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.

4 Maßnahmen zur Verwirklichung

4.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eine zweckdienliche Parzellierung wird entsprechend der geplanten Bebauung vorgenommen.

4.2 Kosten und Finanzierung

Im Zusammenhang mit dieser Änderung des Bebauungsplanes entstehen Planungskosten, die von einem Vorhabenträger übernommen werden. Der Gemeinde entstehen durch diesen Bebauungsplan somit keine Kosten.

5 Flächenangaben

Baugebiet		
Allgemeines Wohngebiet (WA) ca.	655	m ²
Summe Plangebiet ca.	655	m²

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet von



Büro Himmelpforten
im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Beckdorf.