



reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de
planungsbüro a. pesel

stadt- und regionalplanung

BEBAUUNGSPLAN AM BAHNHOF II, AM BAHNHOF III, AM BAHNHOF IV - 1. ÄNDERUNG

Gemeinde Oetzen

Landkreis Uelzen

§ 9 (8) BauGB

November 2015



PRÄAMBEL

Aufgrund § 1 (3) und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat diese 1. Änderung der Bebauungspläne Am Bahnhof II, Am Bahnhof III, Am Bahnhof IV, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Oetzen, 23.11.2015

(Siegel)

gez. H. Rätzmann
Gemeindedirektor

SATZUNGSTEXT

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Bebauungspläne Am Bahnhof II, Am Bahnhof III, Am Bahnhof IV, OT Oetzen.

§ 2 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Das Errichten von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 3 GRUNDFLÄCHENZAHL, GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten wird mit 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl im Bebauungsplan Am Bahnhof II wird ersatzlos gestrichen.

§ 4 BEPFLANZUNGSTREIFEN

Der Bepflanzungstreifen im Bebauungsplan Am Bahnhof II wird als Allgemeines Wohngebiet, die Zahl der Vollgeschosse mit eins als Höchstmaß, die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt.



Die Änderung der Bebauungspläne wurde ausgearbeitet von Astrid Pesel, Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanerin, Reitze 2, 29482 Küsten.

Reitze, 15.12.2015

gez. Pesel
Planverfasserin

Der Rat hat in seiner Sitzung am 29.06.2015 die Aufstellung der Änderung der Bebauungspläne beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 02.10.2015 bekannt gemacht.

Oetzen, 23.11.2015

(L.S.) gez. H. Rätzmann
Gemeindedirektor

Der Rat hat in seiner Sitzung am 29.06.2015 dem Entwurf der Änderung der Bebauungspläne und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung der Bebauungspläne und der Begründung haben vom 13.10.2015 bis einschließlich 12.11.2015 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Oetzen, 23.11.2015

(L.S.) gez. H. Rätzmann
Gemeindedirektor

Der Rat hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die Änderung der Bebauungspläne als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung in seiner Sitzung am 19.11.2015 beschlossen.

Oetzen, 23.11.2015

(L.S.) gez. H. Rätzmann
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss der Änderung der Bebauungspläne ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich und im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen am 30.11.2015 bekannt gemacht worden. Die Änderung der Bebauungspläne ist damit am 30.11.2015 rechtsverbindlich geworden.

Oetzen, 16.12.2015

(L.S.) gez. H. Rätzmann
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Änderung der Bebauungspläne sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung der Bebauungspläne und der Begründung und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Oetzen, 23.12.2016

(L.S.) gez. H. Rätzmann
Gemeindedirektor



BEGRÜNDUNG

1. Veranlassung

Im Nordwesten des Ortsteils Oetzen wurden im Jahr 1974, 1994 und 1997 die Bebauungspläne Am Bahnhof II, Am Bahnhof III und Am Bahnhof IV aufgestellt. Diese Bebauungspläne ergänzen die bestehende Wohnbebauung im Norden von Oetzen.

Bei Baugenehmigungen gab es in der Vergangenheit immer wieder Schwierigkeiten mit den Festsetzungen dieser Bebauungspläne. Der Bebauungsplan Am Bahnhof III schließt Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aus, die Grundflächenzahl ist in den Bebauungsplänen für die Wohngebiete auf 0,2 bzw. 0,3 begrenzt, so dass Baugesuche oft nicht mit den Festsetzungen der Bebauungspläne übereinstimmen.

Um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern, beschlossen die politischen Gremien, diese Bebauungspläne entsprechend zu ändern. Die Änderungen können in textlicher Form vorgenommen werden.

Bei den Änderungen handelt es sich um mögliche Nachverdichtungen der Baugebiete. Da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen, kann für die 1. Änderung der Bebauungspläne Am Bahnhof II, Am Bahnhof III und Am Bahnhof IV das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Die Festsetzungen können die Bebaubarkeit in allen Baugebieten auf ca. 19.585 m² erweitern. Auf eine überschlägige Prüfung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB kann verzichtet werden, da die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² beträgt. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht kann in diesem Fall verzichtet werden.

2. Bestand und Neuordnung

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Am Bahnhof II, Am Bahnhof III und Am Bahnhof IV im Ortsteil Oetzen.

Der Bebauungsplan Am Bahnhof III setzt fest, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Die 1. Änderung legt fest, dass das Errichten von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO



außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Gerade in den rückwärtigen Teilen der Grundstücke sind oftmals die Gärten angelegt. Daher besteht der Wunsch, in diesem Teil Geräteschuppen oder Ähnliches zu errichten, um kurze Wege mit den Gartengeräten zu haben. Mit den Festsetzungen der 1. Änderung wird der Bau dieser Anlagen auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen. Zur Klarstellung gilt die Festsetzung nicht nur für den Bebauungsplan Am Bahnhof III, sondern auch für die Bebauungspläne Am Bahnhof II und Am Bahnhof IV.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in den Bebauungsplänen Am Bahnhof II und Am Bahnhof IV in den allgemeinen Wohngebieten (WA) mit 0,2, im Bebauungsplan Am Bahnhof III mit 0,3 festgesetzt. Die 1. Änderung erhöht die GRZ in allen WA auf 0,4. Damit wird das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung der bereits bebauten Ortslagen verfolgt, es werden zusätzliche Anbauten oder Wintergärten im Gebiet ermöglicht. Der Bebauungsplan Am Bahnhof II setzt darüber hinaus eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 fest. Mit der 1. Änderung wird diese Festsetzung ersatzlos gestrichen. Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der GRZ ist die Festlegung einer GFZ oder Baumassenzahl nicht notwendig. Die in § 17 BauNVO festgelegten Höchstwerte gelten weiterhin. Die in § 17 BauNVO zugelassene GFZ oder Baumassenzahl wird mit den vorgenommenen Festsetzungen nicht überschritten.

Der Bebauungsplan Am Bahnhof II setzt an der Westseite seines Geltungsbereichs einen Bepflanzungsstreifen in einer Breite von 5 m fest, in dem Laub- und Nadelgehölze mit einer Höhe von mindestens 4,00 m dicht gepflanzt werden sollen. In der Örtlichkeit ist diese Bepflanzung nicht vorgenommen worden. Stattdessen sind einige Nebenanlagen in diesem Streifen errichtet worden. Die 1. Änderung setzt diesen Bepflanzungsstreifen als Bestandteil des östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes mit dem entsprechenden Maß der baulichen Nutzung und der offenen Bauweise fest. Städtebaulich ist eine Bepflanzung an dieser Stelle nicht mehr erforderlich, da direkt angrenzend das Wohngebiet des Bebauungsplans Am Bahnhof III beginnt. Eine Trennung der beiden Wohngebiete mit einem Pflanzstreifen ist nicht wünschenswert. Der Streifen wird daher in das allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplans Am Bahnhof II integriert.

Gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten sowie nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützte Arten sind im Plangebiet nicht erfasst worden. Da es sich im Plangebiet um Siedlungsbiotope mit geringer Wertigkeit handelt (bebaute Grundstücke mit Rasenflächen und Ziergärten), ist davon auszugehen, dass die angeführten geschützten Arten an dieser Stelle nicht auftreten. Auf die Vorschriften für den allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz in § 37 ff BNatSchG und die speziellen Verbote in § 44 BNatSchG wird hingewiesen.



Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffsbilanzierung wird aus diesem Grund verzichtet.

Oetzen, November 2015

L.S. gez. H. Rätzmann
(Gemeindedirektor)