

- Urschrift -

B-Plan Am Bahnhof III

2. Änderung

Gemeinde Oetzen

Änderungssatzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Am Bahnhof III

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Oetzen in seiner Sitzung am 30.11.2016 die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Am Bahnhof III durch folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumliche Geltungsbereich

Die Änderungssatzung umfasst die im Bebauungsplan Am Bahnhof III westlich gelegenen Flurstücke 95/15 und 95/16 der Flur 1 in der Gemarkung Oetzen.

§ 2 Änderung der Nutzung

Die im Bebauungsplan Am Bahnhof III auf dem Flurstück 95/15 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird aufgehoben und in das angrenzende allgemeine Wohngebiet übernommen. Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einem Vollgeschoss und der offenen Bauweise. Außerdem wird eine hintere Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze hat einen Abstand von 14 m zur westlichen Grundstücksgrenze und ergibt sich durch die Verlängerung der westlichen Baugrenze von Flurstück 95/16 nach Norden bis zur südlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 95/27. Die bereits festgesetzte private Grün- und Maßnahmenfläche bleibt im bestehenden Umfang erhalten. Alle bestehenden Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet gelten auch für das Flurstück 95/15. Für das Flurstück 95/15 wird keine vordere Baugrenze festgesetzt.

Auf dem Flurstück 95/16 wird die bestehende westliche Baugrenze nach Norden bis zur nördlichen Grundstücksgrenze verlängert. Die bestehende nördliche Grundstücksgrenze wird aufgehoben.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Oetzen, 01. Dezember 2016


(H. Rätzmann)
Gemeindedirektor



Begründung

zum

Bebauungsplan Am Bahnhof III - 2. Änderung der Gemeinde Oetzen, Landkreis Uelzen

1. Veranlassung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Am Bahnhof III ist westlich des Straßengrundstückes Bauckstraße auf dem Flurstück 95/15 eine öffentliche Verkehrsfläche zur Weiterführung der Bauckstraße festgesetzt.

Anlass der 2. Änderung ist, das Grundstück 95/15 als Wohnbaufläche auszuweisen, da eine Weiterführung der Bauckstraße zur Erschließung weiterer Wohngrundstücke in westlicher Richtung nicht weiter verfolgt wird.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die im Bebauungsplan Am Bahnhof III westlich gelegenen Flurstücke 95/15 und 95/16 der Flur 1 in der Gemarkung Oetzen und ist dem beigegeführten aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte zu entnehmen.

2. Verfahren

Die vorliegende Planung zielt auf einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die in § 13 a (1) BauBG genannten Zulassungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt:

- a. Die Bauleitplanung dient der Nachverdichtung im beplanten Innenbereich
- b. Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet.
- c. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden könnten.
- d. Die im Bebauungsplan zugelassene Grundfläche beträgt insgesamt weniger als 20.000 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich.

Die Gemeinde Oetzen wendet das beschleunigte Verfahren wie folgt an:

- a. Auf die frühzeitige Unterrichtung wird verzichtet.
- b. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.
- c. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) bleiben unberücksichtigt.
- d. Die Zusammenfassende Erklärung wird nicht erstellt.
- e. Die Anwendung der Eingriffsregelung entfällt.

Insgesamt kann das Planverfahren dadurch mit minimiertem Zeit- und Kostenaufwand durchgeführt werden.

3. Bestand und Neuordnung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Am Bahnhof III setzt die im Geltungsbereich der 2. Änderung liegende Fläche (Flurstück 95/15) als öffentliche Verkehrsfläche fest.

Eine Verlängerung der Bauckstraße in westlicher Richtung ist von der Gemeinde nicht mehr geplant. Das Flurstück 95/15 soll vielmehr in die angrenzende Wohnbaufläche (Flurstück 95/16) integriert werden, um eine weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Das Grundstück soll mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Auf dem Flurstück 95/15 möchte der Eigentümer eine Garage errichten außerhalb der bestehenden nördlichen Baugrenze des Flurstückes 95/16.

Städtebaulich führt die Änderung der Nutzung auf dem Grundstück 95/15 zu keinen großen Veränderungen im Prägungsbild der Straße.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird daher die öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben und in das angrenzende Wohngebiet übernommen. Die Nutzungsänderung ergibt sich aus § 2 der Änderungssatzung.

4. Auswirkungen der Planänderungen

a. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Aufhebung der festgesetzten Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche auf dem Flurstück 95/15 verursacht keine Nachteile für Natur und Landschaft gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Am Bahnhof III.

b. Auswirkungen auf Immissionen / Emissionen

Von der Planänderung sind keine Emissionen zu erwarten, die die in der Umgebung vorhandene Nutzung unzumutbar beeinträchtigen könnten.

Oetzen, 01. Dezember 2016

Gemeinde Oetzen
Der Gemeindedirektor


(H. Rätzmann)



Anlage 1 zur Begründung



Samtgemeinde Rosche

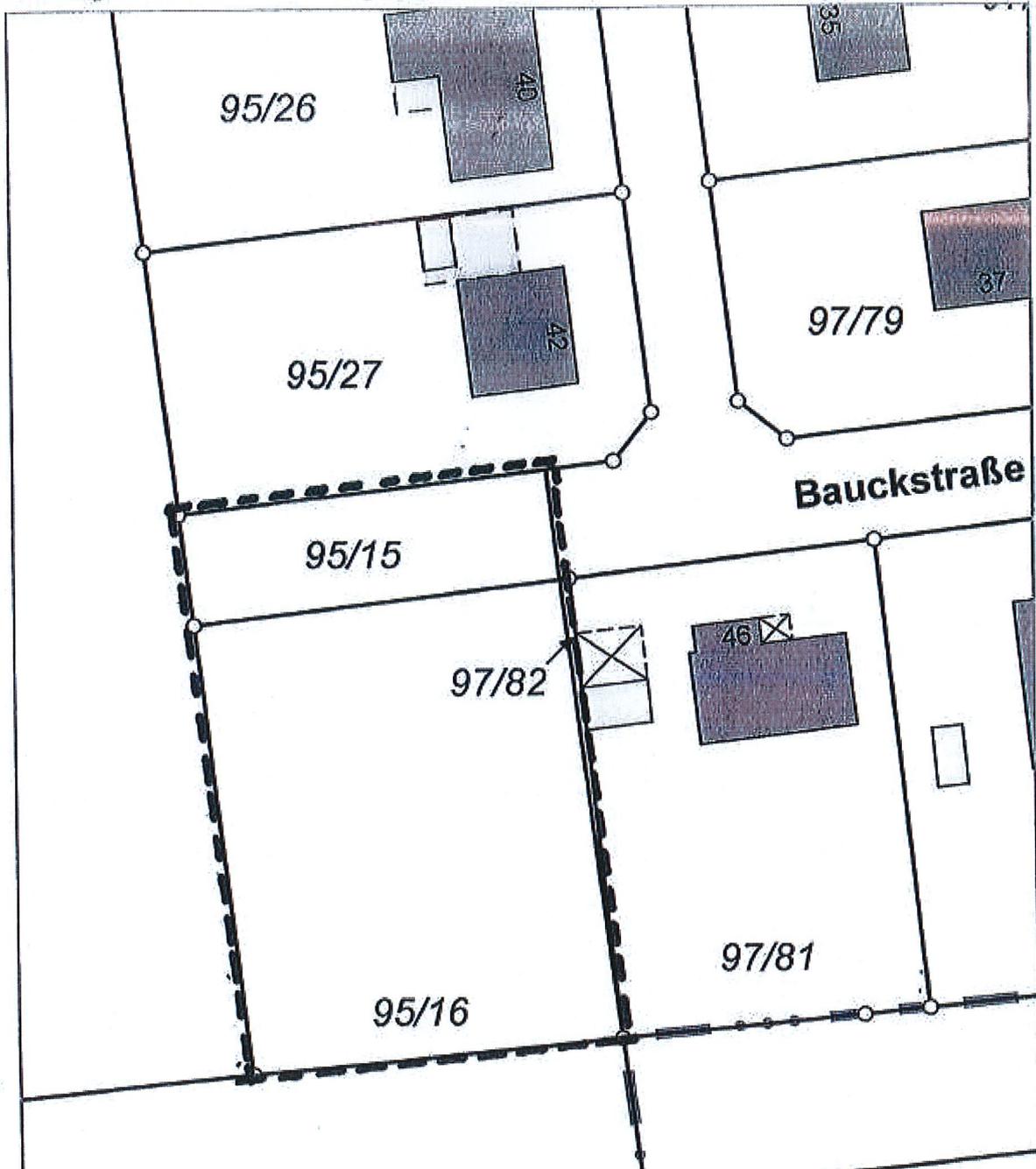
Lüchower Straße 15
29671 Rosche

Flurstück:
Flur:
Gemarkung:

Gemeinde:
Kreis:
Regierungsbezirk:

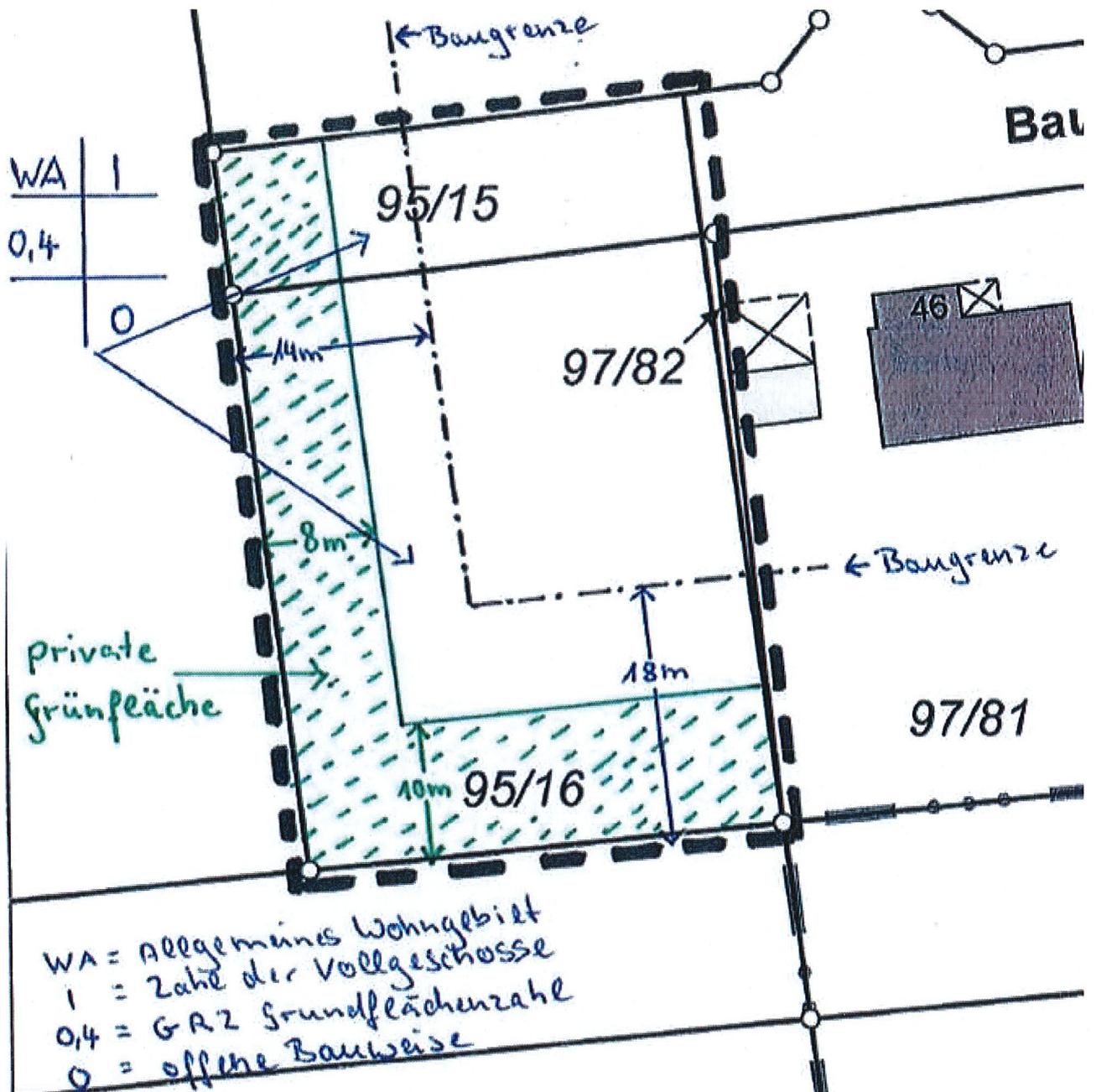
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:500
Erstellt am 05.09.2016



Geltungsbereich B-Plan Am Bahnhof III - 2. Änderung

Anlage 2 zur Begründung



Festsetzungen B-Plan Am Bahnhof III - 2. Änderung

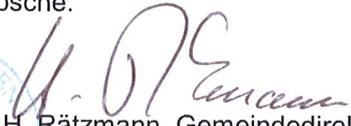
Verfahrensvermerke zum

Bebauungsplan Am Bahnhof III - 2. Änderung der Gemeinde Oetzen, Landkreis Uelzen

Entwurfsverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung einschließlich Begründung des Bebauungsplanes Am Bahnhof III wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Oetzen, Lüchower Str. 15, 29571 Rosche.

Rosche, den 01.12.2016


H. Rätzmann, Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oetzen durch Beschluss im Umlaufverfahren am 12.07.2016 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Am Bahnhof III beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

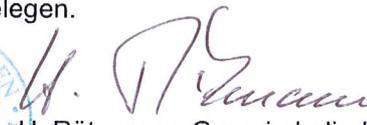
Rosche, den 01.12.2016


H. Rätzmann, Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oetzen hat durch Beschluss im Umlaufverfahren am 12.07.2016 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Am Bahnhof III und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Am Bahnhof III und die Begründung haben vom 19.09.2016 bis einschließlich 18.10.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rosche, den 01.12.2016


H. Rätzmann, Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oetzen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Am Bahnhof III nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.11.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

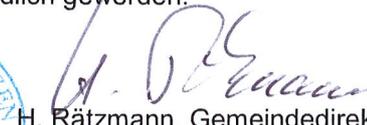
Rosche, den 01.12.2016


H. Rätzmann, Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Am Bahnhof III ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **30.12.16** im Amtsblatt Nr. **24** des Landkreises Uelzen bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Am Bahnhof III ist damit am **30.12.16** rechtsverbindlich geworden.

Rosche, den **04.01.2017**


H. Rätzmann, Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rosche, den **11.07.2018**


H. Rätzmann, Gemeindedirektor