

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

stadt- und regionalplanung

BEBAUUNGSPLAN BEI DER FEUERWEHR MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG - 1. ÄNDERUNG

Gemeinde Oetzen, OT Stöcken

Landkreis Uelzen

§ 9 (8) BauGB

April 2014



PRÄAMBEL

Aufgrund § 1 (3) und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat diese 1. Änderung des Bebauungsplans Bei der Feuerwehr mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Oetzen, 21.05.2014

(Siegel)

gez. H. Rätzmann
Gemeindedirektor

SATZUNGSTEXT

§ 1 FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Die im Bebauungsplan Bei der Feuerwehr mit örtlicher Bauvorschrift auf den Flurstücken 70/32 und 70/31 festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird aufgehoben. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird für den gesamten Geltungsbereich aufgehoben.

§ 2 BAUGRENZEN

Die im Bebauungsplan Bei der Feuerwehr mit örtlicher Bauvorschrift im Süden auf den Flurstücken 70/32 und 70/31 festgesetzten Baugrenzen werden im Abstand von 3 m zur südlich an den Geltungsbereich grenzenden Straßenverkehrsfläche (Wiesenweg, Flurstück 218/2) festgesetzt. Die in Nord-Süd-Richtung festgesetzten vorderen und hinteren Baugrenzen werden jeweils nach Süden bis zu den neu festgelegten Baugrenzen verlängert.

§ 3 GRUNDFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl wird für das gesamte allgemeine Wohngebiet innerhalb des Bebauungsplans Bei der Feuerwehr mit örtlicher Bauvorschrift mit 0,4 festgelegt.

§ 4 ERSATZ DER AUSGLEICHSLÄCHEN

Für den Ersatz der im Süden des Plangebietes aufgehobenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der im Westen, Norden und Osten aufgehobenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird eine Fläche in einer Größe von 1.160 m² in der Gemarkung Oetzen, Flur 1, Flurstück 6/1 tlw., als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Sie ist der gelenkten Sukzession zu überlassen.



Die Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von Astrid Pesel, Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanerin, Reitze 2, 29482 Küsten.

Reitze, 19.05.2014

gez. Pesel
Planverfasserin

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom 02.09.2013 bis einschließlich 02.10.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Oetzen, 21.05.2014

L.S. gez. H. Rätzmann
Gemeindedirektor

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 28.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom 05.11.2013 bis einschließlich 05.12.2013 gemäß § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Oetzen, 21.05.2014

L.S. gez. H. Rätzmann
Gemeindedirektor

Der Rat hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung in seiner Sitzung am 01.04.2014 beschlossen.

Oetzen, 21.05.2014

L.S. gez. H. Rätzmann
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich und im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen am 30.05.2014 bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 30.05.2014 rechtsverbindlich geworden.

Oetzen, 03.06.2014

L.S. gez. H. Rätzmann
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Oetzen, 10.08.2015

L.S. gez. H. Rätzmann
Gemeindedirektor



BEGRÜNDUNG

1. Veranlassung

Der Bebauungsplan Bei der Feuerwehr mit örtlicher Bauvorschrift aus dem Jahre 1998 umfasst ein Gebiet im Nordosten des Ortes Stöcken der Gemeinde Oetzen, das in einem Neubaugebiet des Ortes liegt. Der Bebauungsplan legt ein allgemeines Wohngebiet fest, das für die Eigenentwicklung des Ortsteils zur Verfügung stehen soll. Das Baugebiet ist nahezu vollständig bebaut, lediglich einige Baulücken stehen im Süden noch zur Verfügung.

Um die südlichen Bereiche besser bebauen zu können und insgesamt eine Nachverdichtung des Plangebietes zu ermöglichen, sollen die südlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entfallen und die überbaubaren Grundstücksflächen nach Süden hin erweitert werden. Die Grundflächenzahl soll für das gesamte Plangebiet von 0,25 auf 0,4 erhöht werden. Auf die Gehölzanpflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird verzichtet.

Die politischen Gremien beschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die geplante Nachverdichtung ermöglicht wird. Diese Änderung kann in textlicher Form vorgenommen werden. Bei dieser 1. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Nachverdichtung eines überwiegend bereits bebauten Bereiches. Die Änderung wird daher der Innenentwicklung zugeordnet. Da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen, kann gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Innerhalb des Änderungsbereiches beträgt die zulässige Grundfläche unter 20.000 m². Auf eine überschlägige Prüfung gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB kann daher verzichtet werden.

2. Bestand und Neuordnung

Der Bebauungsplan Bei der Feuerwehr mit örtlicher Bauvorschrift setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit zwei festgelegt, wobei das zweite Geschoss nur als Dachgeschoss zulässig ist. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,25 festgesetzt. Darüber hinaus sind eine Traufhöhe und eine Firsthöhe festgelegt. Im WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit geringen Abständen für das gesamte WA festgesetzt. Lediglich in den



Randbereichen im Westen, Norden und Osten sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, im Süden eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Breite von 7 m entlang der Straße Wiesenweg festgesetzt (siehe Anhang „Bebauungsplan Bei der Feuerwehr mit örtlicher Bauvorschrift“).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans hebt die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die gleichzeitig dem Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft dient, auf und verschiebt die südlichen Baugrenzen auf den Flurstücken 70/32 und 70/31 im Abstand von 3 m zur südlich an den Geltungsbereich grenzenden Straßenverkehrsfläche (Wiesenweg, Flurstück 218/2). (Zu den Flurstücksnummern siehe Anhang „Flurkarte Flur 1, Gemarkung Stöcken“.) Die in Nord-Süd-Richtung festgesetzten vorderen und hinteren Baugrenzen werden jeweils nach Süden bis zu den neu festgelegten Baugrenzen verlängert. Darüber hinaus wird die im Bebauungsplan Bei der Feuerwehr festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgehoben. Die notwendige Ausgleichsfläche wird in einer Größe von 1.160 m² in der Gemarkung Oetzen, Flur 1, Flurstück 6/1 tlw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (siehe Anhang „Anlage zum Bebauungsplan Bei der Feuerwehr mit örtlicher Bauvorschrift – 1. Änderung, Ausgleichsfläche Flur 1, Flurstück 6/1 tlw., Gemarkung Oetzen“). Sie ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und einmal jährlich zu entkusseln. Darüber hinaus erhöht die 1. Änderung des Bebauungsplans die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4.

Die städtebauliche Situation der Bebauung entlang des Wiesenweges ist durch Wohnen gekennzeichnet. Die Wohnhäuser stehen alle näher am Wiesenweg als es die Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulassen. Um diese städtebauliche Situation auch im Geltungsbereich zuzulassen und gleichzeitig eine bessere Bebaubarkeit und Nachverdichtung der Grundstücke zu erreichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden hin erweitert. Die an dieser Stelle vorgesehene Entwicklung eines extensiv gepflegten mesophilen Grünlandes ist sehr kleinräumig vorgesehen und zudem durch die Erschließungsstraße zerschnitten. Wegen der angrenzenden Wohnbebauung ist die Fläche einem erhöhten Nutzungsdruck ausgesetzt. Die vorgesehenen Baumanpflanzungen zur Verhinderung der Nutzung der Fläche als Parkfläche wurden nicht angepflanzt. Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft eignet sich die Fläche nicht, da sich das gewünschte Entwicklungsziel eines mesophilen Grünlandes nicht einstellt.

Die bisher festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist in der Örtlichkeit nicht umgesetzt worden. Teilweise wurde die Fläche mit Nebengebäuden bebaut. Eine Bepflanzung der Fläche könnte daher nur mit restriktiven Maßnahmen erfolgen. Da keine städtebauliche Notwendigkeit besteht, um dieses Wohngebiet Gehölzanpflanzungen vorzunehmen, wird auch diese



Fläche aufgehoben und der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft auf der externen Ausgleichsfläche vorgenommen.

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden daher in der gleichen Größe wie die aufgehobenen Flächen von 1.160 m² in der Gemarkung Oetzen, Flur 1, Flurstück 6/1 tlw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (siehe Anhang „Anlage zum Bebauungsplan Bei der Feuerwehr mit örtlicher Bauvorschrift – 1. Änderung, Ausgleichsfläche Flur 1, Flurstück 6/1 tlw., Gemarkung Oetzen“). Eigentümerin der Fläche ist die Gemeinde Oetzen. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und einmal jährlich zu entkusseln. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 1,2 ha. 2.500 m² Ausgleichsflächen sind hier bereits für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplans Am Bahnhof III und 1.000 m² für die Eingriffe im Rahmen des Bebauungsplans Am Bahnhof IV festgelegt. Für diese Flächen ist eine natürliche Sukzession festgelegt. Die Ausgleichsfläche der 1. Änderung des Bebauungsplans Bei der Feuerwehr setzt eine gelenkte Sukzession fest. Wesentlich ist die Bewahrung des wiesenartigen Charakters der Fläche. Die gelenkten Sukzessionsmaßnahmen, z. B. das Mähen der Fläche, müssen auf dieses Ziel abgestimmt werden. Vorgesehen ist ebenfalls ein Ausgleich für den Bau des Radweges Stöcken – Rosche auf der Fläche. Auf die Festsetzung von zusätzlichen Baumanpflanzungen wird verzichtet, da eine einheitliche Biotopgestaltung vorgenommen werden soll.

Die externe Kompensationsfläche grenzt an das FFH-Gebiet „Kammolch-Biotop Mührgehege / Oetzendorf“, EU Kennzahl 2929-331, an und besitzt somit eine sehr hohe Bedeutung für den Biotopschutz und für den Tierartenschutz. Die Festlegung einer gelenkten Sukzessionsfläche trägt zur Biodiversität bei und unterstützt das Erhaltungsziel und den Schutzzweck des Natura 2000-Gebietes.

Die GRZ wird für das gesamte allgemeine Wohngebiet auf 0,4 erhöht. Damit wird es möglich, eine Nachverdichtung des Siedlungsbereiches durch Anbauten oder Wintergärten vorzunehmen. Die noch nicht bebauten Grundstücke können mit dieser GRZ die Grundstücke besser ausnutzen.

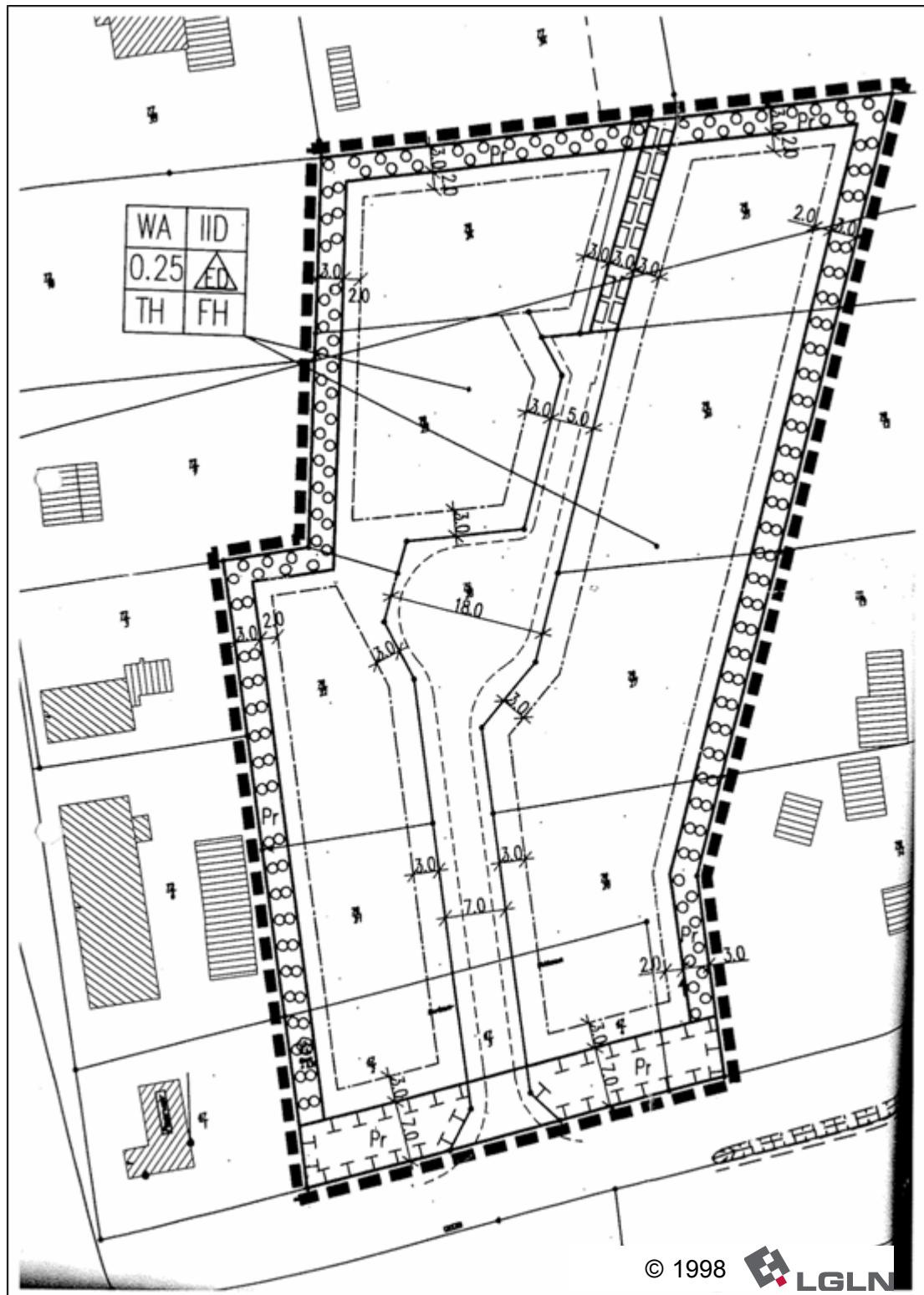
Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffsbilanzierung wird aus diesem Grund verzichtet. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Bei der Feuerwehr mit örtlicher Bauvorschrift bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

Oetzen, April 2014

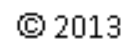
L.S. gez. H. Rätzmann
Gemeindedirektor



ANHANG



BEBAUUNGSPLAN BEI DER FEUERWEHR MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



FLURKARTE FLUR 1, GEMARKUNG STÖCKEN



LANDKREIS UELZEN

GEMEINDE OETZEN, OT STÖCKEN

**ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN
BEI DER FEUERWEHR**

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

- 1. ÄNDERUNG

AUSGLEICHSFLÄCHE

FLUR 1, FLURSTÜCK 6/1 tlw., GEMARKUNG OETZEN

