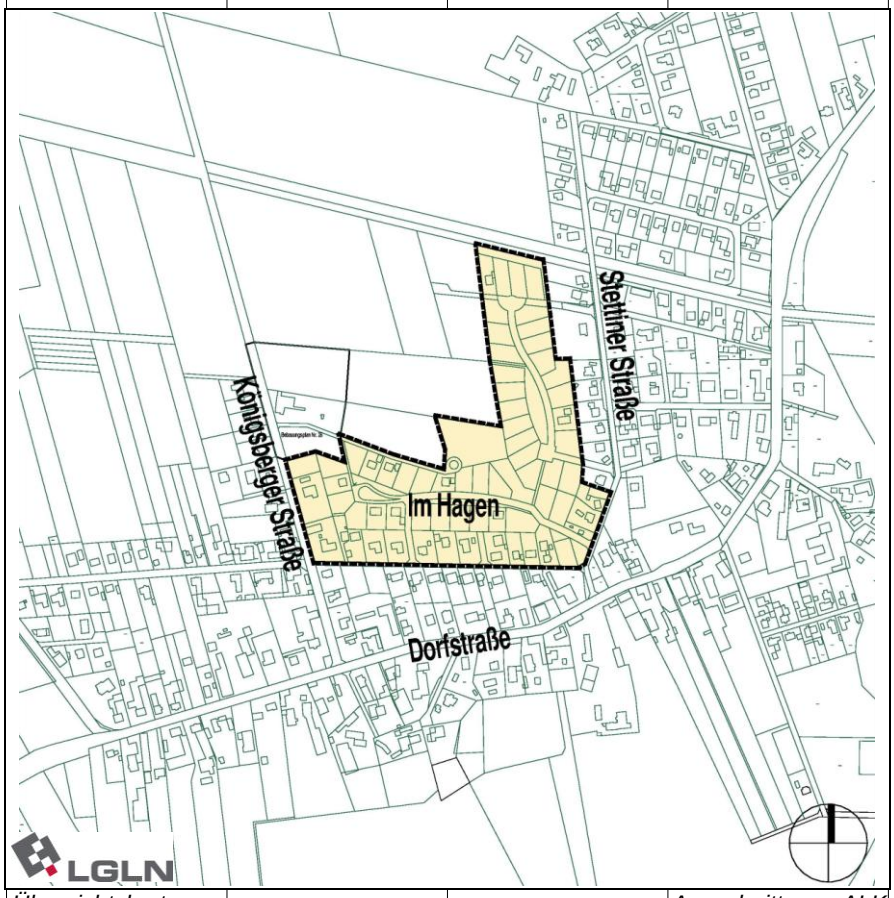
GEMEINDE WIENHAUSEN OT OPPERSHAUSEN



Übersichtskarte *Ausschnitt aus: ALK*

Bebauungsplan Nr. 26 „Kapellenwiese“ 1. Änderung

mit Örtlichen Bauvorschriften

Teil A: Bebauungsplan - Textliche Festsetzungen

Teil B: Begründung

25.01.2013 / § 10 BauGB - Satzung **Abschrift**

PLANUNGSBÜRO PETERSEN | AM UHRTURM 1-3 | 30519 HANNOVER | TEL 0511 – 8387362 | FAX 832900 | MAILBOX@PBP-HANNOVER.DE

INHALTSVERZEICHNIS **SEITE**

TEIL A: BEBAUUNGSPLAN - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ... 3

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung ... 3
§ 2 Inkrafttreten der 1. Änderung (§ 8 Abs. 3 BauGB) ... 3
§ 3 Textliche Festsetzungen ... 4

Hinweise zu Rechtsgrundlagen ... 4
Präambel ... 5
Verfahrensvermerke ... 5

Teil B: BEGRÜNDUNG ... 7

1.0 Ziele und Zwecke der Planung ... 7
2.0 Räumlicher Geltungsbereich ... 8
3.0 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ... 8
4.0 Festsetzungen der 1. Änderung ... 8
4.1 Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 9 ... 8
4.2 Sonstige Festsetzungen ... 9

5.0 Umweltbelange ... 10
5.1 Umweltauswirkungen/ Eingriffe in Natur und Landschaft / Artenschutz ... 10
5.2 Artenschutz ... 10

6.0 Ver- und Entsorgung ... 10

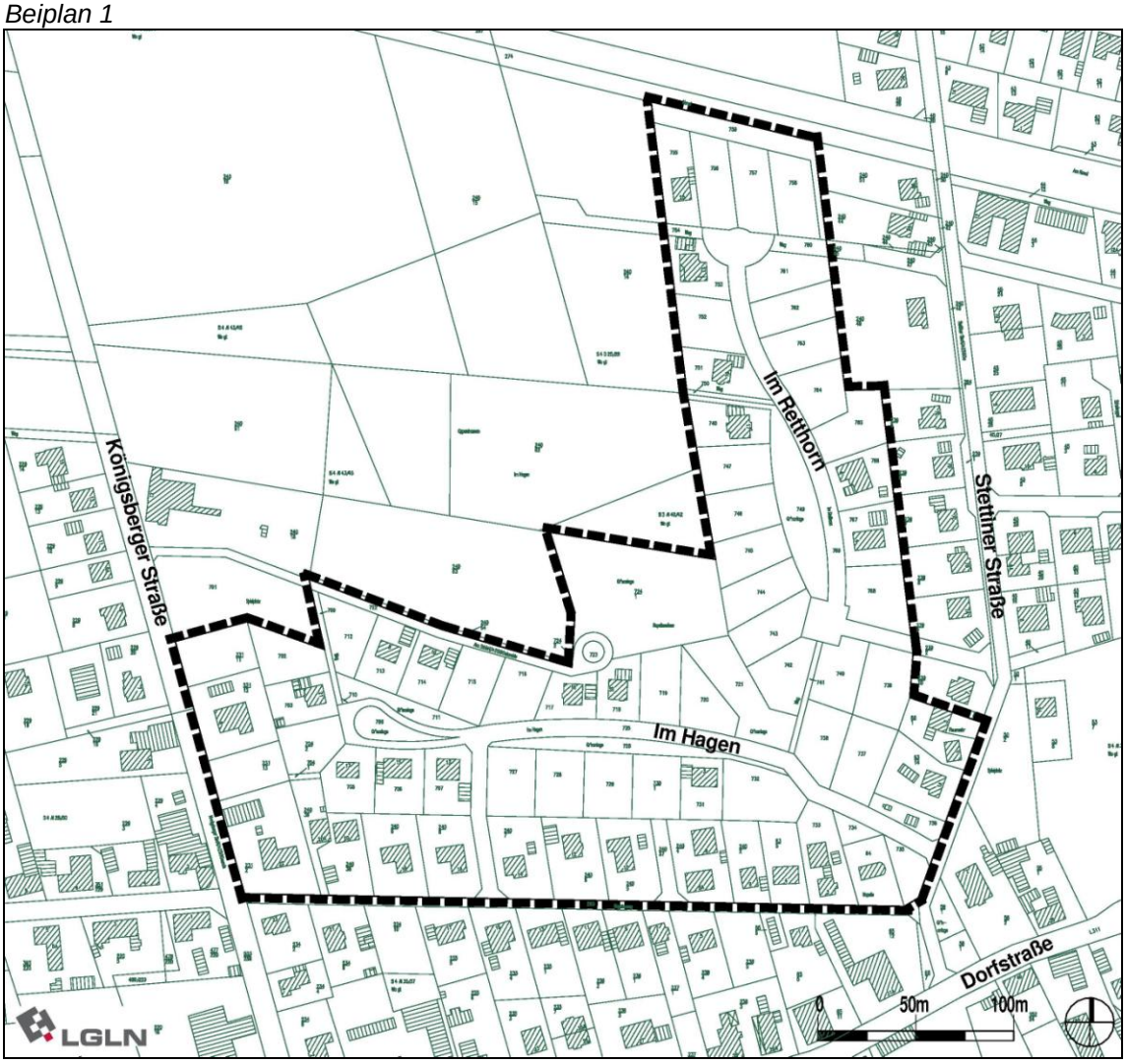
Verfahrensablauf ... 11

TEIL A: BEBAUUNGSPLAN - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kapellenwiese“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1999 mit Ausnahme des durch den Bebauungsplan Nr. 28 „Festplatz Oppershausen“ überdeckten Teilbereiches. Der Geltungsbereich ist dem nachfolgenden Beiplan 1, der Teil dieser Satzung ist, zu entnehmen.

Beiplan 1



§ 2 Inkrafttreten der 1. Änderung (§ 8 Abs. 3 BauGB)

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung wird für seinen Geltungsbereich die Textliche Festsetzung Nr. 9 unwirksam und durch die Festsetzungen dieser 1. Änderung unter „§ 3 Textliche Festsetzungen“ ersetzt.

Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Gestaltungsregeln (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kapellenwiese“ in der Fassung vom 23.07.1999 sind nicht Bestandteil dieser 1. Änderung und bleiben unverändert in Kraft.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Nr. 9

Für die Grünflächen G2 und G6 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anwohner der Baufelder WA 4 und WA 6 zur Erschließung der Grundstücke festgesetzt. Die maximale Breite der Erschließung beträgt 4,0 m pro Grundstück. Werden zwei Erschließungen zusammengelegt, darf die gemeinsame Breite im Verlauf der Zufahrt das Maß von 4,0 m ebenfalls nicht überschreiten.

Hinweise zu Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

1. hinsichtlich des Verfahrens sowie der Inhalte des Planes und der Planbegründung das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).
2. hinsichtlich der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. 04.1993 (BGBl. I S.479).
3. hinsichtlich der Örtlichen Bauvorschriften die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46)

Präambel

Der Rat der Gemeinde Wienhausen hat den Bebauungsplan Nr. 26, 1. Änderung, bestehend aus den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen; die Rechtsgrundlage hierfür sind die § 1 Abs. 3 und § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und § 84 Abs. 3,4 u. 6 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 5/2012, S.46) und § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - Art. 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechtes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576 vom 23.12.2010)-, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Wienhausen, den 25.02.2013

gez. Pickel gez. Pohndorf

Bürgermeister Pickel Gemeindedirektor Pohndorf

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wienhausen hat in seiner Sitzung am 07.11.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kapellenwiese" sowie die Durchführung des vereinfachten Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wienhausen, den 05.01.2013

gez. Pohndorf

Gemeindedirektor Pohndorf

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.11.2012 dem Entwurf der 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.12.2012 bis einschließlich 22.01.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.12.2012 beteiligt worden.

Wienhausen, den 04.02.2013

gez. Pohndorf

Gemeindedirektor Pohndorf

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kapellenwiese" nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.02.2013 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen sowie der dazugehörigen Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zugestimmt.

Wienhausen, den 25.02.2013

gez. Pohndorf

Gemeindedirektor Pohndorf

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.03.2013 im Amtsblatt Nr. 13 für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kapellenwiese" ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wienhausen, den 18.03.2013

gez. Pohndorf

Gemeindedirektor Pohndorf

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind
- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis
  des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und/ oder
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.

Wienhausen, den __.__.____

Gemeindedirektor

Teil B: BEGRÜNDUNG

1.0 Ziele und Zwecke der Planung

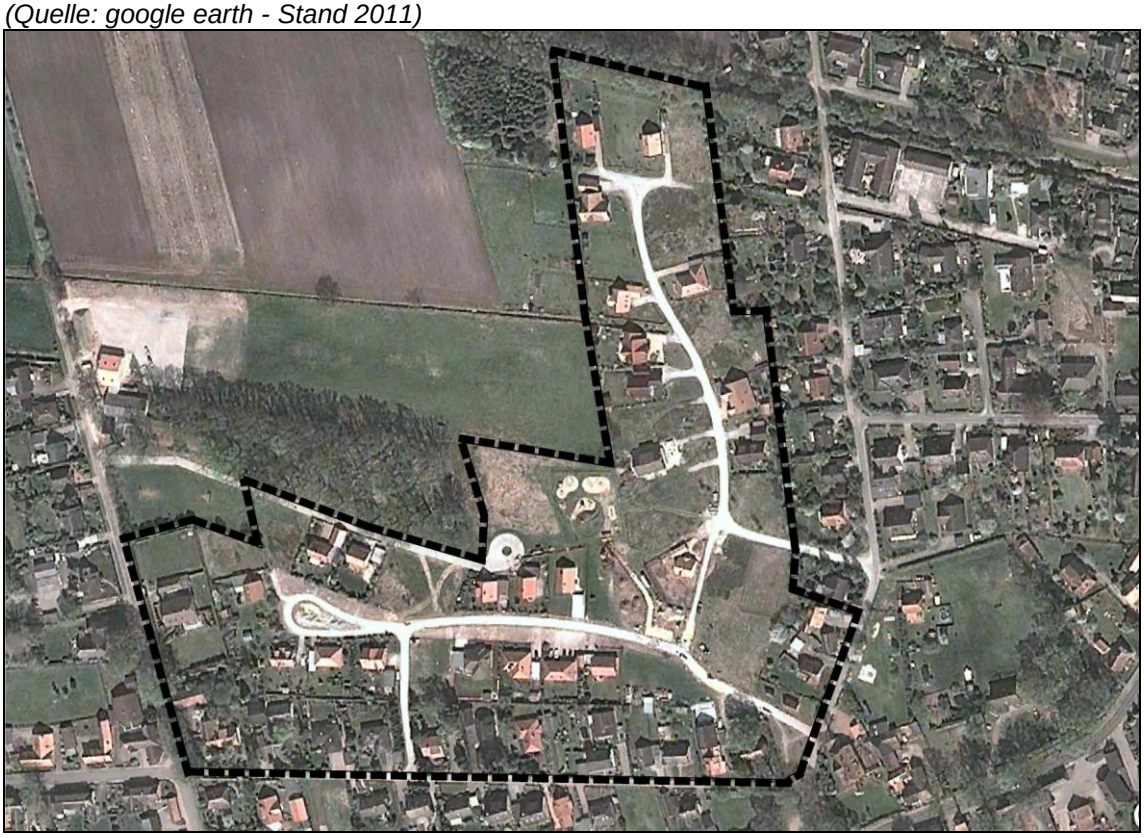
Der Bebauungsplan Nr. 26 „Kapellenwiese“ im Ortsteil Oppershausen der Gemeinde Wienhausen ist am 23.07.1999 in Kraft getreten. Die seit dem erfolgte Umsetzung führte bis heute dazu, dass inzwischen etwas mehr als die Hälfte der geschaffenen Bauplätze bebaut worden sind.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine partielle Anpassung von einigen wenigen Festsetzungen, die sich im Laufe der Zeit als unzweckmäßig herausgestellt haben. Dies betrifft insbesondere die bislang sehr stark eingeschränkten Breiten von Zufahrtswegen zu einzelnen Grundstücken.

Diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die vorgesehene Anpassung die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt. Weitere in § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 genannten Voraussetzungen werden ebenfalls erfüllt, denn die Planänderung

- lässt keine Vorhaben zu, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete) nicht berührt.

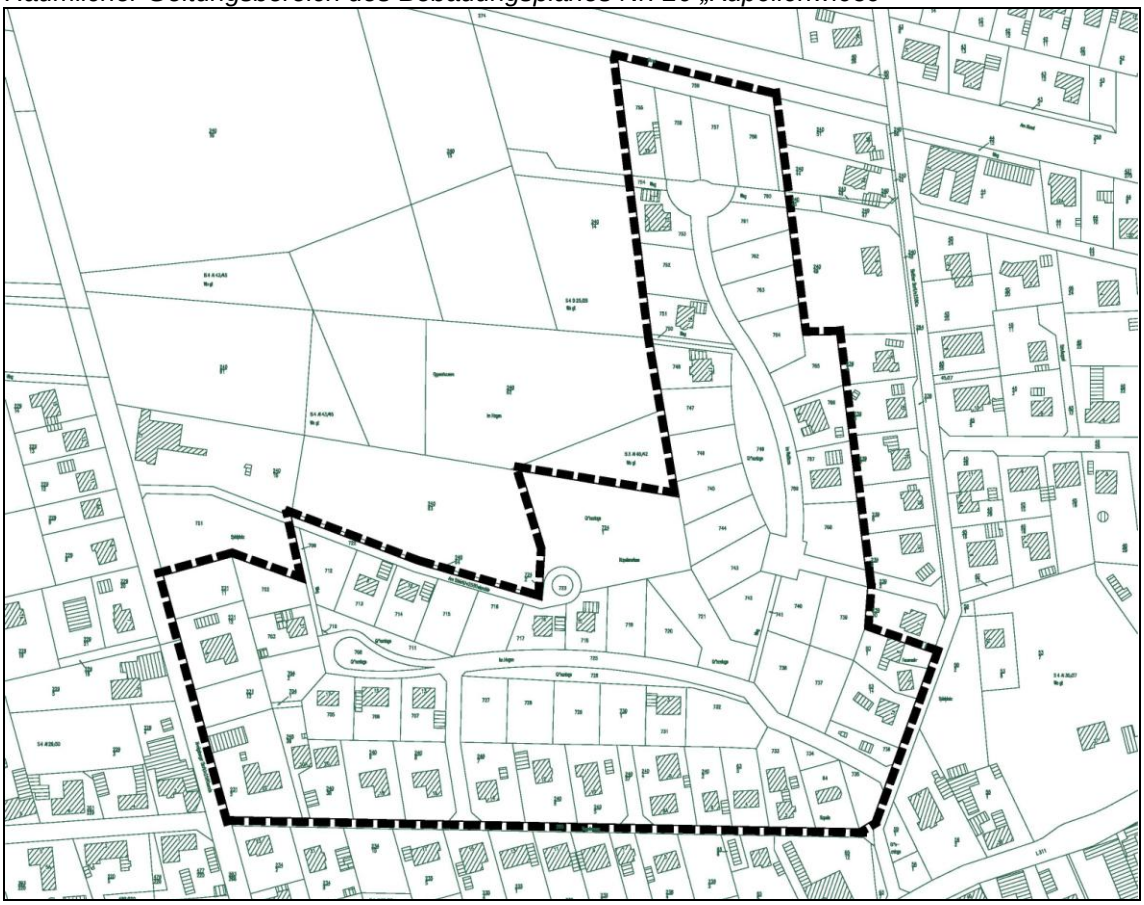
Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kapellenwiese“
(Quelle: google earth - Stand 2011)



2.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kapellenwiese“ entspricht dem Ursprungsplan und ist der nachfolgenden Kartenabbildung zu entnehmen. Das Plangebiet ist insgesamt ca. 8,5 ha groß.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kapellenwiese“



(Planunterlage. ALK – LGLN, Abb. ohne Maßstab)

3.0 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Flotwedel stellt für das Plangebiet überwiegend eine Wohnbaufläche dar, die im mittleren Bereich durch eine Grünfläche mit Kinderspielplatz unterbrochen wird.

Der Ursprungsplan wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und diese 1. Änderung sieht bezüglich der Flächenfestsetzungen keine Veränderungen vor. Der Bebauungsplan entspricht demnach dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

4.0 Festsetzungen der 1. Änderung

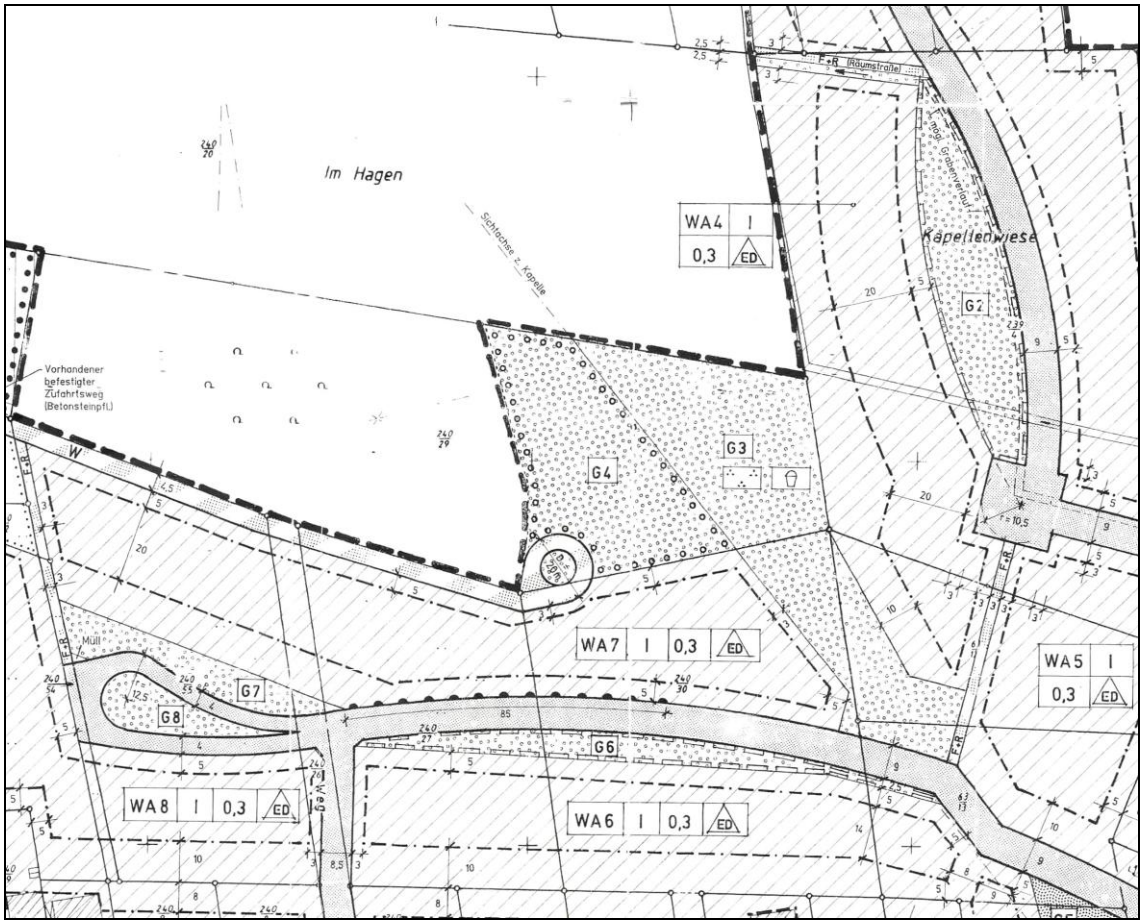
4.1 Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 9

Der Bebauungsplan sieht für mehrere Grundstücke in den beiden Baufeldern WA 4 und WA 6 aufgrund einer besonderen Gestaltungsabsicht eine Erschließung über öffentliche Grünflächen vor. Planungsabsicht war dabei die Aufnahme des Motives eines dörflichen Angers, der von

Gebäuden in lockerer Bauweise umstanden ist und der so als zentraler Platzbereich einen Identifikationspunkt innerhalb des Baugebietes darstellen soll. Die Erschließungsstraße wurde innerhalb dieser Angerbereiche einseitig geführt, so dass zu den Grundstücken der gegenüberliegenden Seite einzelne Zufahrtswege über eine festgesetzte öffentliche Grünfläche notwendig wurden.

Zu diesen notwendigen Zufahrten sieht der Ursprungsplan bisher die folgende Textliche Festsetzung Nr. 9 vor:

> *Für die Grünflächen G2 und G6 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anwohner der Baufelder WA 4 und WA 6 zur Erschließung der Grundstücke festgesetzt. Die maximale Breite der Erschließung beträgt 2,5 m pro Grundstück. Werden zwei Erschließungen zusammengelegt, darf die gemeinsame Breite im Verlauf der Zufahrt das Maß von 3,5 m nicht überschreiten.*



Ausschnitt aus dem Ursprungs-Bebauungsplan

Die auf 2,5 m Breite festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte haben sich in der Praxis als zu schmal erwiesen, so dass diesbezüglich künftig eine Verbreiterung auf 4 m vorgesehen wird. Diese Breite soll auch als Höchstmaß gelten, wenn zwei Zufahrten benachbarter Grundstücke zusammengelegt werden.

4.2 Sonstige Festsetzungen

Alle zeichnerischen sowie die textlichen Festsetzungen Nr.1 bis Nr.8 und Nr.10 sowie auch die Örtlichen Bauvorschriften mit den Paragraphen §§ 1,2,3,4,5,6 und 7 des Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 26 gelten in vollem Umfang auch weiterhin für den Geltungsbereich der 1. Änderung.

5.0 Umweltbelange

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um einen Bebauungsplan, der aufgrund der geringfügigen Auswirkungen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird. In diesem Verfahren kann gemäß § 13 (3) von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden. Gleichwohl sind die Umweltbelange in die Abwägung mit einzustellen.

5.1 Umweltauswirkungen/ Eingriffe in Natur und Landschaft / Artenschutz

Bestand

Durch das Anlegen von Grundstückszufahrten innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Anger) findet eine Flächenversiegelung statt. Der Bebauungsplan sieht in der Textlichen Festsetzung Nr. 5 vor, dass je 70 m² versiegelter Fläche für Erschließungsstraßen ein Laubbaum anzupflanzen ist.

Planung:

Die zulässige Verbreiterung von Zufahrten um 1,5 m führt zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung. Aufgrund des Flächenbezugs der geforderten Ausgleichsmaßnahme werden für diese zusätzlichen Versiegelungen weitere Baumanpflanzungen notwendig.

Bewertung:
Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange. Die von der Änderung betroffenen Grundstückszufahrten sind vom Grundsatz bereits heute schon vorhanden bzw. zulässig. Sie werden lediglich verbreitert, weil die bisher festgesetzte Breite nicht den tatsächlichen Bedürfnissen entspricht. Da für die zusätzlich ermöglichte Versiegelung mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 bereits die Ausgleichsmaßnahme für die Flächenversiegelung ausreichend bestimmt ist, ist nicht zu erkennen, dass es durch die Planänderung zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch kommen könnte.

5.2 Artenschutz

Zum Artenschutz ist anzumerken, dass im Vergleich zum Bestand bzw. den zulässigen Nutzungen und Flächenversiegelungen

- die Habitatausstattung im Änderungsbereich und auf den direkt angrenzenden Flächen nicht wesentlich verändert wird,
- die Habitatausstattung das Vorkommen besonders oder sogar streng geschützter Arten nicht erkennen lässt und
- aufgrund der Vorbelastungen durch die bestehenden Grundstücksnutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft nur störungsunempfindliche Arten zu erwarten sind.

6.0 Ver- und Entsorgung

Einrichtungen der bestehenden Netze der Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Verfahrensablauf

In dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB findet keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB statt, der Öffentlichkeit wird aber im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben.

Verfahrensschritt	nach §	gefasst		ortsüblich bekannt gemacht
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) Satz 1 BauGB	durch den Rat am 07.11.2012		am 13.12.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit/ Scoping	§ 3 (1) BauGB/ § 4 (1) BauGB	entfällt, da vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB		
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 13 i.V.m. § 3 (2) BauGB/ § 4 (2) i.V.m.	durch den Rat am 07.11.2012 mit Schreiben vom 07.12.2012	vom 21.12.2012 bis 22.01.2013 einschließlich	am 13.12.2012
Abwägung und Satzungsbeschluss	§ 10 BauGB	durch den Rat am 21.02.2013		am 14.03.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr.13
Verletzung von Verfahrensund Formvorschriften	§ 215 BauGB	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten - geltend gemacht/ - nicht geltend gemacht *(1)*		

(1) nicht zutreffendes streichen

Gemeinde Wienhausen,
Wienhausen den 04.02.2013

gez. Pohndorf

Gemeindedirektor Pohndorf