

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

"IM KLEINEN FELDE - OST"

2. ÄNDERUNG



URSCHRIFT

GEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

SATZUNG	3
VERFAHRENSVERMERKE	4

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "IM KLEINEN FELDE - OST" DER GEMEINDE SITTENSEN	7
---	----------

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches.....	7
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes.....	7
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	7
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
2.1 Landes- und Regionalplanung	8
2.2 Flächennutzungsplanung	8
2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	8
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	9
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	9
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
3.3 Natur und Landschaft	11
3.4 Verkehrliche Erschließung	11
4. Ver- und Entsorgung.....	11

SATZUNG

der Gemeinde Sittensen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
„Im kleinen Felde - Ost“

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Sittensen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im kleinen Felde - Ost“ als Satzung beschlossen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im kleinen Felde - Ost“ wurde gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

§ 1

Geltungsbereich

Die 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Im kleinen Felde - Ost“

§ 2

Inhalt der Änderung

1. Die straßenseitige Baulinie wird aufgehoben und stattdessen eine Baugrenze im Abstand von 3 m parallel zur Straßengrundstücksgrenze der Meyerhofstraße festgesetzt.
2. Die Mindestgrundstücksgröße von 800 m² wird aufgehoben.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) in Kraft.

Sittensen, den _____

(Miesner)
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 22.02.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im kleinen Felde - Ost“ beschlossen.

Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sittensen, den _____

(Miesner)
Gemeindedirektor

2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im kleinen Felde - Ost“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den _____

(Diercks)
Planverfasser

3. Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 29.11.2018 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im kleinen Felde - Ost“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im kleinen Felde - Ost“ und der Begründung haben vom 20.12.2018 bis zum 21.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den _____

(Miesner)
Gemeindedirektor

~~4. Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im kleinen Felde - Ost“ und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.~~

~~Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im kleinen Felde - Ost“ und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.~~

~~Sittensen, den _____~~

~~_____
(Miesner)
Gemeindedirektor~~

5. Der Rat der Gemeinde Sittensen hat diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im kleinen Felde - Ost“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.02.2019 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Sittensen, den _____

(Miesner)
Gemeindedirektor

6. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im kleinen Felde - Ost“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.03.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im kleinen Felde - Ost“ ist damit am 15.03.2019 rechtsverbindlich geworden.

Sittensen, den _____

(Miesner)
Gemeindedirektor

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im kleinen Felde - Ost“ sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sittensen, den _____

(Miesner)
Gemeindedirektor

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "IM KLEINEN FELDE - OST" DER GEMEINDE SITTENSEN

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im Osten der Gemeinde Sittensen, östlich der Meyerhofstraße und nördlich der Ostlandstraße (s. Abb. 1). Das Planänderungsgebiet umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,63 ha.

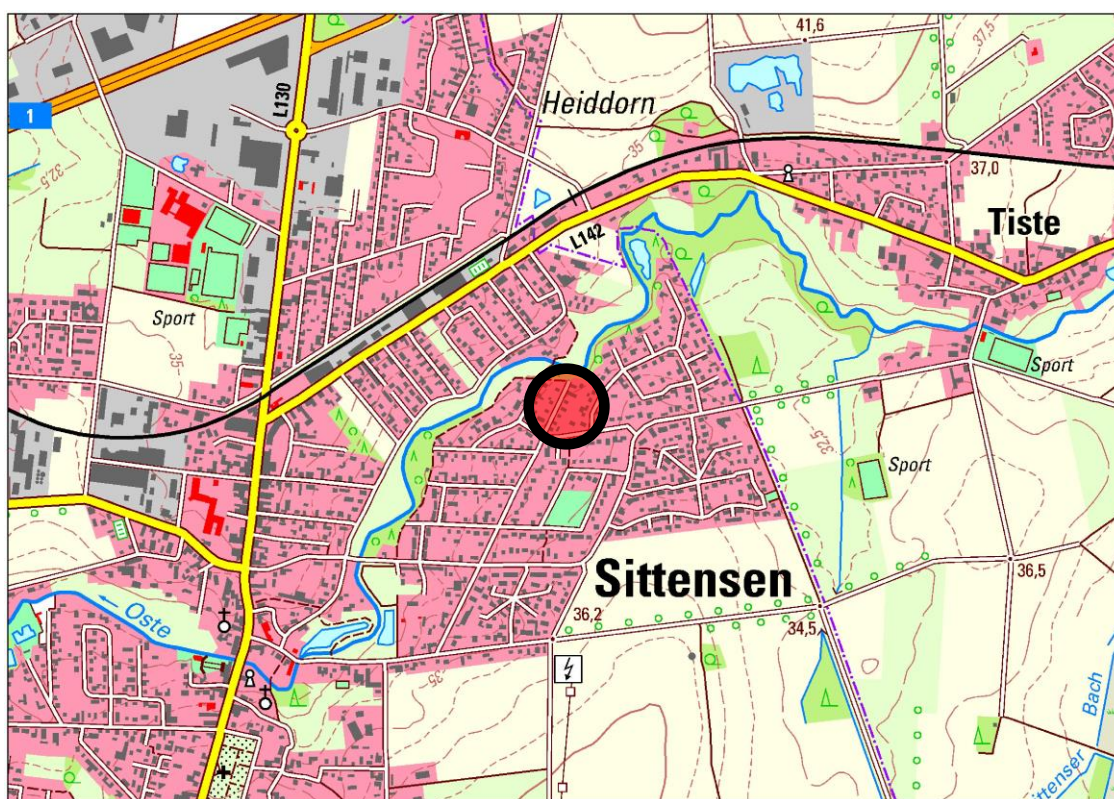


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2016

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Im Planänderungsgebiet sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich aufgelockerte Wohnnutzungen. Nördlich grenzt die Oste mit ihrem Niederungsbereich an.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung insofern berücksichtigt, dass Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben.

2.2 Flächennutzungsplanung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen (Wohnbaufläche) vereinbar.

2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im kleinen Felde - Ost“ sollen lediglich die überbaubaren Flächen geändert und die Mindestgrundstücksgröße aufgehoben werden. Das Planänderungsverfahren soll im beschleunigten Verfahren, gemäß § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung, aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes. Die Bebauungsplanänderung dient zur Anpassung der baulichen Nutzung an eine zeitgemäße Innenentwicklung des Ortes.
- b) Die in den Geltungsbereich einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 6.300 m², die zulässige Grundfläche liegt also weit unter 20.000 m².
- c) Mit der Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu erwarten.
- e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Im kleinen Felde - Ost“ ist im Jahre 1963 rechtsverbindlich geworden. Durch den Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen. Ausschlaggebend war die hohe Nachfrage nach kleinen bzw. mittleren Baugrundstücken. Die Mindestgrundstücksgröße wurde damals auf 800 m² festgesetzt. Die überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen und Baulinien definiert (s. Abb. 2). Entlang der Meyerhofstraße verlaufen Baulinien im Abstand von 6 m bzw. 8 m zur Plangebietsgrenze. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Baugrenze im Abstand von 10 m. Diese wurde im Jahre 1993 im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 bereits auf einen Abstand von 3 m reduziert, um für die betroffenen Grundstücke eine höhere Ausnutzbarkeit zu erreichen. Auch der im Jahre 1967 rechtsverbindlich gewordene, östlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 11 „Im Ostefeld“ wurde bereits im Jahre 1991 und im Jahre 1992 geändert, mit dem Inhalt der Aufhebung der straßenseitigen Baulinie und gleichzeitiger Festsetzung einer Baugrenze mit 3 m Abstand.



Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 5 „Im kleinen Felde - Ost“

Um auch im vorliegenden Planänderungsgebiet eine höhere Ausnutzbarkeit bzw. Gleichbehandlung aller Grundstücke zu erreichen, wird die straßenseitige Baulinie entlang der Meyerhofstraße aufgehoben und stattdessen eine Baugrenze mit 3 m Abstand festgesetzt. Gleichzeitig wird die ursprünglich festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 800 m² aufgehoben, um das Ziel der Gemeinde, den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB anzuwenden und im Sinne des § 13 a BauGB eine Nachverdichtung zu ermöglichen, umzusetzen.

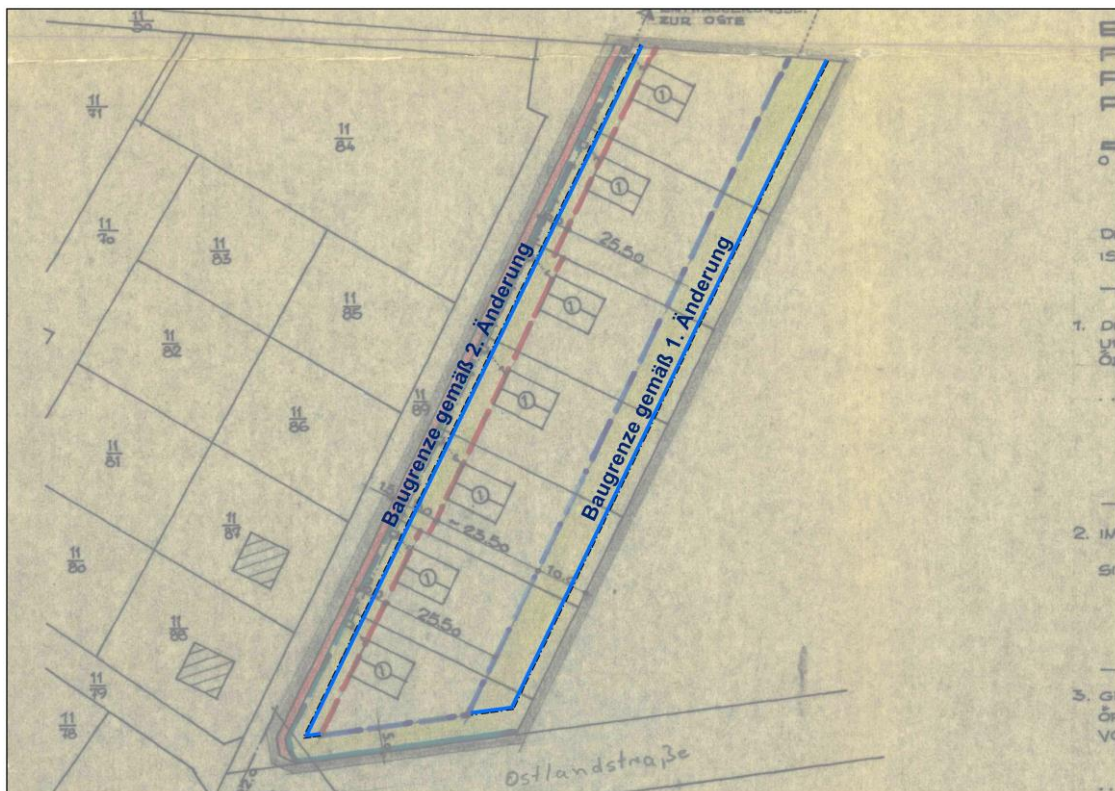


Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 5 „Im kleinen Felde - Ost“, Änderungen

Durch die weiterhin unverändert festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die vorgesehene Änderung ist daher mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 5 vereinbar und vertretbar.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Planänderungsgebiet die straßenseitige Baulinie aufgehoben und stattdessen eine Baugrenze im Abstand von 3 m parallel zur Straßengrundstücksgrenze der Meyerhofstraße festgesetzt. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 800 m² wird aufgehoben.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 bzw. der 1. Änderung sind durch die 2. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert bestehen.

3.3 Natur und Landschaft

Durch die Planänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Die Änderung bezieht sich lediglich auf die überbaubaren Flächen und die Mindestgrundstücksgröße. Alle übrigen Festsetzungen einschließlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt weiterhin über die vorhandene ausgebaute Meyerhofstraße.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planänderungsgebietes bleibt unverändert.

Sittensen, den _____

(Miesner)
Gemeindedirektor