

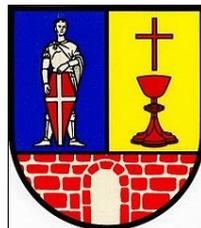
GEMEINDE ELSDORF

SAMTGEMEINDE ZEVEN

LANDKREIS ROTENBURG (W)

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 “ Am Mühlenberg “

1. ÄNDERUNG



Nach Bekanntmachung rechtsverbindlich seit 15.08.2022 - Abschrift

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

21640 HORNEBURG VORDAMM 12
info@gulekeundpartner.de

☎ 04163-7731 ☎ 808161
Das Team für Ihre Pläne

www.gulekeundpartner.de



INHALTSVERZEICHNIS :

I	VERFAHRENSVERMERKE	3
II	SATZUNG	5
	1. Änderung - Zeichnerische Festsetzungen (Planbild)	6
III	BEGRÜNDUNG	
1	RECHTSGRUNDLAGEN	7
2	HINWEISE ZUM VERFAHREN	7
3	ÄNDERUNGSBEREICH	7
4	VERANLASSUNG / PLANUNGSZIEL	7
5	DURCHFÜHRUNG / SONSTIGES PLANRECHT	7

Anlagen :

- Ausschnitt rechtswirksamer FNP SG Zeven - 38. Änderung
- aktuelle Liegenschaftskarte (Stand 08/2018)
- Zusammenfassende Erklärung

Anhang :

- Umweltbericht zum Urplan von 09/2015 erstellt durch Büro Bülow, Hamburg

VERFAHRENSVERMERKE :

Änderungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am 18.09.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan Elsdorf Nr. 8 "Am Mühlenberg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäss §2 (1) BauGB am 15.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

ELSDORF, 18.08.2021 (DS)

gez. H. Fricke

.....
- Gemeindedirektor -

Planverfasser

Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
GULEKE + PARTNER Büro für kommunale Entwicklungsplanung 21640 HORNEBURG

Horneburg, 06/19, 02/2020

gez. H. Guleke - SRL-Planer - AKN EL 18402

.....
- Unterschrift -

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am 14.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8, 1. Änderung, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäss §3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8, 1. Änderung, und der Begründung haben vom 08.11.2021 bis 10.12.2021 gemäss §3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

ELSDORF, 25.08.2022 (DS)

gez. H. Fricke

.....
- Gemeindedirektor -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Elsdorf Nr. 8 "Am Mühlenberg" in seiner Sitzung am 24.03.2022 als Satzung gem. §10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

ELSDORF, 25.08.2022 (DS)

gez. H. Fricke

.....
- Gemeindedirektor -

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Elsdorf Nr. 8 "Am Mühlenberg" der Gemeinde Elsdorf ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 15.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Elsdorf Nr. 8 "Am Mühlenberg" der Gemeinde Elsdorf ist am 15.08.2022 rechtsverbindlich geworden.

ELSDORF, 28.09.2022 (DS)

gez. H. Fricke

.....
- Gemeindedirektor -

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Elsdorf Nr. 8 "Am Mühlenberg" ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des der Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden.

ELSDORF, (DS)

.....
- Gemeindedirektor -

SATZUNG
1. ÄNDERUNG
ELSDORF NR. 8 " Am Mühlenberg "
SAMTGEMEINDE ZEVEN - LANDKREIS ROTENBURG (W)

Aufgrund des §1 Abs. 3 und §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und des §58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie der §§80 (3) in der zzt. geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Elsdorf nachstehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Elsdorf Nr. 8 "Am Mühlenberg" als Satzung beschlossen :

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Die 1. Änderung (vgl. Planbild auf Seite 6) umfasst den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan Elsdorf Nr. 8 in der Fassung der Bekanntmachung (Urplan) von 2016 insgesamt.

Betroffen sind die bisherigen Flurstücke 125/4, 126/4, 129/11 tlw., 166/4 tlw. der Flur 1 in der Gemarkung Elsdorf. Aktuell besteht der Planbereich aus den Flurstücken 125/5, 126/5, 129/11 tlw., und 166/5 (vgl. nachfolgende Anlage als Auszug aus der Liegenschaftskarte 2018).

§ 2 1. ÄNDERUNG

Ersatzlos aufgehoben sind die im Urplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie die einschränkende Textliche Festsetzung Ziffer 2.1.

Die im Urplan festgesetzte GRZ von 0,6 ist im Sinne von §17 (1) BauNVO auf GRZ 0,8 erhöht und entgegen der Regelung zum Urplan im Sinne von §19 (4) BauNVO uneingeschränkt ersetzt.

HINWEISE zur 1. ÄNDERUNG :

1. Örtliche Bauvorschriften

Die übrigen Textlichen und Zeichnerischen Festsetzungen einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach NBauO des Urplanes von 2016 behalten weiterhin ihre Gültigkeit, sofern diese den geänderten Festsetzungen nicht widersprechen.

2. Archäologische Denkmalpflege

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß §3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach §13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung zur 1. Änderung tritt mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung am 15.08.2022 in Kraft.

Mit Rechtskraft der 1. Änderung treten entgegenstehende Festsetzungen von 2016 außer Kraft.

ELSDORF, 28.09.2022

(DS)

gez. H. Fricke

.....
- Gemeindedirektor -

ANLAGE :

Darstellung Geltungsbereich

zum Urplan von 2016

= Geltungsbereich der 1. Änderung

Hier : Zeichnerische Festsetzungen zum Planbild des Urplanes von 2016 (ohne Maßstab)

HINWEIS :

Die 1. Änderung erhöht die rechtswirksam bestehende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (s. u. / vgl. Darstellung zum Urplan) innerhalb des Geltungsbereiches von 2016 auf eine GRZ von 0,8 (= Geltungsbereich der 1. Änderung) !



BEGRÜNDUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
jeweils in der zzt. geltenden Fassung.

2 HINWEISE ZUM VERFAHREN

- Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 durch den VA der Gemeinde Elsdorf vom 18.09.2018
- Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB nach Beschluss des VA vom 03.03.2020
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 01.11.2021
- Öffentliche Auslegung nach §3 (2) BauGB vom 08.11. – 10.12.2021 nach ortsüblicher Bekanntmachung
- Satzungsbeschluss gem. §10 BauGB nach Beratung der abwägungserheblichen Anregungen durch den Rat der Gemeinde vom 24.03.2022 und Vorlage zur amtlichen Bekanntmachung gem. §10 BauGB
- Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9 rechtsverbindlich seit 15.08.2022.

3 ÄNDERUNGSBEREICH

Insgesamt betroffen von der 1. Änderung ist der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 (Urplan) von 2016 (vgl. Anlage – Ausschnitt Zeichnerische Festsetzungen).

4 VERANLASSUNG / PLANUNGSZIEL

Wie aus dem Beschluss zum Antrag der Fa. R. Dreyer (Mühlenberg Hs.-Nr. 12) vom 12.09.2018 auf Änderung zu entnehmen war, entspricht das Maß der baulichen Nutzung nicht mehr dem ursprünglich beabsichtigten bzw. für erforderlich gehaltene Bedarf an Bewegungsfläche. Um den betrieblichen Anforderungen zur Lagerung von temporär notwendigem Baumaterial gerecht zu werden und gleichzeitig auch genügend Bewegungsfläche für das Be- und Entladen dieser Materialien zur Verfügung zu haben, ist die bereits hergestellte Befestigungsart und damit Versiegelung der Bewegungs- und Lagerflächen erforderlich. Im Gegensatz zur ursprünglichen Annahme hat sich der Anteil der versiegelten Flächen durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten sowie Bewegungs- und Lagerflächen auf dem Betriebsgelände auf ca. 75% erhöht (vgl. hierzu auch das Aufmaß der Fa. Dreyer zum Bauantrag).

Aus diesem Grunde ist nunmehr eine Erhöhung der Grundflächenzahl (sogenannte GRZ 1 = nach §17 (1) BauNVO ohne Einschränkungen nach §19 (4) BauNVO) von bisher GRZ 0,6 (vgl. Urplan von 2016) auf nunmehr GRZ 0,8 erforderlich. Als wesentlicher Grund hierfür ist anzuführen, dass bei der Aufstellung des Urplans die heute betrieblich erforderliche Entwicklung, einschließlich der damit verbundenen Logistik, und Anpassung an den Strukturwandel in der Baubranche für aktuell veranlasste und gesicherte Abläufe im erforderlichen Ausmaß noch nicht erkennbar war.

Die sich durch die nunmehr beabsichtigte Erhöhung der Versiegelung ergebenden Belange zum naturschutzfachlichen Ausgleich sowie des Retentionsvolumens sind bereits für einen Versiegelungsgrad von GRZ 0,8 bei der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Elsdorf Nr. 8 von 2016 berücksichtigt worden. Durch die 1. Änderung werden die Belange zum Oberflächenabfluß sowie zum planungsrechtlichen Ausgleich danach nicht berührt (vgl. Anhang - Umweltbericht zum Urplan von 2016 – Büro Bülow, HH 09/2015).

Die Gemeinde betreibt dieses Änderungsverfahren auf Antrag des Betriebseigentümers sowie im Sinne der ihr übertragenen Aufgabe nach §1 (3) BauGB, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit dem Änderungsverfahren soll vorrangig der Belang der örtlich gebundenen Bauwirtschaft entsprechend der aktuell erkennbar betrieblichen Bedingungen Berücksichtigung finden.

5 DURCHFÜHRUNG / SONSTIGES PLANRECHT

Der Durchführung zur 1. Änderung stehen weitere private und / oder öffentliche Belange der Gemeinde nicht entgegen. Die Hinweise zum Planrecht können berücksichtigt werden.

Der Änderungsbereich = verbindlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Elsdorf Nr. 8 in der Fassung der Bekanntmachung von 2016 ist durch die gewerbliche Bestandsnutzungen bereits vorgeprägt.

ELSDORF, 28.09.2022

(DS)

gez. H. Fricke

.....
- Gemeindedirektor -

Für die Gemeinde Elsdorf aufgestellt :

GULEKE + PARTNER
21640 HORNEBURG
Das Team für Ihre Pläne

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
☎ 04163 - 7731
www.gulekeundpartner.de

ANLAGE :

Ausschnitt aus der 38. Änderung Flächennutzungsplan (FNP) der SG Zeven :



ANLAGE :

Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemarkung Elsdorf, Flur 3 (ohne Maßstab) :

(Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen)

Hier : aktuelle Flurstücksbezeichnungen (Stand 08/2018)



ANLAGE :

ZUSAMMENFASSEnde ERKLÄRUNG gem. §10a BauGB
BEBAUUNGSPLAN ELSDORF NR. 8 "AM MÜHLENBERG"
1. ÄNDERUNG
SAMTGEMEINDE ZEVEN - LANDKREIS ROTENBURG (W)

RECHTSGRUNDLAGE

Mit dem §10a des Baugesetzbuches (BauGB) verlangt der Gesetzgeber von der Gemeinde dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

PLANUNGSABSICHT

Veranlassung zur Änderung der bereits rechtsverbindlichen o. g. Bauleitplanung (vgl. Urplan i. d. F. der Bekanntmachung von 2016) ist im Wesentlichen die Änderung und Erhöhung zur Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO.

Die Änderung ist erforderlich, da sich Betriebsabläufe in Eigenart und Entwicklung gewandelt haben und dadurch einen notwendig höheren Grad für versiegelte Bewegungs- und Lagerflächen beanspruchen, als ursprünglich erwartet.

Weitere Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches, insbesondere die daraus resultierenden Bedarfe an Retentionsfläche und naturschutzfachlicher Ausgleichs- / Ersatzflächen, sind von der Änderung nicht betroffen, da der Bemessungs- / Bewertungsindex von GRZ 0,8 (vgl. §17 (1) BauNVO – Festsetzung der Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung) bereits bei der Urplanung von 2016 unterstellt worden war.

BETEILIGUNGSVERFAHREN

Das Aufstellungsverfahren ist anfänglich im Sinne von §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) begonnen worden. Im weiteren Verlauf ergaben sich Zweifel über die Rechtmäßigkeit des angewandten Planungsinstrument, sodass das Änderungsverfahren neu nach §30 BauGB gestartet worden war.

Durchgeführt wurden die Beteiligungen der Öffentlichkeit nach §3 (1) und §3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) und §4 (2) BauGB.

Im Ergebnis dieses Verfahrens sind zwei fachliche Belange zur Änderungsabsicht erheblich :

- die Bemessungsgrundlage zu der vorhandenen Retentionsfläche
und
- die Eingriffsbewertung zum planungsrechtlich geänderten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft und der Auswirkung auf das erforderliche und bereits festgesetzte Ausgleichspotential.

BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Zur Ermittlung der durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Umwelt-auswirkungen, wurde eine Umweltprüfung zum Urplan i. d. F. d. B. v. 2016 durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht (UB) von 2015 zusammengefasst worden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen dieser Planänderung aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wurden folgende Fachplanungen verwendet :

- Baugrunduntersuchung Ing.-Büro Beuße von 2014
- Entwässerungsplanung Ing.-Büro IWU von 2014
- Umweltbericht mit Eingriffsbewertung Büro Bülow von 2015.

Die Planänderung führt zu keiner Änderung der Eingriffsbilanz, da der Bewertungsmaßstab zur Bemessung der Retentionsfläche sowie des planungsrechtlichen Eingriffs von vornherein mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Sinne der Obergrenze von §17 BauNVO angesetzt worden war. Auf das Kapitel "Beurteilung der Umweltbelange" der Zusammenfassende Erklärung von 2016 wird hiermit verwiesen (vgl. Verweis).

ERGEBNIS DER EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Der planungsrechtliche Ausgleich ist durch verschiedene Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zum Urplan von 2016 vollständig erbracht.

Die Maßnahmen der naturschutzfachlichen Festsetzungen sind hergestellt.

ERGEBNIS DES UMWELTBERICHTES

Auf die Zusammenfassung des Umweltberichtes von 2015 zur Urplanung von 2016 wird verwiesen und nachfolgende wiedergegeben :

... „ Die Umsetzung des Bebauungsplans dient der Ausweitung und Sicherung von Gewerbefläche am Ortsrand von Elsdorf.

Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht erheblich, wertvolle Biotoptypen kommen nicht vor. Beim Fällen von Bäumen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

Die zulässige Zunahme der Bodenversiegelung ist unvermeidlich und nachteilig für die Bodenfunktionen, sie muss durch Extensivierungsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden. Die Bodenversiegelung ist die zentrale Auswirkung des Vorhabens. Sie bewirkt auch eine Verringerung der Grundwasserneubildung, der jedoch mit dem Bau eines Versickerungsbeckens entgegengewirkt wird.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Klima / Luft sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter werden bei Durchführung der Ausgleichsmaßnahme als nicht erheblich prognostiziert.

Die Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit bzw. die benachbarte Wohnnutzung wird durch ein Lärmgutachten als nicht erheblich eingestuft. “ ...

FAZIT

Auswirkungen aufgrund dieser Änderungsplanung sind auf etwaig betroffene Belange / Schutzgüter im Sinne des BauGB zzt. nicht erkennbar.

Zu der Änderungsplanung besteht keine Alternative, sofern das Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang von Grund und Boden (vgl. §1a (2) BauGB) berücksichtigt werden soll.

Im Sinne von §1 (7) BauGB ist gegenüber etwaigen öffentlichen Belangen zugunsten der betrieblich erforderlichen (privaten) Belange entschieden worden, um zur Bestandssicherung und Entwicklung eines ortansässigen Gewerbebetriebes aber auch der Gemeinde beizutragen.

ELSDORF, 28.09.2022 (DS)

gez. H. Fricke

.....
- Gemeindedirektor -

Verweis : vgl. Zusammenfassende Erklärung Bebauungsplan Nr. 8 (Urplan) von 2016