

GEMEINDE ELSDORF

SAMTGEMEINDE ZEVEN

LANDKREIS ROTENBURG (W)

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 “ Am Mühlenberg “

1. ÄNDERUNG

im Verfahren nach § 13a BauGB

ENTWURF

Hier : Vorlage zum Beteiligungsverfahren nach §4a BauGB

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	SATZUNGSENTWURF	5
	1. Änderung - Zeichnerische Festsetzungen (Planbild)	6
III	ENTWURFBEGRÜNDUNG	
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
- Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluß Bebauungsplan Elsdorf Nr. 17 "Am Mühlenberg II"
- aktuelle Liegenschaftskarte (Stand 08/2018)

VERFAHRENSVERMERKE :

Änderungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am 18.09.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplan Elsdorf Nr. 8 "Am Mühlenberg" i. V. m. §13a BauGB beschlossen.
Ortsübliche Bekanntmachung vom ./. .

ELSDORF,

(DS)

.....
- Gemeindedirektor -

Planverfasser

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

Horneburg, 06/2019

.....
- Unterschrift -

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am 18.09.2018 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Elsdorf Nr. 8 "Am Mühlenberg" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 2019 bekannt gemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan und die Entwurfsbegründung haben vom .2019 bis .2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ein Umweltbericht hat gem. § 13a BauGB nicht vorgelegen.

ELSDORF,

(DS)

.....
- Gemeindedirektor -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Elsdorf Nr. 8 "Am Mühlenberg" in seiner Sitzung am2019 als Satzung gem. §§ 10 und 13a BauGB sowie die Begründung beschlossen.

ELSDORF,

(DS)
- Gemeindedirektor -

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Elsdorf Nr. 8 "Am Mühlenberg" der Gemeinde Elsdorf ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am auf der Internetseite www.zeven.de ortsüblich bekannt gemacht worden. Am selben Tage wurde in der Zevenener Zeitung in einer Anzeige auf diese Internetbekanntmachung hingewiesen.

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

ELSDORF,

(DS)
- 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, § 10 und des § 13a 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. Anlage - aktuelle Liegenschaftskarte 2018).

§ 2 1. ÄNDERUNG

Geändert bzw. den aktuellen betrieblichen Erfordernissen angepasst werden soll die im Urplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung nach § 19 BauNVO von 0,6 auf 0,8 (sogenannte GRZ 1).

Gleichzeitig wird in diesem Zusammenhang die Textliche Festsetzung Nr. 2.1 i. d. F. zum Urplan wie folgt geändert :

„Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 1) von 0,8 darf für befahrbare / versiegelte Betriebsflächen bis zu einer GRZ 2 von 0,9 i. S. v. §19 (4) Satz 3 BauNVO überschritten werden.“

Die Zeichnerischen Festsetzungen zum Geltungsbereich der 1. Änderung sind Bestandteil der Satzung.

HINWEIS :

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.

§ 3 INKRAFTTRETEN

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

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

ELSDORF,

(DS)

.....
- 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 (= Geltungsbereich der 1. Änderung) auf eine GRZ von 0,8 !



ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN

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

2 HINWEISE ZUM VERFAHREN

- Beschluss zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 i. S. v. §13a BauGB durch den VA / Rat der Gemeinde vom
- Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §4a BauGB i. V. m. §13a BauGB mit Anschreiben vom
- Öffentliche Auslegung nach §3 (2) BauGB i. V. m. §13a BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom
- Stand des Verfahrens –

3 ÄNDERUNGSBEREICH

Von der 1. Änderung ist der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 (Urplan) von 2016 insgesamt betroffen (vgl. Planbild - Festsetzung zum räumlichen Geltungsbereich).

4 VERANLASSUNG / PLANUNGSZIEL

Wie aus dem Beschluss zum Antrag der Fa. R. Dreyer (Mühlenberg Hs.-Nr. 12) vom 12.09.2018 auf Änderung als auch Erweiterung der GE-Flächen (Aufstellung Bebauungsplan Elsdorf Nr.17 „Am Mühlenberg II“) zu entnehmen ist, entspricht das bisherige Maß der baulichen Nutzung nicht mehr dem ursprünglich beabsichtigten bzw. für erforderlich gehaltene Bedarf an Betriebsfläche. Danach ist nunmehr eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ 1) von 0,6 auf 0,8 erforderlich.

Angeführt wird hierzu als Grund die betriebliche Entwicklung und Anpassung an den Strukturwandel in der Baubranche und der damit verbundenen Logistik.

Ferner soll die sogenannte Kappungsgrenze der zulässigen Höchstgrenze nach § 17 BauNVO von GRZ 1 von 0,8 kann um 0,1 im Sinne von § 19 (4) Satz 3 BauNVO überschritten werden können, um den betrieblichen Anforderungen zur Lagerung von temporär notwendig verfügbarem Baumaterial nachzukommen bzw. Ent- und Verladung je nach Baustellen- sowie Materialbedarf per Gabelstapler bewegen zu können. Die sich durch die nunmehr beabsichtigte Erhöhung der Versiegelung ergebenden Belange zum naturschutzfachlichen Ausgleich sowie des Retentionsvolumens werden im Rahmen der Ausweisungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Elsdorf Nr. 17 (vgl. Beschluss der Gemeinde vom 18.09.2018) Berücksichtigung finden.

Seinerzeit galt eines der Planungsziele als gesetzt, dass das planungsrechtliche Ausgleichspotential sowie die erforderliche Retentionsfläche innerhalb der Betriebsflächen unterzubringen sind. Die zwischenzeitlich nunmehr dem Betrieb zur Verfügung stehenden Flächenpotentiale zur Erweiterung von GE-Fläche (vgl. Beschluss zur Aufstellung Bebauungsplanes Elsdorf Nr. 17 - Geltungsbereich) waren seinerzeit noch nicht verfügbar.

Die Gemeinde betreibt dieses Änderungsverfahren nach § 13a BauGB auf Antrag des Betriebs-eigentümers 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. Der Änderungsbereich ist durch die gewerbliche Bestandsnutzungen vorgeprägt.

Die durch die 1. Änderung berührten Belange zum vermehrten Oberflächenabfluß sowie dem planungsrechtlichen Ausgleich werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 17 berücksichtigt.

Im Entwurf für die Gemeinde Elsdorf aufgestellt :

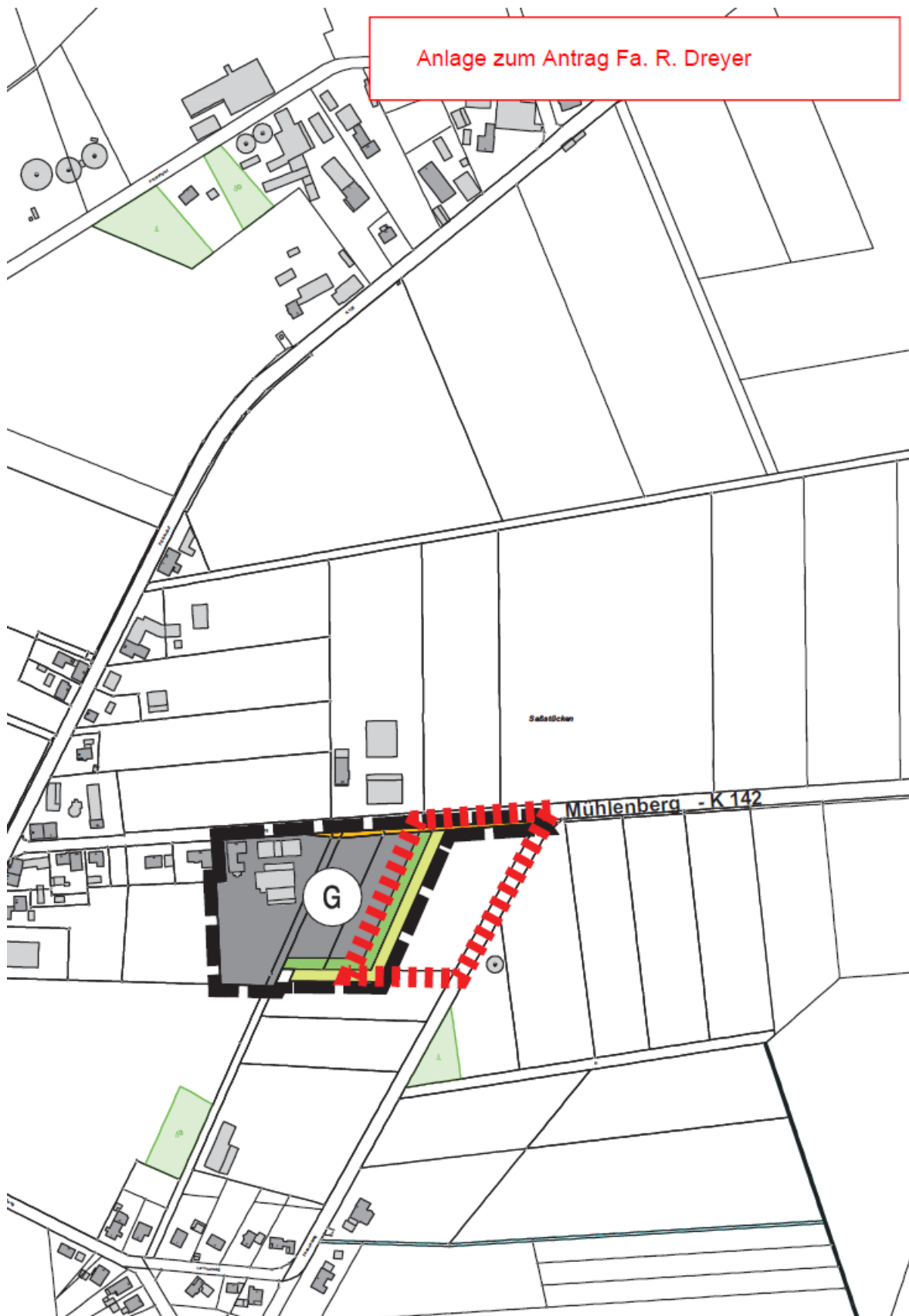
GULEKE + PARTNER
21640 HORNEBURG
Guleke@gulekeundpartner.de

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
Das Team für Ihre Pläne

04163 - 7731
www.gulekeundpartner.de

ANLAGE :

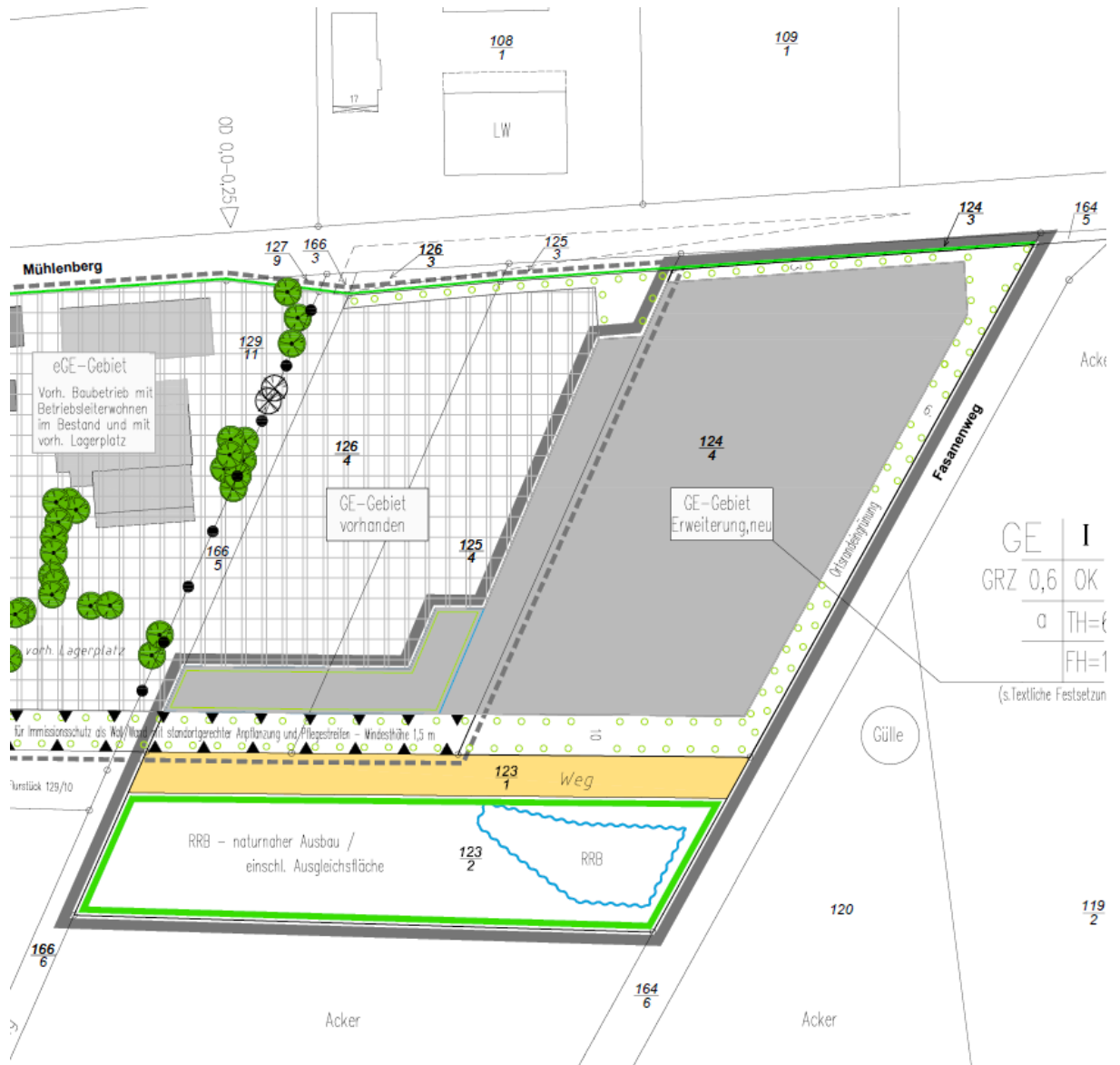
Ausschnitt FNP SG Zeven :



ANLAGE :

Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschuß Bebauungsplan Elsdorf Nr. 17 "Am Mühlenberg II" :

Hier : vorläufiger Geltungsbereich zur Erweiterung GE Fa. Dreyer (ohne Maßstab)



Quelle : Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung



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)

