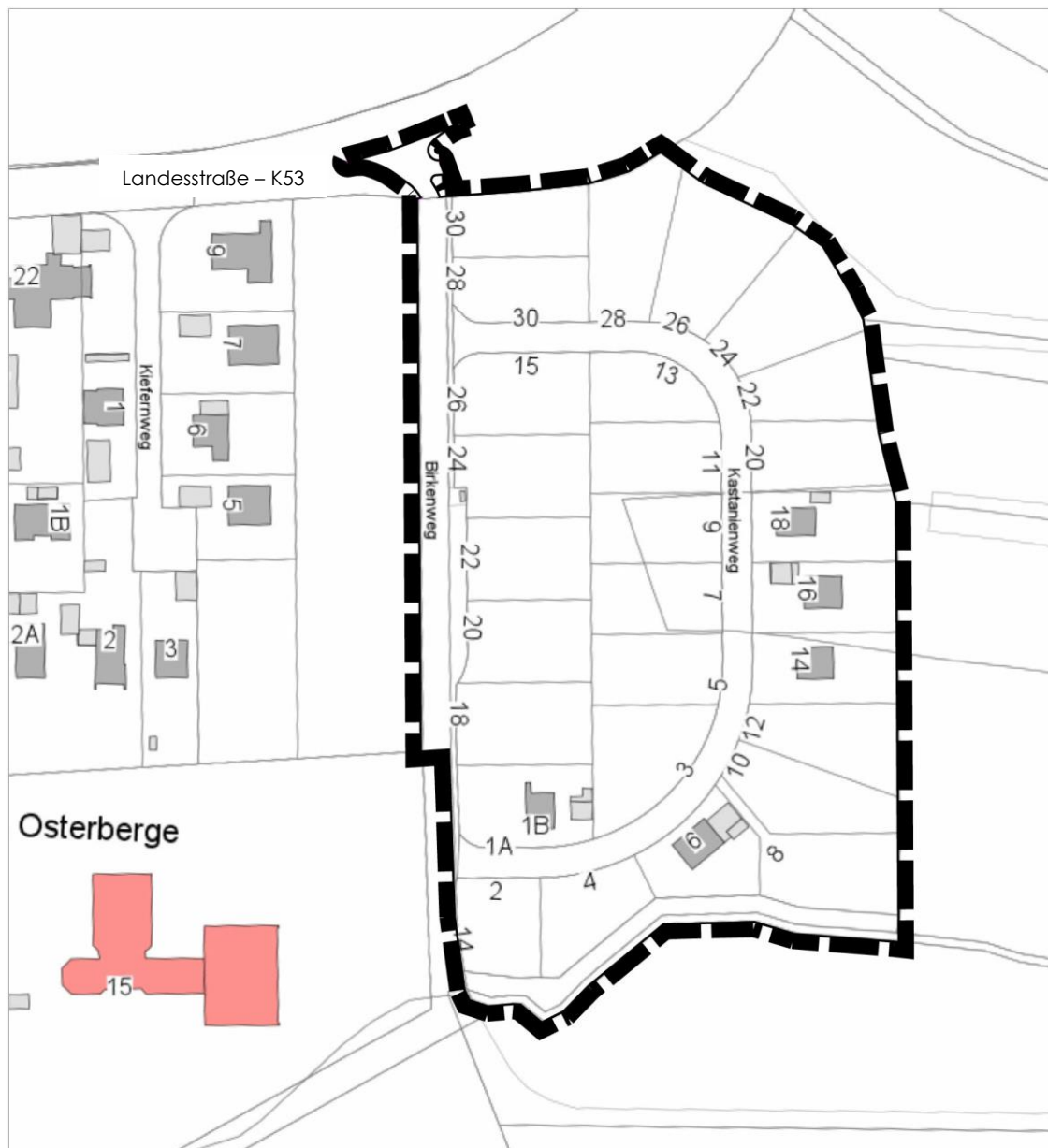


Gemeinde Echem

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, „Am Osterwinkel“ mit örtlicher Bauvorschrift

gemäß § 13a BauGB

Stand Entwurf: 21.06.2018



Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem. Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.



Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes
Maßstab 1: 2.000



Inhaltsverzeichnis

1	Präambel.....	3
2	Textliche Festsetzungen	4
3	Verfahrensvermerke	5
4	Hinweise zum Verfahren	7
5	Begründung.....	8



1 Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Echem in seiner Sitzung am diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Osterwinkel“ mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus der nachstehenden textlichen Festsetzung als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Echem, den

.....

Gemeinde Echem



2 Textliche Festsetzungen

Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Osterwinkel“ mit ÖBV

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Osterwinkel“ mit örtlicher Bauvorschrift ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt, Maßstab 1:2.000, durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 7 BauGB

Bebauungsplan Nr. 7 „Am Osterwinkel“ mit ÖBV mit 2. Änderung

Die Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Osterwinkel“ mit örtlicher Bauvorschrift mit 2. Änderung bleiben rechtskräftig, soweit sie nicht durch die nachfolgende Festsetzung geändert werden.

Bodenschutz

Die textliche Festsetzung VIII. Bodenschutz des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Osterwinkel“ mit ÖBV mit 2. Änderung wird wie folgt geändert:

„In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Aufhöhungen nur bis zur Straßenhöhe zulässig. Maßgeblich ist der höchste Punkt der Fahrbahn im Endausbau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Straßenhöhen sind der Anlage zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Osterwinkel“ (Deckenhöhenplan 1 und 2 vom Ingenieurbüro Beußel vom 07.02.2018) zu entnehmen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3b und WA 4 sind Aufhöhungen im Übergang zur freien Landschaft in den rückwärtigen Grundstücksbereichen hinter der Bebauung einschließlich Terrassen nur bis zur Schnittlinie zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFb EG) bzw. der Oberkante der Terrasse (OK Terrasse) und dem tiefsten Punkt der Oberkante des Geländes im Bestand (OK Gelände Bestand) zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“



3 Verfahrensvermerke

Planunterlage Übersichtsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:2.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018  LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg

Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Osterwinkel“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Büro Ute Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, Fax: 04131-4004889, mehring@slplanung.de.

Lüneburg, den

.....
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Echem hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Osterwinkel“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Echem, den

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Echem hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Osterwinkel“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Osterwinkel“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom bis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Echem, den

.....
Bürgermeister



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Echem hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Osterwinkel“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Echem, den

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Osterwinkel“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (Nr.) bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Osterwinkel“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Echem, den

.....
Bürgermeister

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Osterwinkel“ mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Osterwinkel“ mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Echem, den

.....
Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Osterwinkel“ mit örtlicher Bauvorschrift sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Echem, den

.....
Bürgermeister



4 Hinweise zum Verfahren

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**, vom 03.11.2017
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, vom 21.11.2017
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**, vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**, vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 25.09.2017
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**, vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 15.09.2017
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**, vom 19.02.2010
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**, vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 28.02.2018



5 Begründung

Ziele und Zwecke der Planung

Bodenschutz

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die Festsetzung zu den zulässigen Aufhöhungen im Baugebiet geändert. Es soll eine praktikable Lösung zu den zulässigen Aufhöhungen im Baugebiet gefunden werden, bei welcher der Boden und das Orts- und Landschaftsbild geschützt werden.

Im Folgenden wird die Änderung der Festsetzung VIII. Bodenschutz im Detail erläutert.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan enthält eine umfassende Festsetzung zum Bodenschutz. Es wurde u.a. festgesetzt, dass Aufhöhungen in den Baugebieten nur zulässig sind, soweit dies zur Herstellung der Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und der Regenwasserversickerung erforderlich ist. Außerdem sind Aufhöhungen in einem Abstandsbereich von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Das vorhandene Relief auf den übrigen Grundstücksflächen ist zu erhalten. Diese Regelung zur flächenmäßigen Begrenzung der Aufhöhungen im Baugebiet entfällt mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes, da sich bei der Umsetzung dieser Festsetzung Schwierigkeiten gezeigt haben. Anstelle dieser Festsetzung wird nun festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 3b und WA 4 Aufhöhungen im Übergang zur freien Landschaft in den rückwärtigen Grundstücksbereichen hinter der Bebauung einschließlich Terrassen nur bis zur Schnittlinie zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFb EG) bzw. der Oberkante der Terrasse (OK Terrasse) und dem tiefsten Punkt der Oberkante des Geländes im Bestand (OK Gelände Bestand) zulässig sind. In der folgenden Abbildung wird die in der Festsetzung definierte Schnittlinie zum besseren Verständnis graphisch veranschaulicht. Diese Festsetzung wird aufgenommen, da das vorhandene Gelände in Richtung der freien Landschaft abfällt. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbild soll keine Geländekante am Rand des Plangebietes direkt auf der Grundstücksgrenze entstehen. Die Festsetzung dient daher dem Schutz des Bodens und des Orts- und Landschaftsbildes.

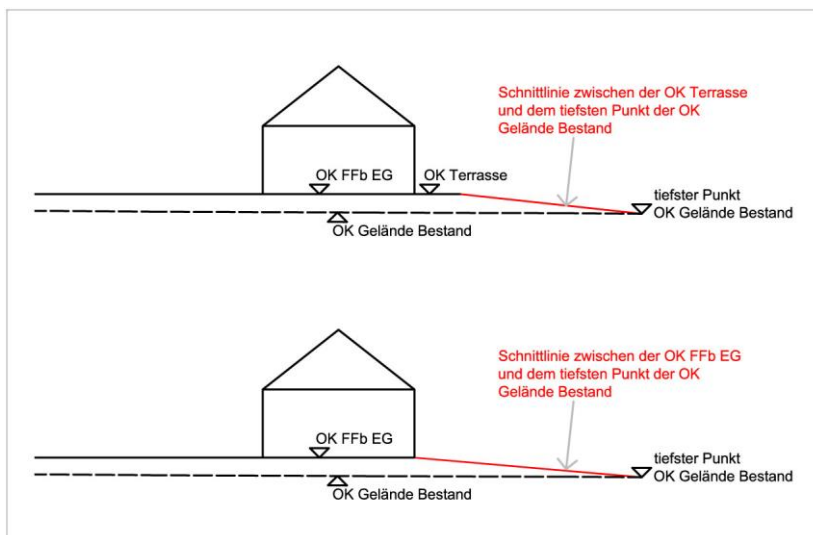


Abb.1: Veranschaulichung der Schnittlinie aus der Festsetzung zum Bodenschutz (Maßstab 1:500)

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Festsetzung zur höhenmäßigen Begrenzung der zulässigen Aufhöhungen wird einfacher und somit verständlicher formuliert. Es wird festgesetzt, dass Aufhöhungen nur bis zur Straßenhöhe zulässig sind. Maßgeblich ist der höchste Punkt der Fahrbahn im Endausbau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Straßenhöhen sind der Anlage zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Osterwinkel“ (Deckenhöhenplan 1 und 2 vom Ingenieurbüro Beußel vom 07.02.2018) zu entnehmen. Die Anlage mit den Straßenhöhen wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch einen aktuellen Deckenhöhenplan des

Ingenieurbüros Beußel ersetzt. Dieser neue Plan enthält mehr Höhenangaben als der bisherige Plan. Es sind Höhen in der Fahrbahnmittle als auch an den Fahrbahnrandern enthalten. Daher sind die zulässigen Aufhöhungen besser und eindeutig definiert. Die Höhen haben sich im Vergleich zum bisherigen Plan nur geringfügig verändert. Aufhöhungen sind nun bis zum höchsten Punkt der Fahrbahn im Endausbau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Der Bezug zur Fahrbahnmittle aus der bisherigen Festsetzung entfällt, weil die Straße ein leichtes Gefälle in Richtung der straßenbegleitenden Sickermulde aufweist. Somit ist der höchste Punkt der Straße nicht die Fahrbahnmittle sondern der Fahrbahnrand auf der gegenüberliegenden Seite der Sickermulde. Nun wird der höchste Punkt der Fahrbahn im Endausbau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Bezugspunkt genommen, um zu gewährleisten, dass das auf der Straßenfläche anfallende Regenwasser in die Sickermulde und nicht auf die angrenzenden Grundstücke geleitet wird. Diese geringfügigen Änderungen der zulässigen Aufhöhungen sind in der Örtlichkeit kaum wahrnehmbar. Auch diese Festsetzung dient dem Schutz des Bodens und des Orts- und Landschaftsbildes.

Verfahren

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, da die Bedingungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt sind. Im Folgenden werden die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB abgearbeitet:

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ des Baugesetzbuches (BauGB). Demnach darf ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1. weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) oder 2. 20.000 m² bis weniger 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2). In den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche < 20.000) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 13a BauGB wird angewendet, weil die folgenden Voraussetzungen zutreffen:



Bedingungen des § 13a BauGB	Auswertung
Abs. 1, Sätze 1 und 2, Nr. 1 und 2 BauGB	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen	--
- die Nachverdichtung	--
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	Geltender Bebauungsplan -> notwendige Anpassung
Größe der Grundfläche:	
1. weniger als 20.000 m ²	trifft zu
2. 20.000 m ² bis weniger 70.000 m ² ; Durchführung einer überschlüssigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien	--
Erhebliche Umweltauswirkungen bei 2. - Ausgleichsmaßnahme erforderlich	--
Abs. 1, Sätze 4 und 5 BauGB	
Begründet der B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist?	nein
Bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter?	nein
Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind?	nein
Abs. 2 Nr. 2 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?	nein
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	nein

Tabelle 1: Auswertung der Bedingungen des § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die Bedingungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt sind.

Wesentliche Auswirkungen

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes werden im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan mehr Aufhöhungen im Baugebiet zugelassen. Hiermit sind aber keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange verbunden. Die zulässigen Aufhöhungen werden durch die neue Festsetzung ausreichend begrenzt und der Boden und das Orts- und Landschaftsbild werden daher geschützt. Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Festsetzung zu den zulässigen Aufhöhungen minimiert. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung aus dem Bebauungsplan Nr. 7 „Am Osterwinkel“ ist unverändert.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann entfallen.



In seiner Sitzung am hat der Rat der Gemeinde Echem die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Osterwinkel“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.

Echem, den

.....
Bürgermeister

Siegel

