

Drucksache Nr.

58/2018

Verwaltungsvorlage

Entscheidung durch VA Rat/öff. Rat/nichtöff.

über	Sitzung Nr.	Datum
Ausschuss für Bau, Straßen und Umwelt	12	11.07.2018

Federführende Dienststelle	Fachbereich	Verfasserin / Verfasser der Vorlage	Zeichen
	II	Holger Meyer	

Mitzeichnung	Fachbereich I	Fachbereich II	Personalrat	Gleichstellungs- beauftragte
Datum				
Zeichen				

Betreff	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 (Bebauungsplan der Innenentwicklung), Neustadt, An der Dornebbe hier: Beschluss über den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung und dessen öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 BauGB)
----------------	---

I. Beschlussvorschlag

1. Dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 (Drucksache Nr. 58.1/2018) mit Begründung, Neustadt, An der Dornebbe wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

II. Begründung

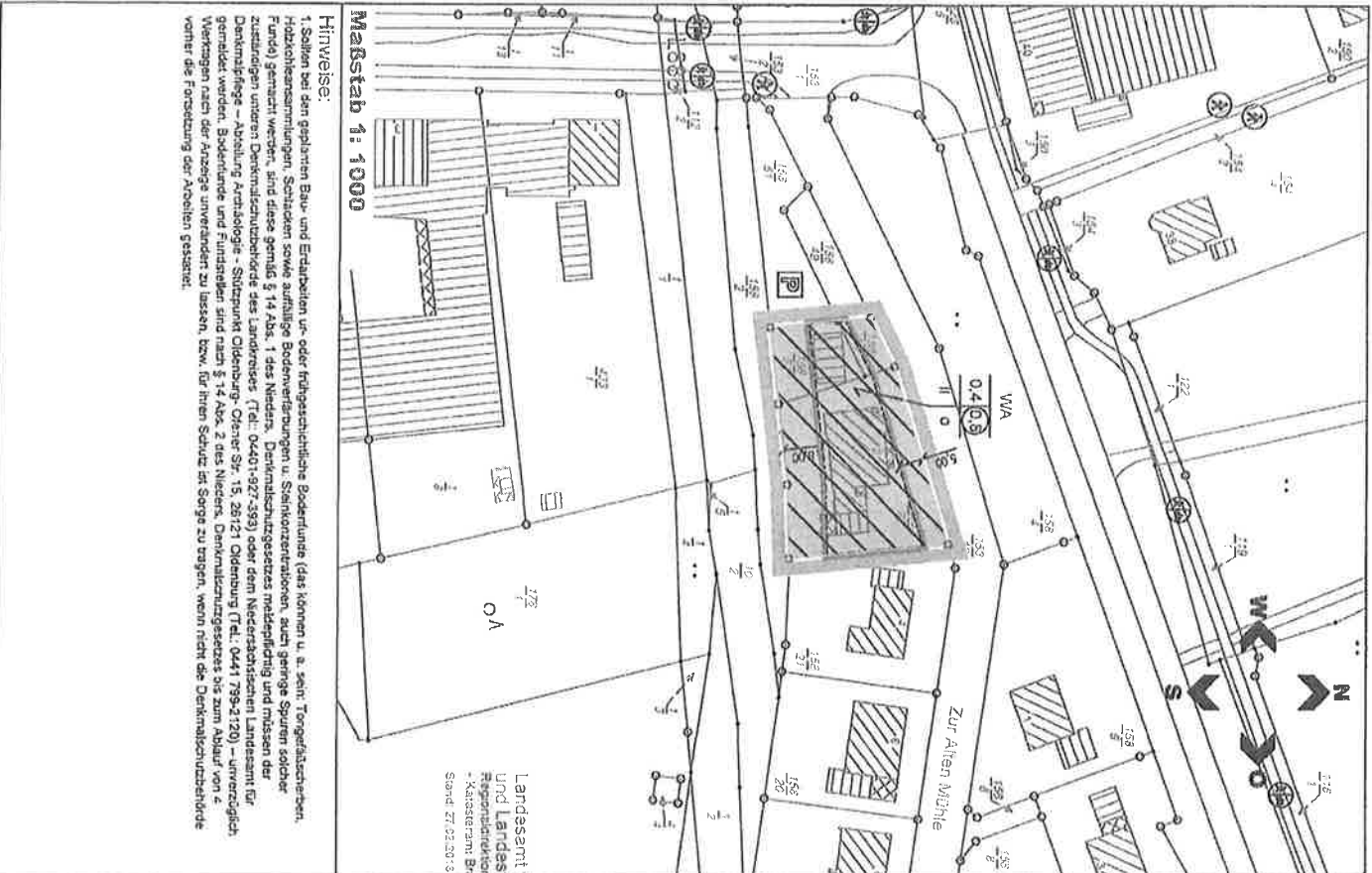
1. Der Rat hat in seiner Sitzung am 14.02.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 (Bebauungsplan der Innenentwicklung), Neustadt, An der Dornebbe beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 BauGB am 05.05.2018 öffentlich bekannt gemacht worden. Die Öffentlichkeit hatte bis zum 22.05.2018 die Möglichkeit, sich über die Planung zu unterrichten bzw. sich zur Planung zu äußern.
2. Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung kann gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung ist auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist vorher ortsüblich bekannt zu machen. Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §

13 Abs. 2 BauGB werden gleichzeitig mit der Auslegung die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Réna Úk

Anlage

Drucksache Nr. 58.1/2018



MAßstab 1: 1000

Hinweise:
 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder feldgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherven, Holzkohlenrestmengen, Scherben sowie aufliegende Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes melderpflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalbehörde des Landkreises (Tel.: 04401-927-393) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg- Oster Sp. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 799-4120) – unverzüglich gemeldet werden. Bodenreste und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 6 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz im Sinne zu tragen, wenn nicht die Denkmalüberbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Planzeichenerklärung (gem. Planz V. 90)

- 1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauzG § 1 Abs. 1 BauZG
- 2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG § 1 Abs. 1 BauZG
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 4. Sonstige Planzeichen

WVA
 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

0,4
 Grundflächenzahl
(z.B. 0,4)

0,8
 Geschossflächenzahl
(z.B. 0,8)

II
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

5. Schema der Nutzungsschablone
 Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Bauweise

PRÄAMBEL
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Ovelgönne den Bebauungsplan Nr. 8, Neustadt, An der Dornhebe - 1, Änderung - bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Ovelgönne, den _____

Stiegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 8, Neustadt, An der Dornhebe - 1, Änderung, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Ovelgönne, den _____

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 8, Neustadt, An der Dornhebe - 1, Änderung, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom _____ bis einschließl. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB öffentlich ausliegen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB statt.

Ovelgönne, den _____

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat den Bebauungsplan Nr. 8, Neustadt, An der Dornhebe - 1, Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.11.2017 gemäß § 19 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ovelgönne, den _____

Bürgermeister

Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 8, Neustadt, An der Dornhebe - 1, Änderung - ist gemäß § 10 BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 8, 1, Änderung ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Ovelgönne, den _____

Bürgermeister

Gemeinde Ovelgönne
 5-Plan Nr. 8
 Entwurf 03.05.2018
 Neustadt, An der Dornhebe - 1, Änderung -
 (Bebauungsplan der Brauereientwicklung ortsb. § 13a BauGB)

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
ingenieurgemeinschaft für räumliche Planung
 mächler, schiedt und patmer
 Lärching 7a, 26122 Osterburg, Tel. 0441-4029941

Osterburg, den _____

dipl.-Ing. dirk mächler
 orts- und regionalplaner stlt.

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Gemarkung:
 Flur: Maßstab: 1:1000. Die Verortung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Messtechnikgesetzes über die amtliche Vermessung (NVO) vom 12.12.2002, Nr. 03/1, S. 5 VOSt 2180/01). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bestmöglichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einverträglich. Die Obergrabenkarte der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einverträglich möglich.

Brake, den _____

Katasteramt Brake

Verfahrensschlussvermerk
 Mit Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplan treten die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 8 im Geltungsbereich der Änderung außer Kraft.

Ovelgönne, den _____

Bürgermeister

Gemeinde Ovelgönne
 5-Plan Nr. 8
 Entwurf 03.05.2018
 Neustadt, An der Dornhebe - 1, Änderung -
 (Bebauungsplan der Brauereientwicklung ortsb. § 13a BauGB)

Gemeinde Ovelgönne

B- Plan Nr. 8

Neustadt, An der Dornebbe -1. Änderung-

(Bebauungsplan der Innenentwicklung entspr. § 13a BauGB)

Begründung



Entwurf 01.05.2018

Planausarbeitung:

ingenieurgemeinschaft

für räumliche **planung**

majcher, scheidt und partner

lärchenring 7b – 26133 aldenburg – tel. 0441-40599414

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	3
2	Erfordernis - Ziel der Planung / städtebauliche Situation.....	3
3	Planungsgrundlagen.....	4
3.1	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich.....	4
3.2	Rechtsgrundlage / vorbereitende Bauleitplanung.....	4
3.3	Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 8 Neustadt an der Dornebbe.....	5
3.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.4	städtebauliches Konzept.....	6
4	Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	6
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5	Planungsrelevante Belange.....	6
5.1	Umwelt.....	6
5.2	Verkehr.....	7
5.2.1	Fließender Verkehr.....	7
5.3	Denkmalschutz.....	7
5.4	Kanalisation / Oberflächenentwässerung.....	7
5.5	ELT / Wasser/ Löschwasser.....	7
5.6	Altablagerungen.....	7
5.7	Kampfmittel.....	7
5.8	Sonstige Versorgung / Entsorgung.....	7
6	Städtebauliche Werte.....	7
7	Durchführungskonzept	8

1 Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan B- Plan Nr. 8, Neustadt, An der Dornebbe -1. Änderung- wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Das Verfahren wird entsprechend §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die betreffenden Flächen sind aktuell bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplan B- Plan Nr. 8, Neustadt, An der Dornebbe -1. Änderung- überplant. Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden, da durch den Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB keine Vorhaben zulässig werden, die einer UVP-Pflicht gem. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben sind.

Die max. bebaubare Grundfläche liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5, Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2 Erfordernis - Ziel der Planung / städtebauliche Situation

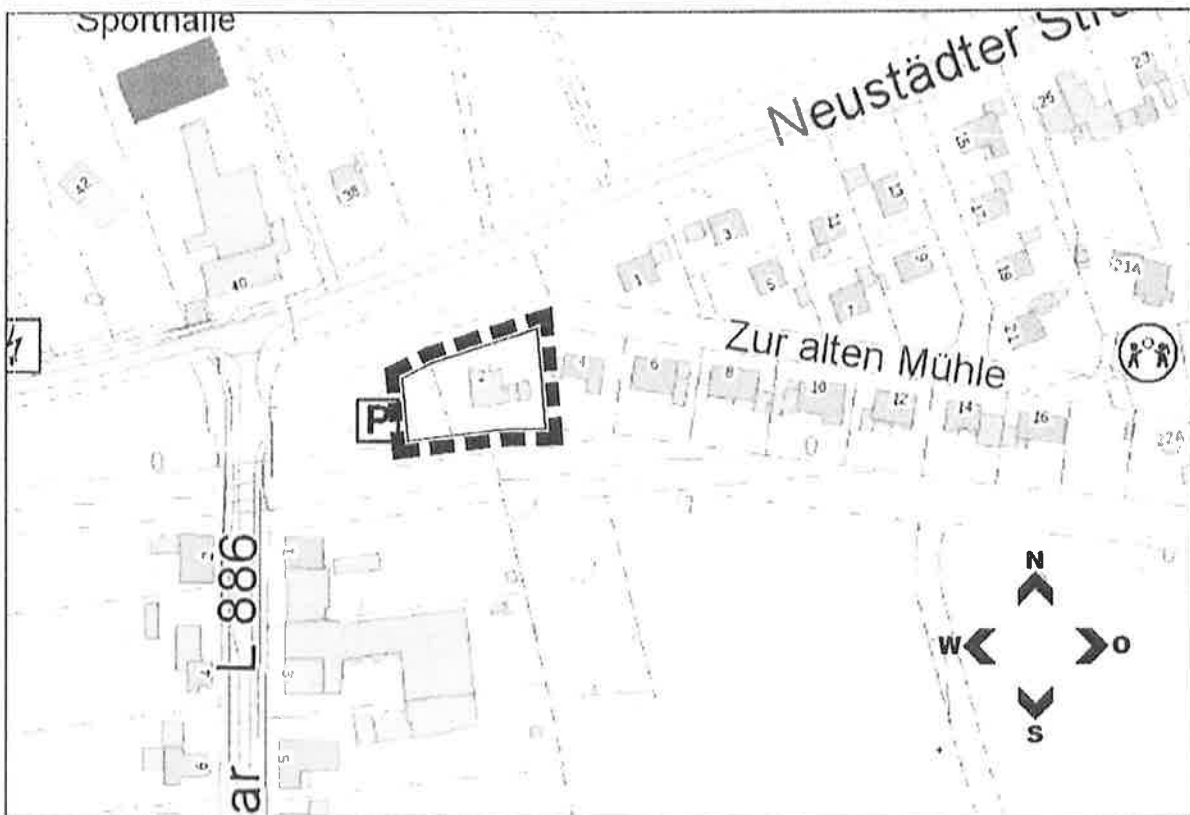
Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Ortslage Neustadt, nördlich der Dornebbe und östlich der Landesstraße 886. Der Bereich ist aktuell schon mit einem Garagenkomplex bebaut, bis zur Errichtung der Garagen wurde die Fläche bereits als Parkplatz genutzt und war entsprechend versiegelt. Im Osten grenzt vorhandene Wohnbebauung an das Plangebiet, im Norden grenzt eine Grünfläche den Planbereich von der Landesstraße 863 ab.



Die vorhandenen bauleitplanerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 Neustadt an der Dornebbe ermöglichen die Errichtung von Stellplätzen. Die Gemeinde Ovelgönne möchte eine städtebauliche angepasste Bebauung ermöglichen.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich



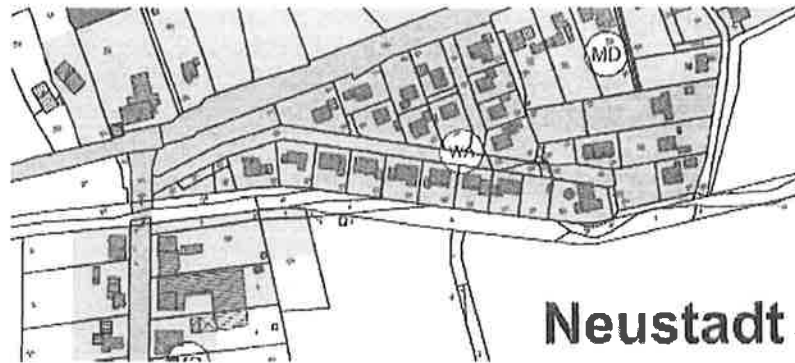
Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Ortslage Neustadt, nördlich der Dornebbe und östlich der Landesstraße 886. Im Osten grenzt vorhandene Wohnbebauung an das Plangebiet, im Norden grenzt eine Grünfläche den Planbereich von der Landesstraße 863 ab.

Die genaue Abgrenzung und Lage geht aus der Planzeichnung hervor. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1.300 m².

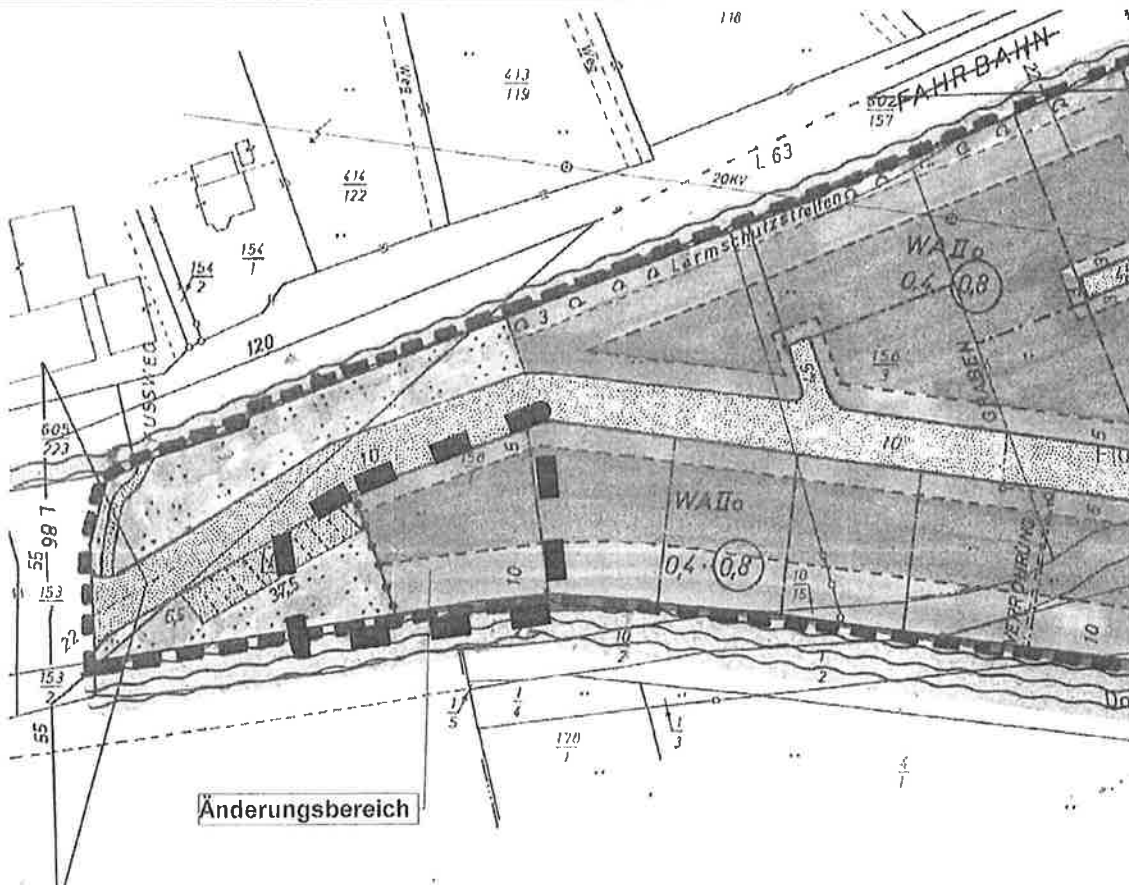
3.2 Rechtsgrundlage / vorbereitende Bauleitplanung

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)) und der entsprechenden ergänzenden Rechtsvorschriften zugrunde.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgönne stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist entspr. § 8(2) aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgönne entwickelt.



3.3 Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 8 Neustadt an der Dornebbe



3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich ist im zugrundeliegenden Bebauungsplan als „allgemeines Wohngebiet“ entspr. § 4 BauNVO festgesetzt.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der zugrundeliegenden Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschößflächenzahl von 0,8, max. 2 Vollgeschosse sowie eine offene Bauweise fest.

3.4 städtebauliches Konzept

Aufbauend auf den aktuellen Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Ovelgönne die mögliche Bebauung Richtung Westen um ca. 13m erweitern. Zudem soll der mögliche bebaubare Bereich im Süden, angrenzend an die Dornebbe um zwei Meter erweitert werden. Künftig wird der nicht überbaubare Bereich ein Abstand von 8m zur Dornebbe halten.

4 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Aus dem Grundgedanken heraus, eine zeitgemäße Bebauung die an den Eigenheiten und den städtebaulichen Gegebenheiten Neustadts, wie dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept orientiert ist zu ermöglichen, ist die Aufteilung und die Nutzung der Flächen festgelegt worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung wird nicht geändert. Der Änderungsbereich wird weiterhin als „allgemeines Wohngebiet“ entspr. § 4 BauNVO festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im zugrundeliegenden Bebauungsplan für den Änderungsbereich festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4, die Geschößflächenzahl von 0,8, die max. 2 Vollgeschosse sowie die festgesetzte offene Bauweise bleiben unverändert.

5 Planungsrelevante Belange

5.1 Umwelt

Ziel der Planung ist die Ergänzung der vorhandenen Bebauung. Durch die beabsichtigte Änderung werden keine, über die Möglichkeiten der bereits rechtskräftigen Bauleitplanung hinausgehenden, bzw. real genutzte Flächen zusätzlichen Flächen versiegelt. Ergänzende Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Planrealisierung nicht zu erwarten. Es wird auf die Festsetzungen und die Verfahren der zugrundeliegenden Planungen verwiesen.

5.2 Verkehr

5.2.1 Fließender Verkehr

Die mit der Planung ermöglichte ergänzende Bebauung wird die Verkehrssituation nur untergeordnet beeinflussen. Die Erschließung ist über die vorhandene Zufahrt und die angrenzenden Erschlie-

Bungsstraßen gewährleistet. Eine zu berücksichtigende nennenswerte Erhöhung der Verkehrsströme ist nicht zu erwarten, die Verkehrssituation wird daher durch die Planung nicht übermäßig negativ beeinflusst.

5.3 Denkmalschutz

Bau und Bodendenkmale sind der Gemeinde Ovelgönne im Plangebiet nicht bekannt.

5.4 Kanalisation / Oberflächenentwässerung

Der Anschluss an die Schmutz- wie Regenwasserkanalisation ist wie bisher gegeben.

5.5 ELT / Wasser/ Löschwasser

Der Anschluss an das ELT und Wassernetz ist wie bisher gesichert.
Die Löschwasserversorgung ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren darzulegen und nachzuweisen.

5.6 Altablagerungen

Altablagerungen sind der Gemeinde Ovelgönne im Planbereich nicht bekannt.

5.7 Kampfmittel

Kampfmittel sind der Gemeinde Ovelgönne im Planbereich nicht bekannt.

5.8 Sonstige Versorgung / Entsorgung

Die sonstige notwendige Ver- und Entsorgung ist wie bisher gesichert.

6 Städtebauliche Werte

Die städtebaulichen Werte ermitteln sich wie folgt: (ca. Werte)

Allgemeines Wohngebiet	1300	m ²
Gesamtfläche	1300	m²

7 Durchführungskonzept

Der Grund und Boden befindet sich im Eigentum des Investors. Die Umsetzung der Planung ist gewährleistet.