

Verfahrensvermerke

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311), hat der Gemeinderat Ehra-Lessien die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter den Höfen II", bestehend aus der untenstehenden textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Ehra-Lessien, den 15.09.2016

gez. Jenny Reissig
Die Bürgermeisterin

(Siegel)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Ehra-Lessien hat in seiner Sitzung am 15.04.2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter den Höfen II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ehra-Lessien, den 15.09.2016

gez. Jenny Reissig
Die Bürgermeisterin

(Siegel)

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Gemeinderat Ehra-Lessien hat am 15.04.2015 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 03.08.2015 bis 07.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ehra-Lessien, den 15.09.2016

gez. Jenny Reissig
Die Bürgermeisterin

(Siegel)

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 10.05.2015 bis 12.06.2015 stattgefunden.

Ehra-Lessien, den 15.09.2016

gez. Jenny Reissig
Die Bürgermeisterin

(Siegel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Ehra-Lessien hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes nach Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 20.01.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ehra-Lessien, den 15.09.2016

gez. Jenny Reissig
Die Bürgermeisterin

(Siegel)

IN-KRAFT-TRETEN

Der Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter den Höfen II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.10.2016 im Mitteilungsblatt der Samtgemeinde Brome bekannt gemacht worden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 21.10.2016 rechtsverbindlich geworden.

Ehra-Lessien, den 24.10.2016

gez. Jenny Reissig
Die Bürgermeisterin

(Siegel)

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ehra-Lessien, den

Die Bürgermeisterin

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ehra-Lessien, den

Die Bürgermeisterin

Änderung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

Text alt:

8.
Die nach § 19 Abs.4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50% durch die hier benannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Text neu:

ersatzloser Entfall der Festsetzung

~~8.
Die nach § 19 Abs.4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50% durch die hier benannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig.~~

Inhaltsverzeichnis der Begründung

| | Seite |
|---|-------|
| 1. Rechtsgrundlagen | 5 |
| 2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes | 5 |
| 3. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes | 6 |
| 4. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 6 |
| 5. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange | 7 |

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter den Höfen II" im Ortsteil Ehra, Gemeinde Ehra-Lessien

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 30.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Ehra-Lessien sind im Osten des Ortsteiles Lessien die Bebauungspläne "Hinter den Höfen", "Hinter den Höfen II" und "Hinter den Höfen III" wirksam. Sie wurden in den Jahren 1994, 1999 und 2013 durch öffentliche Bekanntmachung rechtsverbindlich.

In vorgenannten Bebauungsplänen wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bis 0,3 festgesetzt, die eine aufgelockerte Einzelhausbebauung gewährleistet. Im Bebauungsplan "Hinter den Höfen II" wurde zusätzlich die gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der überbaubaren Flächen durch:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

ausgeschlossen.

Dieser Ausschluss wurde mit einer Verminderung des Versiegelungsgrades begründet. Im Rahmen der Umsetzung und der Fortentwicklung der baulichen Nutzung im Geltungsbereich, insbesondere durch die Schaffung zusätzlicher Stellplätze für Fahrzeuge der Familienmitglieder hat sich die durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen überbaubare Fläche für eine bestimmungsgemäße Nutzung als nicht ausreichend erwiesen. Weiterhin ist diese Begrenzung in den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne "Hinter den Höfen" und "Hinter den Höfen III" nicht enthalten, weshalb im Sinne der Rechtsgleichheit in den städtebaulich gleich zu betrachtenden Baugebieten ein Entfall dieser Festsetzung geboten ist.

Die Änderung dient der angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

3. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des besiedelten und bebauten Bereiches des Ortsteiles Ehra. Die geplante Änderung beinhaltet eine Verdichtung von Siedlungsflächen. Sie entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinde.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan "Hinter den Höfen II" beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 11.670 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 7 Buchstabe b BauGB.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

4. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes "Hinter den Höfen II" ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Orten durch Nachnutzung von Brachflächen bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches wird ein überwiegend in seiner Bodenfunktion nachhaltig beeinträchtigter Bereich einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung des Bebauungsplanes "Hinter den Höfen II" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin können durch die innerörtliche Verdichtung bedarfsgerecht Bauflächen entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

Gemeinde Ehra-Lessien, September 2016

gez. Jenny Reissig (Siegel)
Die Bürgermeisterin