

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Otternhagen



Vereinfachte 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 "Ortsmitte"

- Satzung - mit Begründung
beglaubigte Abschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: vogel@eike-geffers.de

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I, S. 954), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.10.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.10.2014 (Nds. GVBl. S. 291), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diese **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“**, **Stadtteil Otternhagen**, bestehend aus den folgenden textlichen Festsetzungen, **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Neustadt a. Rbge., den 10. Dez. 2014

Siegel

gez. Windmann

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat

**Vereinfachte 3. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“
der Stadt Neustadt a. Rbge.,
Stadtteil Otternhagen
- Satzung -**

Textliche Festsetzungen

Die **Planzeichnung** des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“ wird folgendermaßen textlich geändert:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“ umfasst die auf den Flurstücken 4/6, 4/10 und 4/11, Flur 4, Gemarkung Otternhagen, festgesetzte „private Grünfläche“.

§ 2

Private Grünfläche

Für die im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“ festgesetzte „private Grünfläche“ wird die Zweckbestimmung „Hausgarten“ ergänzt.

Die **textlichen Festsetzungen** zum Bebauungsplan Nr. 806 „Ortsmitte“ werden um den folgenden § 4 ergänzt:

§ 4

„Private Grünfläche“

Innerhalb der mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“ festgesetzten „privaten Grünfläche“, Zweckbestimmung „Hausgarten“, sind verfahrensfreie Baumaßnahmen (Anhang zu § 60 Abs. 1 Niedersächsische Bauordnung) zulässig, die der Nutzung als Hausgarten dienen.

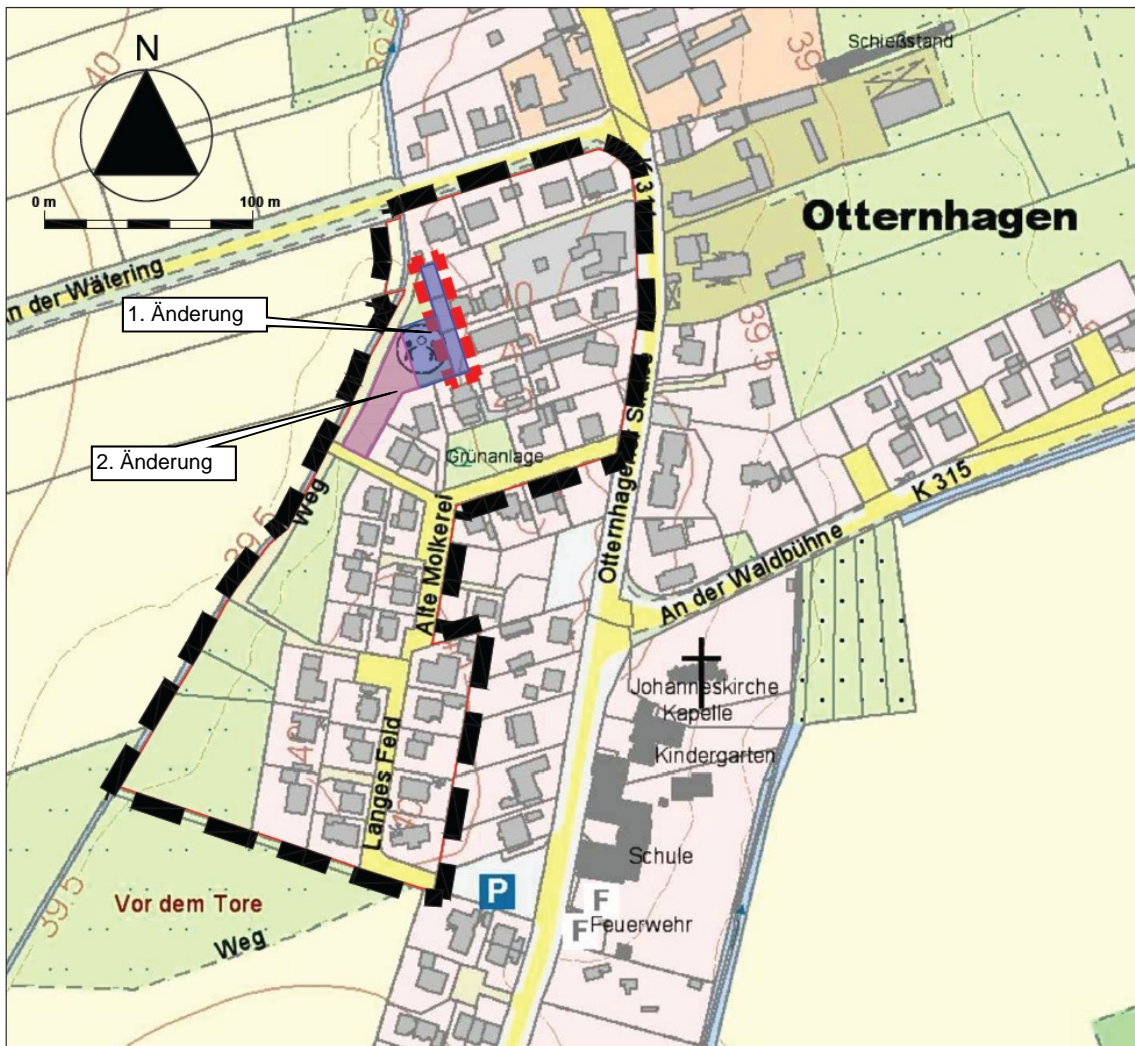
Begründung

zur vereinfachten 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 806 „Ortsmitte“ der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 806 „Ortsmitte“ ist am 24.06.1993 in Kraft getreten. Er hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Wohnbebauung am Westrand des Ortskerns von Otternhagen geschaffen. Er hat darüber hinaus Freiflächen zur Sicherung und Entwicklung des Niederungsbereichs der Wätering festgesetzt. Mit der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans wurden die Festsetzungen für die Grünflächen im Nordwesten des Plangebiets neu geregelt. Die 1. Änderung ist am 06.06.1996 in Kraft getreten, die 2. Änderung am 03.11.2005.

Die 3. Änderung umfasst die mit der 1. Änderung festgesetzte private Grünfläche (vgl. den Planausschnitt auf Seite 2). Die Abgrenzungen des Bebauungsplans sowie der 1., 2. und 3. Änderung ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplans Nr. 806 "Ortsmitte", Stadtteil Otternhagen

- — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung

2. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“ ist ein Gartengerätehaus, das die Grundstückseigentümer bereits auf dem Teil des Flurstücks 4/10 errichtet haben, der mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“ als „private Grünfläche“ festgesetzt wurde.

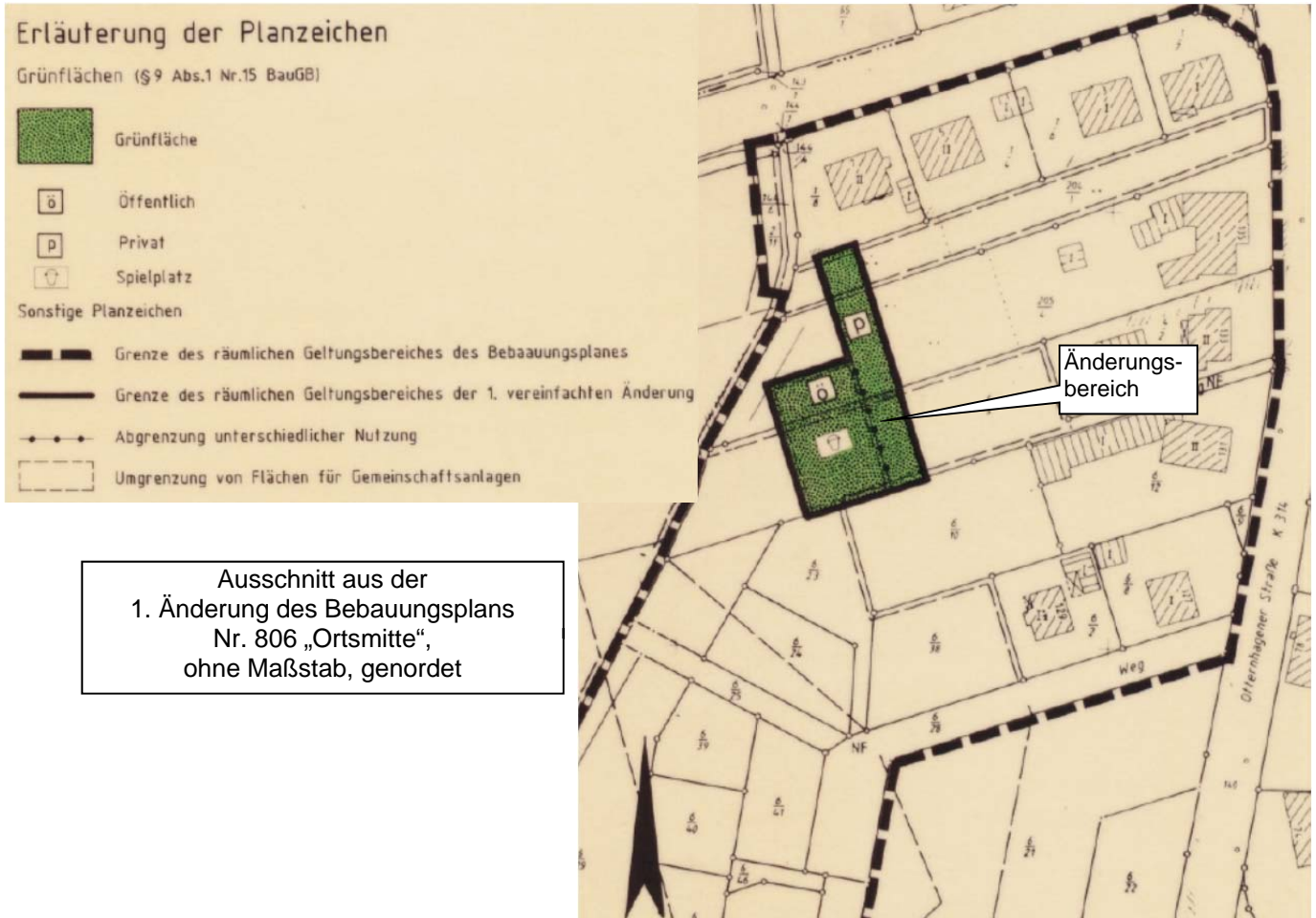
Das ist nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig. Die 1. Änderung setzt „private Grünfläche“ ohne Angabe der Zweckbestimmung fest. Diese Festsetzung gestattet ausschließlich die Anlage und Unterhaltung einer lediglich begrünter Fläche (vgl. Urteil BVerwG vom 16.02.1973).

Aus städtebaulicher Sicht steht jedoch einer Nutzung der Grünflächen als Hausgarten und den damit verbundenen Anlagen nichts entgegen. Die Stadt hat sich daher entschlossen, im Interesse einer verbesserten Nutzbarkeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Gartengerätehäuschens zu schaffen.

3. Rahmenbedingungen für die vereinfachte 3. Änderung des Bebauungsplans

Die Aufstellung der 3. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, wenn durch die Änderung „die Grundzüge der Planung nicht berührt werden“. Das ist bei der Ergänzung der textlichen Festsetzung für einen ganz geringen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans offensichtlich der Fall.

Für den Änderungsbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 806 in der Fassung der 1. Änderung. Der Inhalt ergibt sich aus dem folgenden Planausschnitt:



Von diesen Festsetzungen werden mit der 3. Änderung die in der Planzeichnung festgesetzte „private Grünfläche“ erfasst.

Die derzeitige Nutzung im Änderungsbereich ergibt sich aus dem folgenden Luftbildausschnitt:



Quelle: Esri, basemap, imagery, Stand Juli 2012

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplans Nr. 806 "Ortsmitte", Stadtteil Otternhagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung

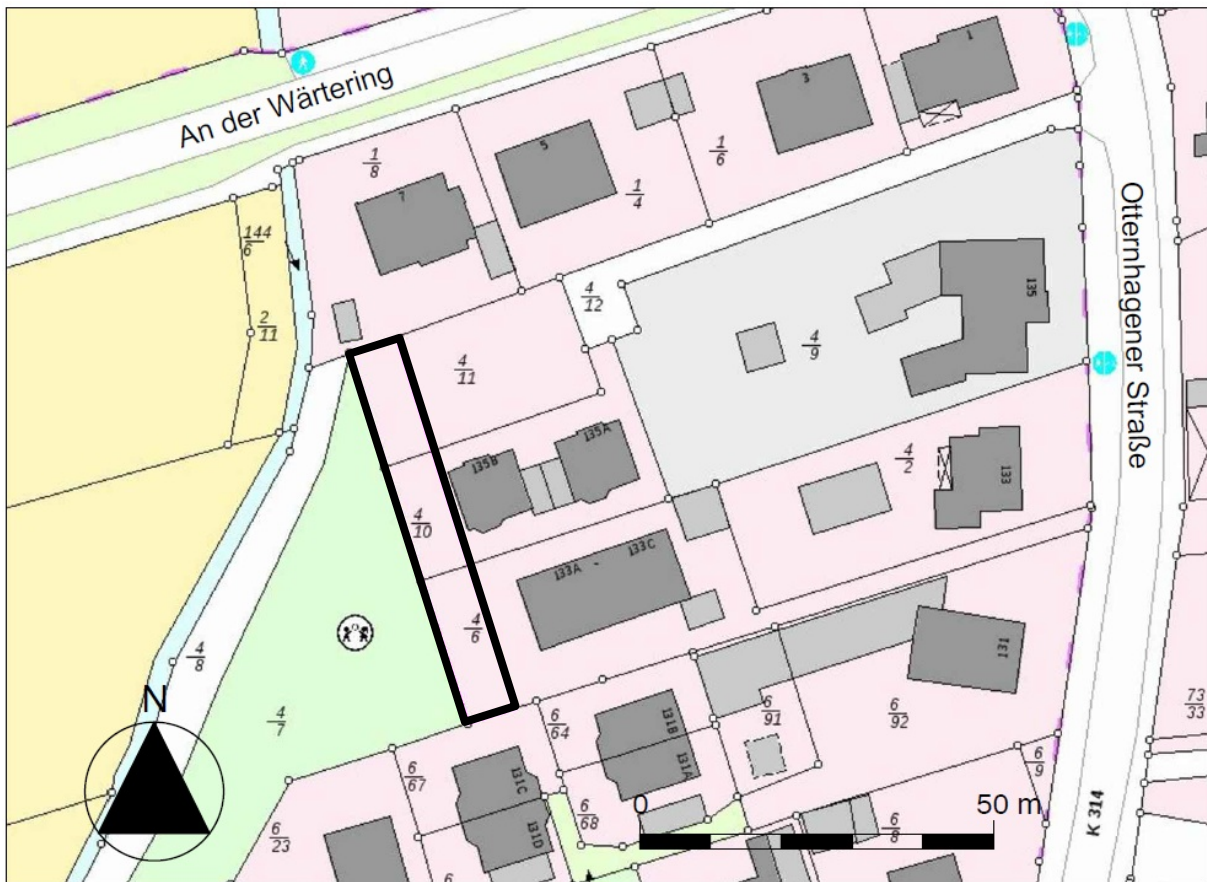
4. Begründung der geänderten Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die mit der 1. Änderung als „private Grünflächen“ festgesetzten Teilflächen der Flurstücke 4/6, 4/10 und 4/11. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist in dem auf Seite 4 beigefügten Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte verdeutlicht.

Um die bestehende Nutzung als Hausgarten und das vorhandene Gartenhäuschen planungsrechtlich abzusichern, wird für die „private Grünfläche“ die Zweckbestimmung „Hausgarten“ ergänzt. Dazu genügt eine textliche Änderung der Planzeichnung.

Darüber hinaus wird durch eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen sichergestellt, dass die für eine Hausgartennutzung üblichen Nebenanlagen zulässig sind. Um den Umfang zu

begrenzen, wird dies auf verfahrensfreie Baumaßnahmen, die der Nutzung als Hausgarten dienen, begrenzt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplans Nr. 806 "Ortsmitte", Stadtteil Otterndagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung

5. Abwägung der betroffenen Belange

Mit der 3. Änderung wird die Nutzbarkeit einer privaten Grünfläche verbessert. Öffentliche Belange werden dadurch nur in geringem Umfang berührt.

Aufgrund des geringen Umfangs der zulässigen baulichen Nutzungen innerhalb der privaten Grünfläche wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erheblich beeinträchtigt. Maßnahmen zum Ausgleich sind daher aus der Sicht der Stadt nicht erforderlich.

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Im vorliegenden Fall wird das Interesse an einer erhöhten Nutzbarkeit der Flächen im Änderungsbereich gefördert.

Andere öffentliche und private Belange, die von der 3. Änderung mehr als geringfügig betroffen werden, sind für die Stadt nicht erkennbar.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2014

gez. Vogel

Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 31.03.2014 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 17.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 31.03.2014 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“ und der Begründung dazu haben von Montag, den 05. Mai 2014 bis einschließlich Donnerstag, den 05. Juni 2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.04.2014 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“ in seiner Sitzung am 20.11.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Stellungnahmen, die gem. § 3 Abs. 2 BauGB geprüft werden mussten, lagen nicht vor.

Genehmigung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Sie bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Neustadt a. Rbge., den 10. Dez. 2014

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Windmann

Dr. Windmann

Erster Stadtrat

Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13. Jan. 2015 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ bekannt gemacht, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“ als Satzung beschlossen worden ist.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“ ist damit am 13. Jan. 2015 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 13. Jan. 2015

Siegel

Der Bürgermeister

gez. Windmann

Dr. Windmann

Erster Stadtrat

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“ sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 3. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“** der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Begründung dazu mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister