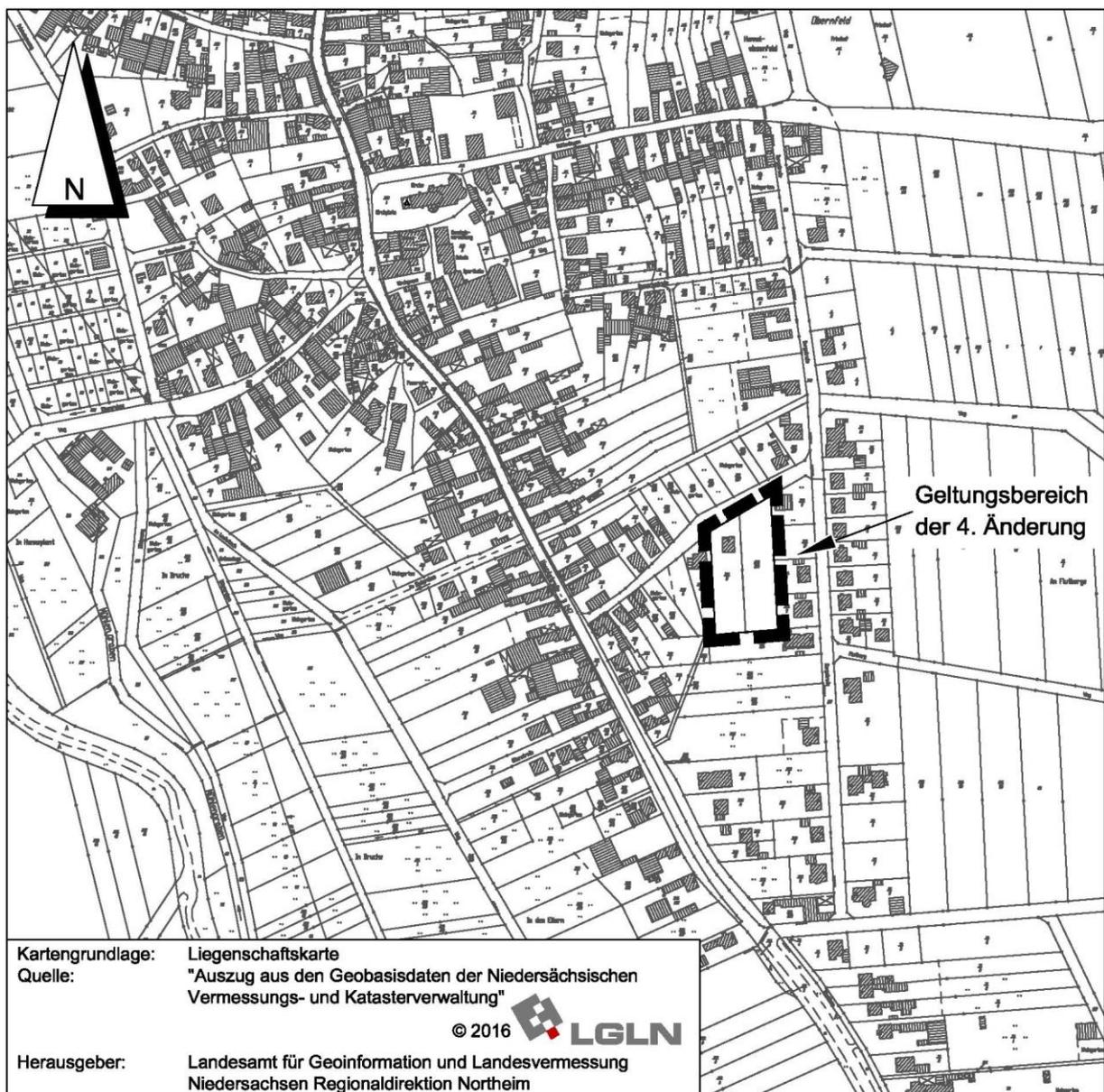


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
28.11.2016			

GEMEINDE OBERNFELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
„HOPFENBLEEK / BERGSTRASSE“, 4. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 2 „Hopfenbleek / Bergstraße“, 4. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die bisherige Festsetzung eines Mischgebietes wird aufgehoben. Stattdessen wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt“.

HINWEIS

Alle nicht durch die Textliche Festsetzung dieser 4. Änderung betroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung seiner 3. Änderung aus dem Jahr 2001 gelten unverändert unter Bezug auf die dafür maßgebliche Baunutzungsverordnung weiter.

Gesetzesbezüge

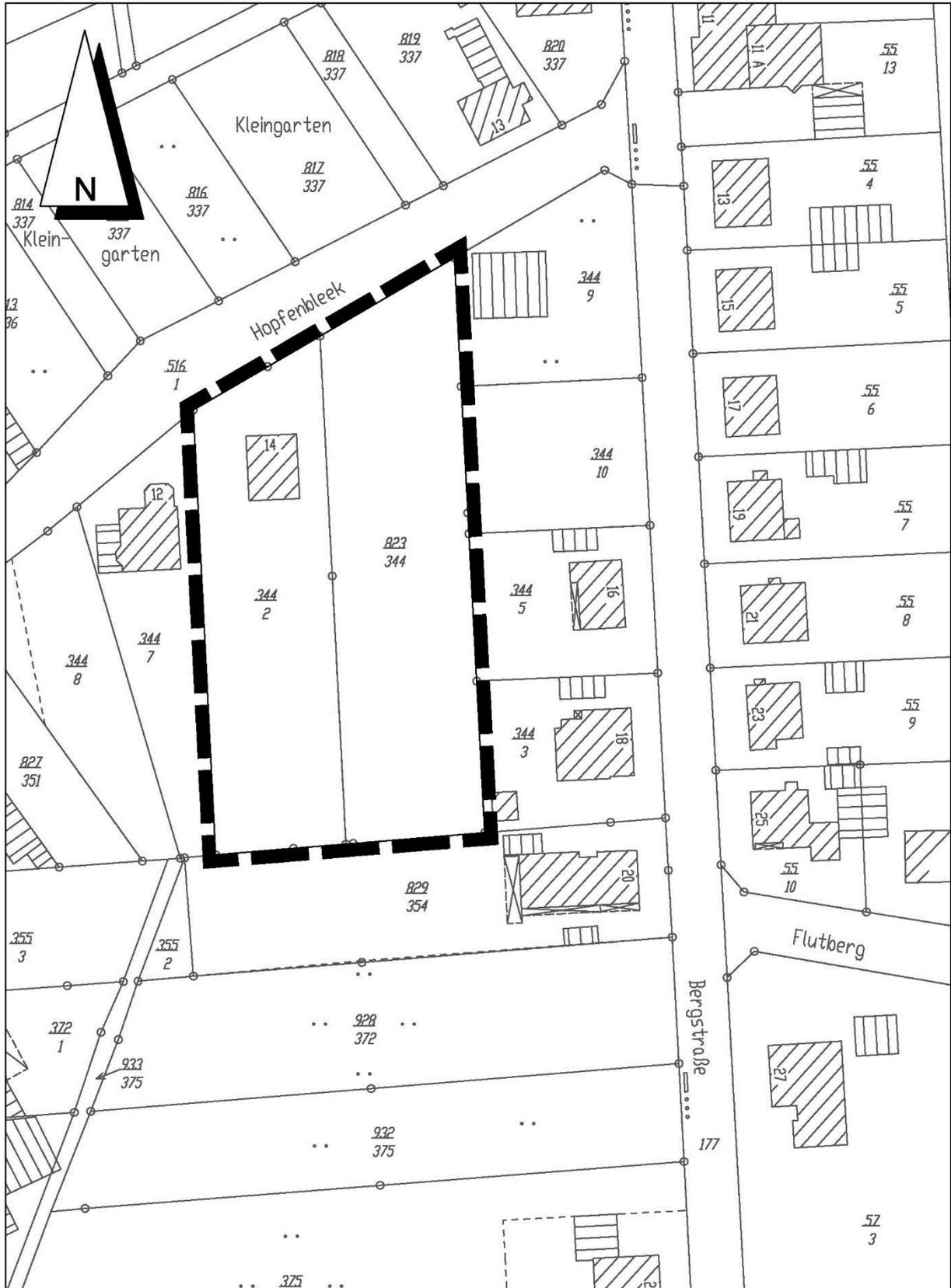
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) – zuletzt geändert am 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) – zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

**Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
„Hopfenbleek / Bergstraße“ als Übersicht im Maßstab 1:1.000**



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oberfeld diesen Bebauungsplan Nr. 2 „Hopfenbleek / Bergstraße“, 4. Änderung, bestehend aus der Textlichen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Oberfeld, den 24.01.2017

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oberfeld hat in seiner Sitzung am 31.08.2016 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Oberfeld, den 24.01.2017

Siegel

gez. Wüstefeld
Bürgermeister

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte (Stand August 2010)
Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im August 2016

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oberfeld hat dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und am 31.08.2016 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 24.10.2016 bis einschließlich 24.11.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oberfeld, den 24.01.2017

Siegel

gez. Wüstefeld
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oberfeld hat den Bebauungsplan, 4. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.12.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oberfeld, den 24.01.2017

Siegel

gez. Wüstefeld
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.1.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 4. Änderung, ist damit am 26.1.2017 rechtsverbindlich geworden.

Oberfeld, den 26.01.2017

Siegel

gez. Wüstefeld
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 4. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Oberfeld unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Oberfeld, den

Siegel

Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Hopfenbleek / Bergstraße“, 4. Änderung

1. Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Oberfeld hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hopfenbleek / Bergstraße“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 4. Änderung befindet sich im Osten Oberfelds südlich der Straße „Hopfenbleek“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt. Eine weitere Übersicht im Maßstab 1:1.000 ist auf Seite 3 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,6 dar. Er wird im Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch die zuständige Samtgemeinde Gieboldehausen einer Berichtigung zugunsten einer Wohnbaufläche unterzogen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner Fassung der 3. Änderung für den Geltungsbereich seiner 4. Änderung ein Mischgebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eingeschossig in offener Bauweise bebaut werden darf und das durch einen kurzen Stichweg ohne Wendemöglichkeit erschlossen wird.

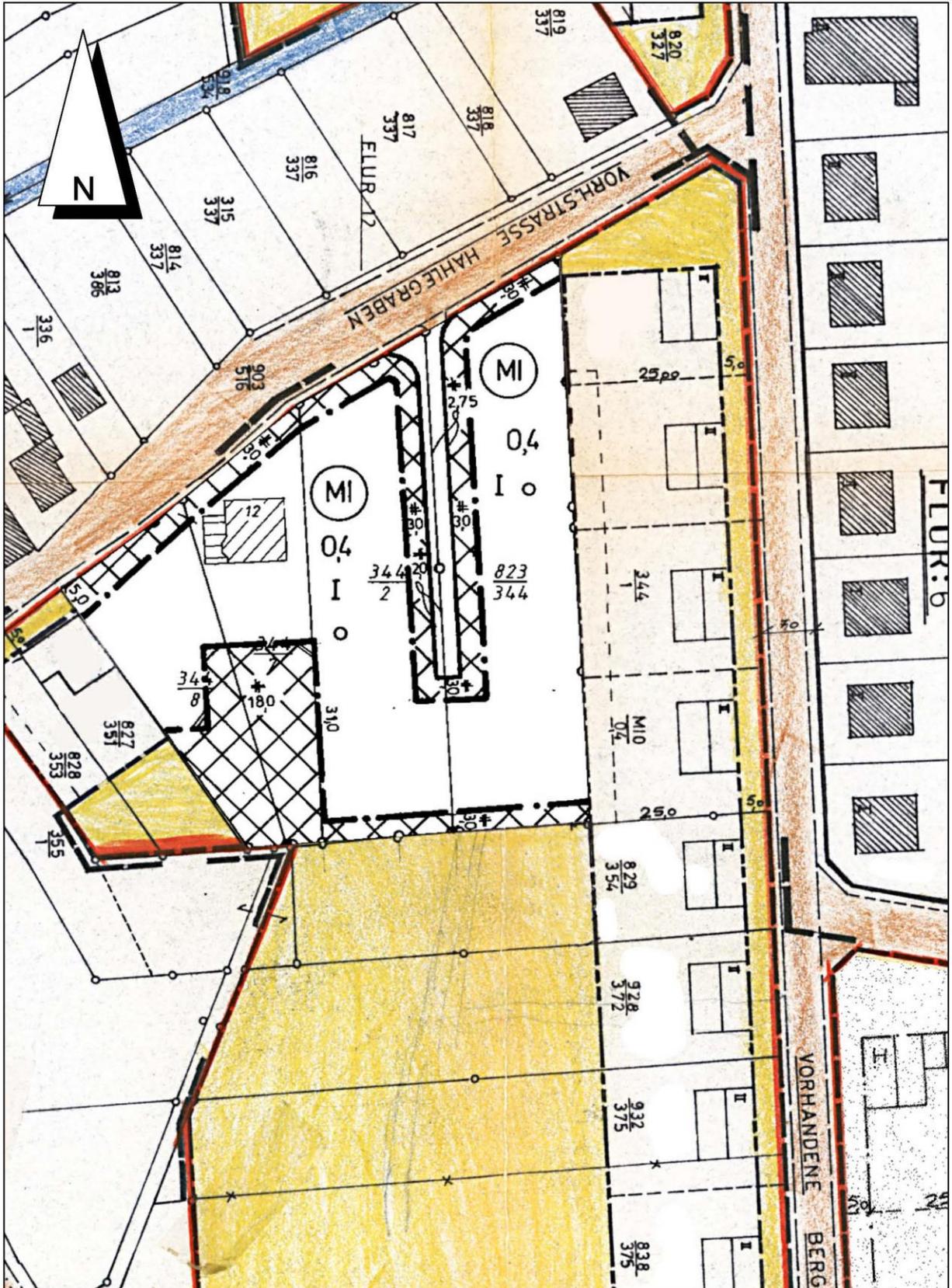
Ein Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan mit eingearbeiteter 3. Änderung wird im Folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist Teil eines bislang per Bebauungsplan festgesetzten Baugebietes innerhalb der bebauten Ortslage Oberfelds, das entsprechend bebaut werden kann und dessen Freibereiche entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung als Grünflächen anzulegen sind. bislang wird der Bereich weitgehend als Grünland ohne weiteren Strauch- oder Baumbewuchs genutzt.

Nationale und europäische Ziele des Umweltschutzes werden durch die Inhalte der Planänderung nicht gefährdet. Durch die Planänderung wird kein zusätzliches Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Belange des Artenschutzes oder Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Hopfenbleek / Bergstraße“
mit eingearbeiteten Änderungen (M 1 : 1.000)



3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 beinhaltet ursprünglich Dorfgebiete, die in einzelnen Bereichen später in Mischgebiete geändert wurden.

Nachdem hier aber heute keine Mischung verschiedener Nutzungen stattgefunden hat, sondern lediglich Wohnhäuser vorhanden sind, und nachdem auch für die weitere Zukunft der Bedarf an gewerblicher oder gar landwirtschaftlicher Nutzung nicht gesehen wird, kann an der Festsetzung von Dorf- oder Mischgebieten nicht mehr festgehalten werden. Dies gilt umso mehr, als unter diesen bisherigen planerischen Voraussetzungen Baugenehmigungen für allein noch zu erwartende Wohnhäuser eben aufgrund der fehlenden Nutzungsmischung nicht mehr erwartet werden können.

Während somit der weit überwiegend Teil des Bebauungsplanes aufgehoben werden soll, um die Genehmigungsfähigkeit zukünftiger Bauvorhaben der Prüfung gemäß § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) zu überlassen, soll der Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung weiterhin als Bebauungsplan bestehen bleiben, weil hier und nur hier im Bereich des bisherigen Bebauungsplanes eine neue Verkehrsfläche zur Erschließung rückwärtiger Flächen angelegt werden soll, die allein nach § 34 BauGB nicht zulässig wäre.

Um allerdings den Bau von Wohnhäusern allgemein zu ermöglichen, wird die Zweckbestimmung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise bleiben dabei ebenso unverändert wie die festgesetzte Verkehrsfläche.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient damit der weiteren Nutzbarkeit innerhalb eines durch Bebauungsplan abgesicherten Baugebietes im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung der 4. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen bis hin zu einer Baulandumlegung können zur Sicherung der Erschließung erforderlich werden.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt und bleibt unverändert.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

„Hopfenbleek / Bergstraße“

vom 24.10.2016 bis einschließlich 24.11.2016

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Oberfeld beschlossen.

Oberfeld, den 24.01.2017

Siegel

gez. Wüstefeld
Bürgermeister