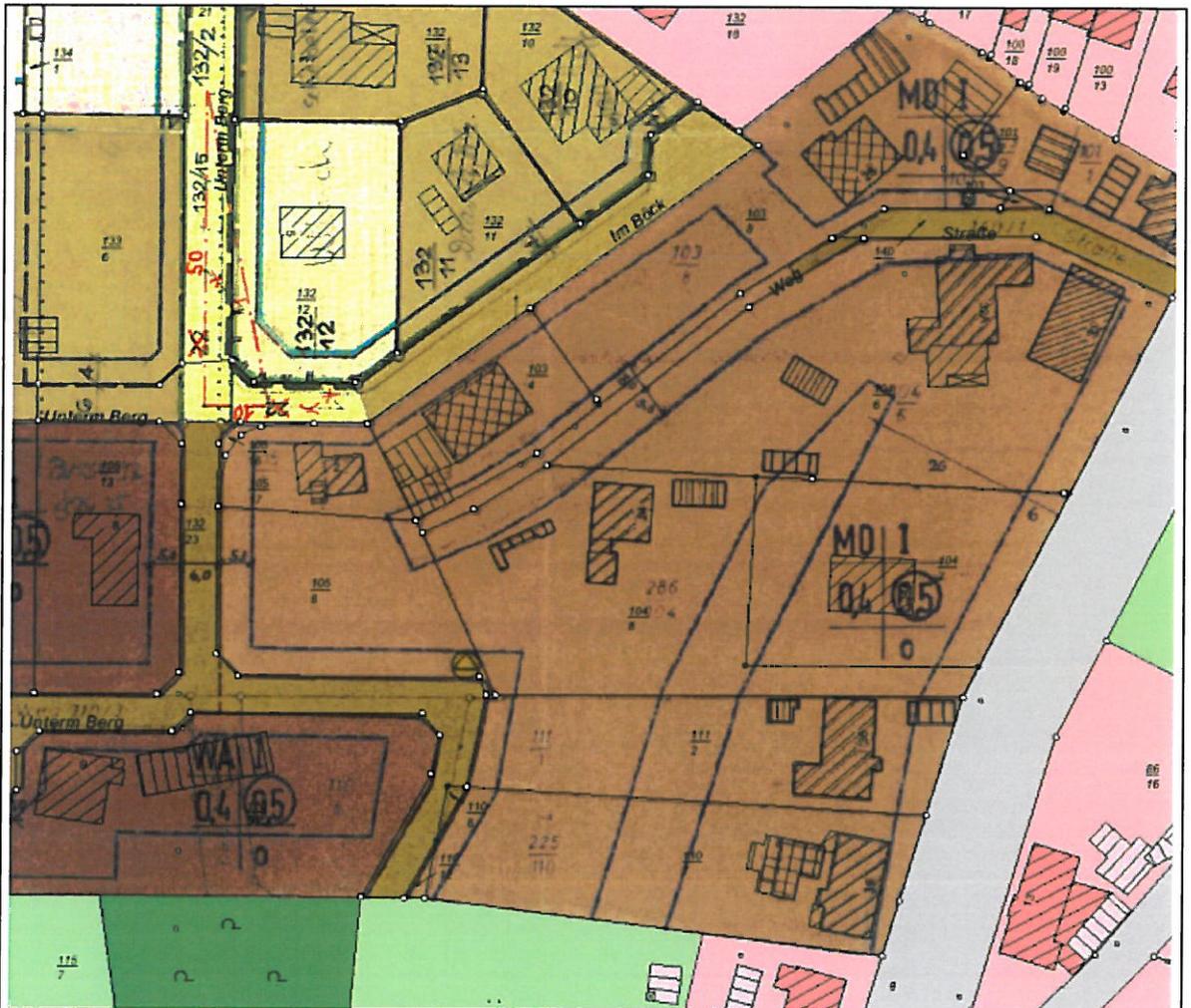


Anlage zur Vorlage 30/456/2011

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG
STADT HITZACKER

BEBAUUNGSPLAN

BUHRKENFELD II – 1. ÄNDERUNG



Ausschnitt des östlichen Bereichs des Bebauungsplans Buhrkenfeld II

- **SATZUNGSTEXT**
- **VERFAHRENSVERMERKE**
- **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Entwurf Juli 2011

EWS EKKE WITT STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG HAUPTSTR. 19, 29456 HITZACKER, TEL.: 05862/ 9411034

**BEBAUUNGSPLAN
BUHRKENFELD II – 1. ÄNDERUNG**

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i. V. mit § 40 der Niedersächsi-
schen Gemeindeordnung (NGO), beide in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat
der Stadt Hitzacker diesen Bebauungsplan, bestehend aus dem nachstehenden Text,
in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

§ 1

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebau-
ungsplans Burkenfeld II.

§ 2

AUFHEBUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNG

Die textliche Festsetzung „Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Bereich der
nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig“ wird ersatzlos aufgehoben.

Hitzacker,

(Siegel)

.....
Stadtdirektor

.....
Bürgermeister

Begründung
zum
Bebauungsplan
Buhrkenfeld II – 1. Änderung

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Veranlassung	2
2 Planungsgrundlagen	3
2.1 Verfahren	3
2.2 Übergeordnete Planungen	3
3 Änderungen	3
4 Auswirkungen der Planung	4
5 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB	4
5.1 Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	4
5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange	4
5.3 Begründung der Planungsentscheidung	4

1 Veranlassung

Der Bebauungsplan Buhrkenfeld II, im Ortsteil Tiessau, wurde 1981 rechtskräftig. **Bestand vor der 1. Änderung**

Gegenstand dieser 1. Änderung ist die ersatzlose Streichung der textlichen Festsetzung, die Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbietet.

Der Rat der Stadt Hitzacker hat die Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplans beschlossen, um die teilweise erheblichen Erschwernisse zur funktionsgerechten Platzierung von Garagen und Nebengebäuden insbesondere auf kleinen Grundstücken zu beseitigen, die durch die oben genannte textliche Festsetzung verursacht werden.

Der Bebauungsplan Buhrkenfeld II soll, so die Begründung zum Plan: „... einerseits die geordnete Bebauung der bislang unerschlossenen Wiesen ermöglichen, die den Bereich zwischen den Gärten der Grundstücke an der Tiessauer Straße im Osten und dem bewaldeten Hang im Westen einnehmen, andererseits sollen die Grundstücke mit altem Hausbestand an der Tiessauer Straße überplant werden, damit weiterer Wildwuchs gestoppt, die Erschließung und Bebauung der großen rückwärtigen Gartenflächen ermöglicht und Baulücken geschlossen werden.“

Der Bebauungsplan setzt im Osten ein Dorfgebiet, im Westen ein Allgemeines Wohngebiet fest.

- Die Geschossflächenzahl ist mit 0,5 und
- die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse ist mit 1 Vollgeschoss und
- die Bauweise ist als Offene Bauweise festgesetzt.
- Die einzige textliche Festsetzung lautet: „Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Bereich der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.“

Der Bebauungsplan erfasst, besonders im östlichen Bereich, Bestandsstrukturen mit sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Der gewünschten Aufstellung einer Garage in einem der kleineren Grundstücksbereiche steht die textliche Festsetzung entgegen. **Planungserfordernis**

Ziel dieser Planung ist die ersatzlose Streichung der textlichen Festsetzung, um dadurch auch auf den kleineren Grundstücken, den berechtigten Interessen der Eigentümer und Nutzer nach funktionsgerecht platzierten Garagen und Nebenanlagen zu entsprechen. **Planungsziel**

2 Planungsgrundlagen

2.1 Verfahren

Diese 1. Änderung kann nicht als eigenständiger Rechtsplan wirken, sondern nur in Verbindung mit dem 1981 in Kraft getretenen Ursprungsplan „Buhrkenfeld II“.

Charakter der vorliegenden Änderung

Da durch diese 1. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplans nicht berührt und keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Vereinfachtes Verfahren § 13 BauGB

2.2 Übergeordnete Planungen

Auch nach Inkrafttreten der vorliegenden Änderung ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

F-Plan

3 Änderungen

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Buhrkenfeld II.

Geltungsbereich, § 1

Mit dieser 1. Änderung wird der Bebauungsplan hinsichtlich der im § 2 dieser Satzung aufgeführten Festsetzungen geändert. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert bestehen.

Streichung der textlichen Festsetzung § 2

Wie bereits eingangs erwähnt, erfasst der Bebauungsplan Buhrkenfeld II strukturell sehr unterschiedlich Grundstücksflächen. Die für das gesamte Plangebiet geltende textliche Festsetzung muss von daher zumindest in Teilbereichen zu Unverträglichkeiten und erheblichen Erschwernissen führen. Der Begründungstext zu dieser Festsetzung lautet: „Zur Sicherung von zusammenhängenden gärtnerisch gestalteten Freiflächen auf den Grundstücken soll die textliche Festsetzung dienen ...“ Diese der textlichen Festsetzung zugeordneten Aufgabe kann im Bereich der kleinen bereits bebauten Bestands-Grundstücke jedoch nicht erfüllt werden, insbesondere nicht, wenn geplante Garagengebäude den Abstandsbereich zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrenze in Anspruch nehmen sollen. Für die möglichen neuen Baugrundstücke ist die Festsetzung nicht erforderlich, da dort eine Beplanung einschließlich der heute notwendigen Nebengebäude erfolgen wird und im östlichen Planbereich zudem eine überbaubare Fläche von 26 m festgesetzt ist.

Durch die Streichung der textlichen Festsetzung und die damit mögliche Inanspruchnahme von bislang nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Garagen und Nebenanlagen wird kein Eingriff in

Kein Eingriff in Natur und Landschaft

Boden, Natur und Landschaft vorbereitet, da die festgesetzten Geschossflächen- und Grundflächenzahlen unverändert bleiben.

Ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.

Kein Umweltbericht

4 Auswirkungen der Planung

Aufgrund der festgesetzten Änderungen ergeben sich keine Auswirkungen auf übrige Belange, namentlich des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung.

Sonstige Auswirkungen der Änderung

5 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

5.1 Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung der 3. Änderung wurde vom Rat der Gemeinde am gefasst.

Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung erfolgte am durch eine Amtliche Bekanntmachung in der Elbe-Jeetzel-Zeitung.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

5.3 Begründung der Planungsentscheidung

Der Rat der Stadt Hitzacker hat diese Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan in seiner Sitzung am beschlossen.

Hitzacker,

(Siegel)

Stadtdirektor

Bürgermeister