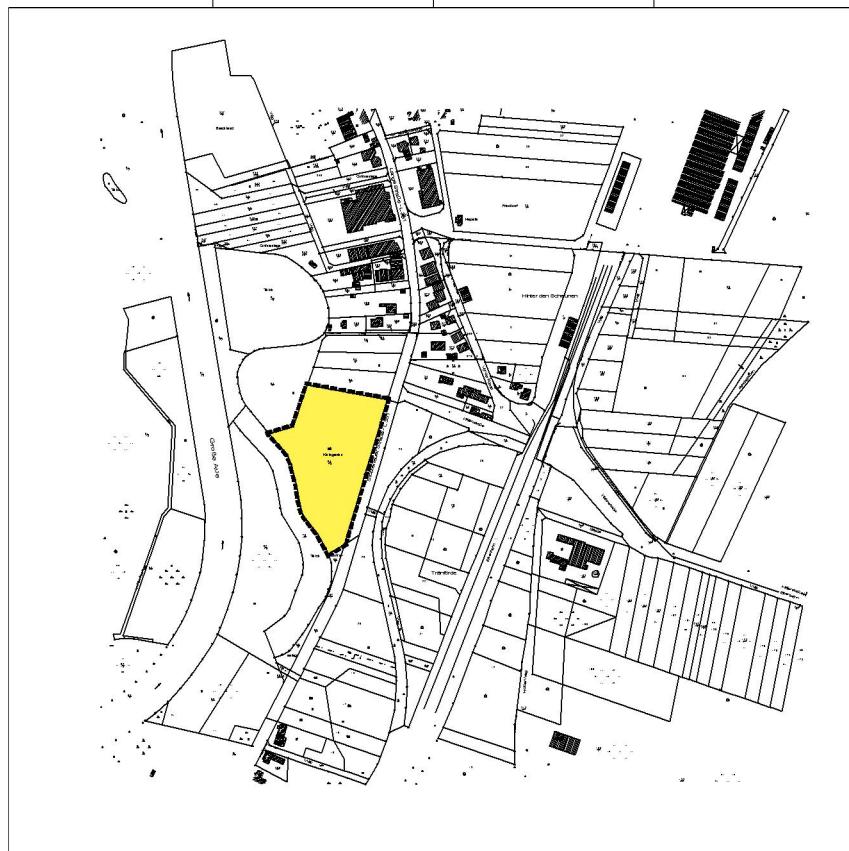


Flecken Liebenau



Bebauungsplan Nr. 23 - 1. Änderung „Kleingärten“ Bebauungsplan und Begründung

Datum	Verfahrensstand		
03.07.2006	§ 10 BauGB § 9 (8) BauGB	Satzung (§ 13 BauGB - vereinfachtes Verfahren) Begründung zur Satzung	The logo for the planning office, consisting of the letters 'pldp' in a stylized, blocky font.

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
--------------------	-------

Bebauungsplan	
Festsetzungen	4
Verfahrensvermerke	5

Begründung - Teil I: Städtebauliche Belange:	
1.0 Anlass der Änderung	8
2.0 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	9
3.0 Übergeordnete Planungen	10
4.0 Festsetzungen	10
5.0 Grünordnung / Eingriffsregelung	11
6.0 Ver- und Entsorgung	11
7.0 Durchführung/ Kosten der Planung	12
Begründung - Teil II: Umweltbericht	
1.0 Allgemeines	12
2.0 Überschwemmungsgebiet der Großen Aue	12

Bebauungsplan
(Stand 03.07.2006)

Festsetzungen der 1. Änderung (Stand 03.07.2006)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 (Flurstück 54/13 - Flur 21, Gemarkung Liebenau)

§ 2 Bauliche Nutzung

Die Zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen und werden wie folgt ergänzt:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bauliche Anlagen für Vereins- und Gemeinschaftszwecke bis zu einer Größe von insgesamt 60 m² Grundfläche mit einem Vollgeschoss zulässig (z.B. Vereinshaus, Toilettengebäude u.ä.). Zusätzlich ist ein überdachter Freisitz bis zu einer Größe von 20 m² Grundfläche zulässig. Von der östlichen Bebauungsplangrenze (Stolzenauer Straße - L 351) müssen diese Anlagen einen Mindestabstand von 20 m einhalten.

Hinweise

Rechtgrundlage

Für die Festsetzungen dieser Satzung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Überschwemmungsgebiet der Großen Aue

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt derzeit im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Großen Aue. Die Verordnung zum Überschwemmungsgebiet der Großen Aue wird derzeit überarbeitet. Mit dem Inkrafttreten ist noch im Jahre 2006 zu rechnen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach dem derzeitig vorliegenden Entwurf der Verordnung zukünftig innerhalb des gesetzlich geschützten Überschwemmungsgebietes der Großen Aue. Auf die Vorschriften des Gesetzes (insbesondere § 31 b Abs. 4) zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes wird hingewiesen.

Bodendenkmalfund

Im näheren Einzugsbereich des Kleingartengeländes sind Bodendenkmalfunde bekannt. Da mit weiteren Funden zu rechnen ist, wird auf die Vorschriften des Nds. Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 6 u. 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat des Flecken Liebenau diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Kleingärten", bestehend aus den vorstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Liebenau, den 14.07.2006

gez. Eisner

gez. Mühlenfeld

Gemeindedirektor

(L.S.)

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der des Flecken Liebenau hat in seiner Sitzung am 07.12.2005 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Kleingärten" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Liebenau, den 14.07.2006

gez. Eisner

Gemeindedirektor

(L.S.)

Öffentliche Auslegung

Der Rat des Flecken Liebenau hat in seiner Sitzung am 07.12.2005 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.05.2006 bis einschließlich 28.06.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.05.2006 gemäß § 4 Abs. 2 statt.

Liebenau, den 14.07.2006

gez. Eisner

Gemeindedirektor

(L.S.)

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Liebenau hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kleingärten“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.07.2006 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen sowie der dazugehörigen Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) zugestimmt.

Liebenau, den 14.07.2006

gez. Eisner

Gemeindedirektor

(L.S.)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde nach § 10 BauGB am 18.07.2006 im amtlichen Mitteilungsblatt „Die Harke“ bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Liebenau, den 19.07.2006

gez. Eisner

Gemeindedirektor

(L.S.)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und/ oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.

Liebenau, den _____.200____

Gemeindedirektor

(L.S.)

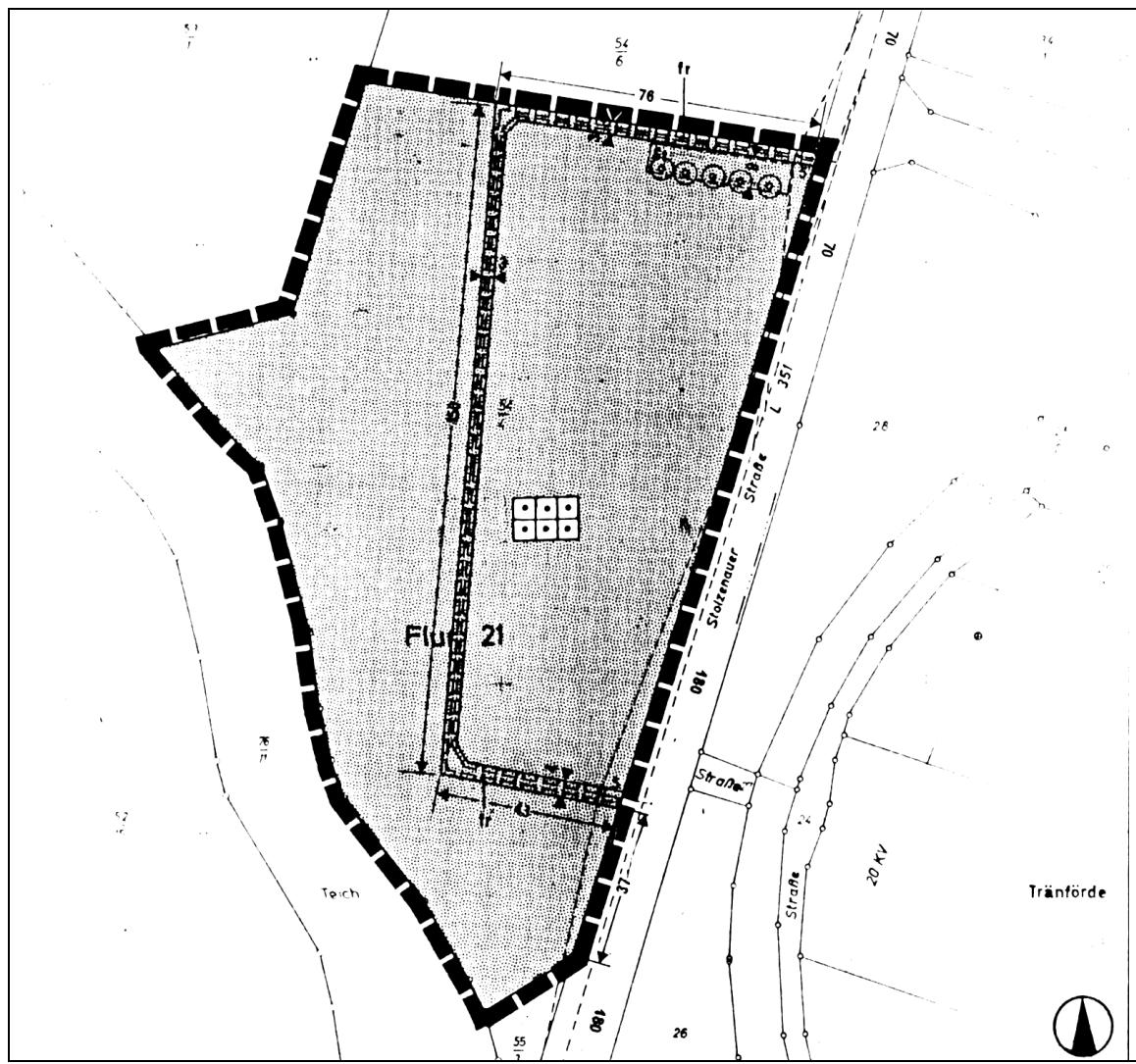
Begründung mit Umweltbericht

(Stand 03.07.2006)

BEGRÜNDUNG - TEIL I: STÄDTEBAULICHE BELANGE

1.0 Anlass der Änderung

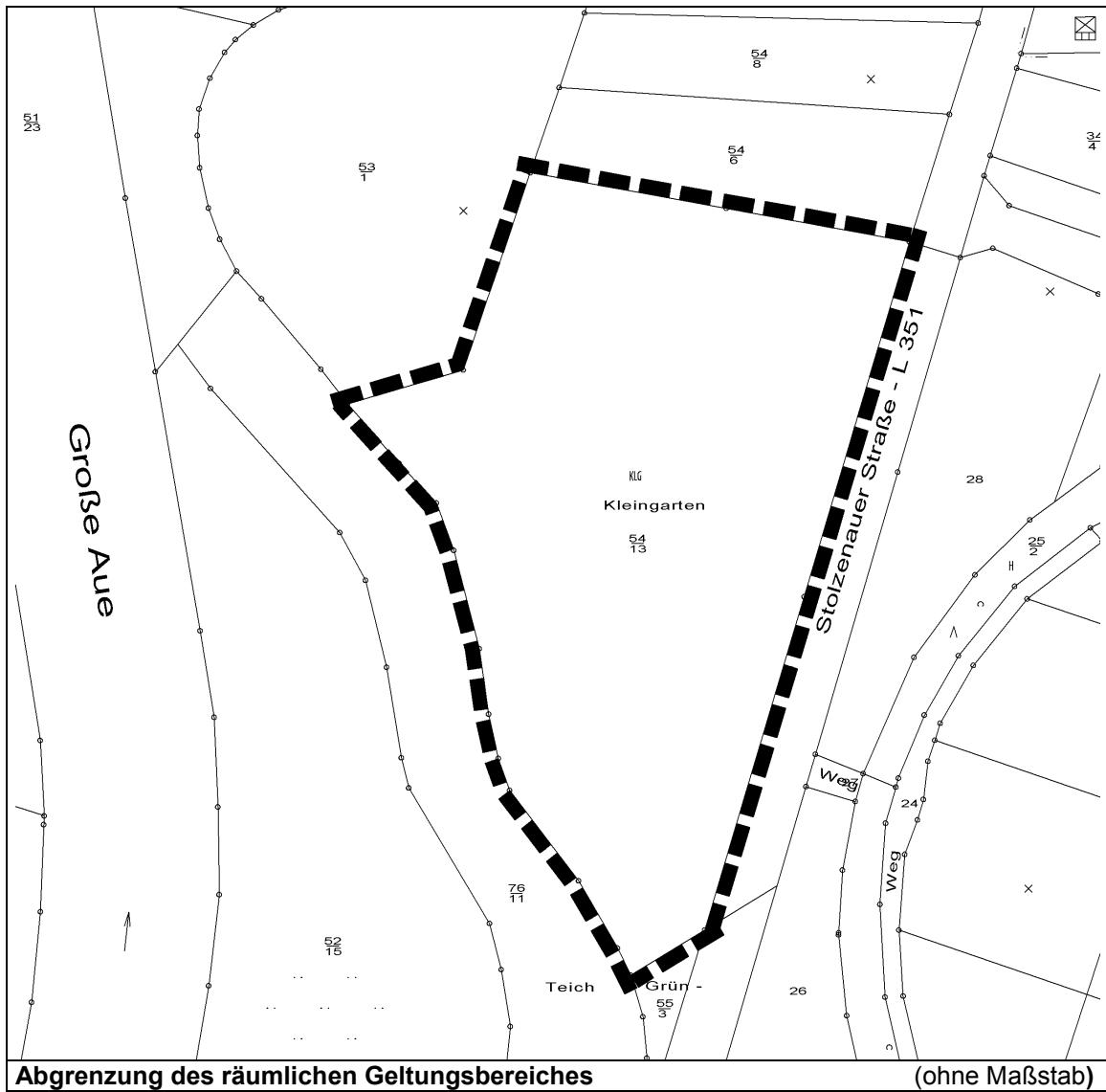
Der Bebauungsplan Nr. 23 „Kleingärten“ wurde Ende der 1980er Jahre aufgestellt. Die Planung beinhaltet die Festsetzung eines Gebietes für Dauerkleingärten sowie eine innere Erschließung und eine Stellplatzfläche. Zu den Nutzungsmöglichkeiten trifft der Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen, so dass sich diese aus dem Bundeskleingartengesetz ergeben. Danach sind Kleingärten mit je einer baulichen Anlagen bis zu 24 m² Grundfläche zulässig. Diese Festsetzungen lassen z.Zt. nicht den Bau eines Vereins- oder Versorgungsgebäudes zu, so dass in Bezug auf diese gemeinschaftlichen Einrichtungen eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten planungsrechtlich abgesichert werden soll.



Zeichnerische Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23

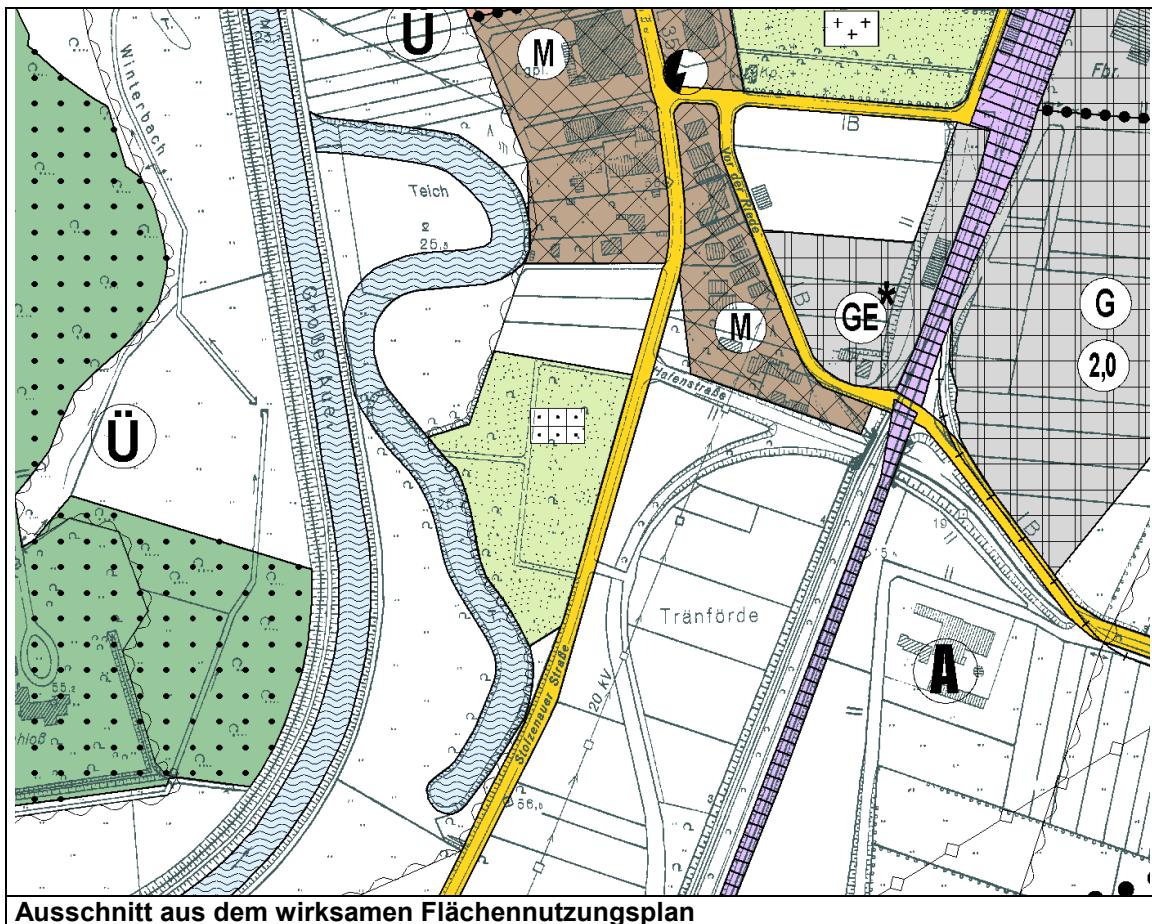
2.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kleingärten“. Er ist insgesamt ca. 1,86 ha groß und besteht aus dem Flurstück 54/13 der Flur 21. Die genaue Abgrenzung ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich.



3.0 Übergeordnete Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf den Entwicklungszügen, die im wirksamen Flächennutzungsplan für diesen Bereich vorgegeben worden sind. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

4.0 Festsetzungen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Zielsetzung verfolgt, innerhalb des Planbereiches eine Gemeinschaftsanlage in Form eines Vereinshauses zu ermöglichen. Diese Nutzungserweiterung entspricht der im Bundeskleingartengesetz enthaltenen Charakterisierung einer Kleingartenanlage, die danach aus mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern besteht.

Um dieses zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass solche baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoss bis zu einer Größe von 60 m^2 zulässig sein sollen. Zusätzlich wird die Anlage eines überdachten Freisitzes bis zu einer Grundfläche von 20 m^2 ermöglicht. Die Festsetzung wird textlich ohne zeichnerische Fixierung vorgenommen, um so dem Verein für die Auswahl einer geeigneten Grundstücksparzelle möglichst viel Freiheit zu belassen. Einzuhalten ist jedoch eine nach Bundesfernstraßengesetz 20 m betragende Anbauverbotszone entlang der Landesstraße 351.

Hinweis zu Bodendenkmalfunden

Im näheren Einzugsbereich des Kleingartengeländes sind Bodendenkmalfunde bekannt. Da mit weiteren Funden zu rechnen ist, wird auf die Vorschriften des Nds. Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Hinweis zum Überschwemmungsgebiet der Großen Aue

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt derzeit im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Großen Aue. Die Verordnung zu diesem Überschwemmungsgebiet wird derzeit überarbeitet. Mit dem Inkrafttreten ist noch im Jahre 2006 zu rechnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach dem derzeitig vorliegenden Entwurf der Verordnung zukünftig innerhalb des gesetzlich geschützten Überschwemmungsgebietes der Großen Aue. Auf die Vorschriften des Gesetzes (insbesondere § 31 b Abs. 4) zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes wird hingewiesen.

5.0 Grünordnung/ Eingriffsregelung

Die Bebauung innerhalb des Kleingartengeländes wird nach den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes geregelt, da der bestehende bebauungsplan keine Regelungen hierzu trifft. Demnach kann je Kleingartenparzelle eine bis zu 24 m² große Fläche für eine Laube mit überdachtem Freisitz genutzt werden. Eine Kleingartenparzelle soll entsprechend Bundeskleingartengesetz nicht größer als 400 m² sein. Da eine untere Grenze für die Parzellen nicht bestimmt wird, ergibt sich, dass bei einem kleineren Grundstückszuschnitt eine höhere bauliche Ausnutzung bzw. Flächenversiegelung erfolgen kann.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine versiegelbare Fläche von max. 80 m² neu ermöglicht. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass für diese gemeinschaftlichen Anlagen mindestens zwei Gartenparzellen entfallen müssen, so dass sich eine mögliche Neuversiegelung von 32 m² (80 m² - 2x24 m²) ergibt. Aufgrund der Gesamtgröße des Kleingartengeländes mit ca. 18.600 m² kann diese Fläche als relativ unbedeutend für die ökologische Gesamtsituation gewertet werden, so dass auf die Festsetzung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen verzichtet werden kann.

6.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes ist nur eingeschränkt vorhanden. Im einzelnen sind folgende Versorgungsunternehmen zuständig:

Wasser- und Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Die Wasserversorgung ist über das zentrale Versorgungsnetz des Wasserverbandes "Am Sandkamp" sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist hierdurch ebenfalls gewährleistet.

Abwasserentsorgung

Das Kleingartengelände ist durch das zentrale Abwasserkanalnetz erschlossen, so dass die mit dieser Planung ermöglichten Gemeinschaftsanlage hier angeschlossen werden können. Die anfallenden Abwässer können der Kläranlage in Lemke zugeführt werden, die über ausreichende Kapazitäten verfügt.

Oberflächenwasser

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb des Gebietes zur Versickerung gebracht.

Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Avacon AG - Nienburg.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung innerhalb der Samtgemeinde Liebenau wird durch den Landkreis Nienburg/Weser wahrgenommen.

Telekommunikationsnetz/ Kabel

Das Plangebiet kann grundsätzlich an das Netz der Deutschen Telekom anschlossen werden.

7.0 Durchführung/ Kosten der Planung

Die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen soll kurzfristig erfolgen. Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

BEGRÜNDUNG - TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 Allgemeines

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Aus diesem Grund kann gemäß § 13 (3) von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden.

2.0 Überschwemmungsgebiet der Großen Aue

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zur Zeit im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Großen Aue und nach dem vorliegenden Entwurf der Verordnung zukünftig innerhalb des gesetzlich geschützten Überschwemmungsgebietes der Großen Aue.

Durch die geplante Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird die bereits heute nach Kleingartengesetz zulässige Überbauung bis 24 m² Grundfläche pro Kleingarten nicht geändert oder erhöht, es wird lediglich der Bau eines Vereins- oder Versorgungsgebäudes mit überdachtem Freisitz für den Kleingartenverein ermöglicht. Da jedoch in Verbindung mit solchen Gemeinschaftsräumen in der Regel auch größere Außenflächen bzw. Grundstücksparzellen für unterschiedliche Aktivitäten freigehalten werden, ist davon auszugehen, dass sich insgesamt der Anteil der überbauten Flächen im festgesetzten Kleingartengebiet nur unwesentlich erhöhen wird und deshalb im Verhältnis zur Gesamtgröße des Kleingartengeländes als relativ unbedeutend einzustufen ist, so dass hinsichtlich des Hochwasserabflusses keine nachhaltigen Veränderungen oder Beeinträchtigungen zu erwarten sind und Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

Liebenau, den 14.07.2006

gez. Eisner

Gemeindedirektor

(L.S.)