

# Bekanntmachung Flecken Artlenburg

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung

Der Rat des Fleckens Artlenburg hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Rat des Fleckens Artlenburg hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung mit örtlicher Bauvorschrift wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der gebilligte Entwurf der Bebauungsplanänderung mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen können

**vom 05.01.2018 bis zum 06.02.2018**

im **Gemeindebüro**, Schulstraße 3, 21380 Artlenburg während der Dienststunden  
**dienstags von 17.00 – 19.00 Uhr**

**sowie**

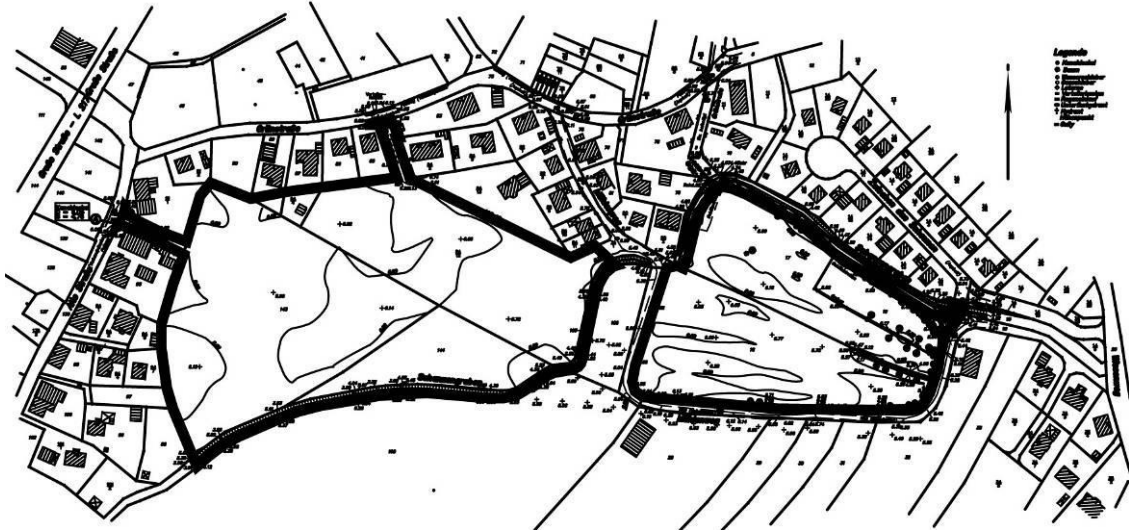
in der **Samtgemeindeverwaltung**, Marktplatz 1, 21379 Scharnebeck  
(auf dem Flur vor dem Büro 2.03) während der Dienststunden  
**montags - mittwochs 8.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 15.30 Uhr**  
**donnerstags 8.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18:00 Uhr**  
**freitags 8.00 – 12.00 Uhr**

**sowie**

**im Internet unter dem Link <http://www.artlenburg.de>**

eingesehen werden. Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung mit örtlicher Bauvorschrift unberücksichtigt bleiben.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift ist im anliegenden Übersichtsplan, Maßstab 1:5.000, mit einer schwarzen Linie gekennzeichnet.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2012  
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

———— Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9  
„Mühlenweg“ mit ÖBV

Maßstab: 1:5.000

Artlenburg, den 22.12.2017

gez. Twesten  
Bürgermeister

ausgehängt am: 22.12.2017

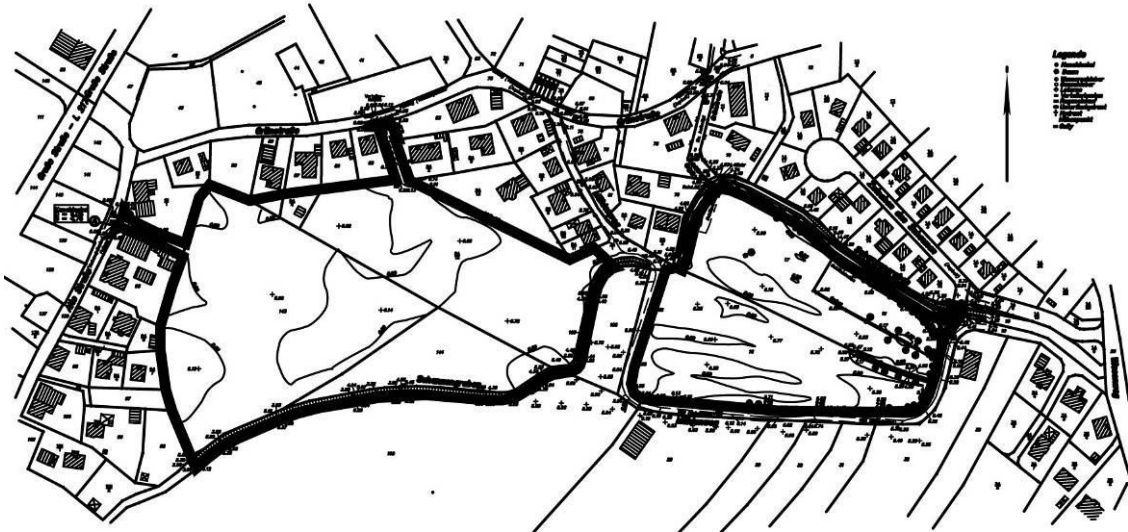
abgenommen am: .....

# Flecken Artlenburg

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift

gemäß § 13a BauGB

Stand Entwurf: 19.12.2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2012  
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

— Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9  
„Mühlenweg“ mit ÖBV

Maßstab: 1:5.000



## Inhaltsverzeichnis

1	Präambel.....	3
2	Textliche Festsetzungen .....	4
3	Örtliche Bauvorschrift .....	5
4	Verfahrensvermerke .....	6
5	Hinweise zum Verfahren .....	8
6	Begründung.....	9



## 1 Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat des Flecken Artlenburg in seiner Sitzung am ..... diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Artlenburg, den .....

.....

Flecken Artlenburg



## 2 Textliche Festsetzungen

### **Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ mit ÖBV**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt, Maßstab 1:5.000, durch eine schwarze Linie gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 7 BauGB

### **Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 „Mühlenweg“ mit ÖBV**

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift bleiben rechtskräftig, soweit sie nicht durch die nachfolgende Festsetzung geändert werden.

### **Wohnanlage für Senioren und beeinträchtigte Personen**

Die textliche Festsetzung I.10. des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift wird wie folgt geändert:

„In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 dürfen auf dem Flurstück 143/10 der Flur 18 (Storchewiese 18) die maximale Grundstücksgröße bis zu einer maximalen Grundstücksgröße von 1.500 m<sup>2</sup>, die GRZ bis zu einer GRZ von 0,4, die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bis zu maximal II Vollgeschossen, die maximal zulässige Traufhöhe bis zu einer maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe bis zu einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,50 m für eine Wohnanlage für Senioren und beeinträchtigte Personen ausnahmsweise überschritten werden. Ausnahmsweise gilt hierfür auch keine Beschränkung der Zahl der Wohnungen. Ausnahmsweise gilt hierfür die Festsetzung I.7. des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ nicht.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 6, § 31 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO“



### 3 Örtliche Bauvorschrift

#### Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 „Mühlenweg“ mit ÖBV

Die örtliche Bauvorschrift des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ bleibt rechtskräftig, soweit sie nicht durch die nachfolgende Festsetzung geändert wird.

#### Dachformen

Die Festsetzung § 2 Nr. 1 der örtlichen Bauvorschrift des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ wird wie folgt geändert:

„Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern, Zeltdächern oder Pultdächern zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind außerdem Flachdächer und Gründächer zulässig.“



## 4 Verfahrensvermerke

### Planunterlage Übersichtsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:5.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2012  LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Lüneburg

---

### Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Büro Ute Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, Fax: 04131-4004889, mehring@slplanung.de.

Lüneburg, den .....

.....  
Planverfasserin

---

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Artlenburg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Artlenburg, den .....

.....  
Bürgermeister

---

### Öffentliche Auslegung

Der Rat des Flecken Artlenburg hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom ..... bis einschließlich zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Artlenburg, den .....

.....  
Bürgermeister





### Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Artlenburg hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Artlenburg, den .....

.....  
Bürgermeister

---

### Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (Nr. ....) bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Artlenburg, den .....

.....  
Bürgermeister

---

### Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Artlenburg, den .....

.....  
Bürgermeister

---

### Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Artlenburg, den .....

.....  
Bürgermeister



## 5 Hinweise zum Verfahren

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**, vom 03.11.2017
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, vom 21.11.2017
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**, vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**, vom 03.04.2012
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**, vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 30.06.2017
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**, vom 19.02.2010
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**, vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 02.03.2017



## 6 Begründung

### Ziele und Zwecke der Planung

#### Wohnanlage für Senioren und beeinträchtigte Personen

Mit der vorliegenden 2. Änderung soll eine angemessene Bebauung für eine Wohnanlage für Senioren und beeinträchtigte Personen im Plangebiet auf dem Flurstück 143/10 der Flur 18 (Storchenwiese 18) als Ausnahme ermöglicht werden.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 „Mühlenweg“ sieht bereits die Ausnahmeregelung vor, dass in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 die maximale Grundstücksgröße bis zu einer maximalen Grundstücksgröße von 1.500 m<sup>2</sup> und die GRZ bis zu einer GRZ von 0,4 für Seniorenwohnanlagen ausnahmsweise überschritten werden dürfen. Ausnahmsweise gilt hierfür auch keine Beschränkung der Zahl der Wohnungen. Der Flecken Artlenburg wollte sich hiermit die Möglichkeit offen halten, eine Seniorenwohnanlage in dem Baugebiet unterzubringen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird diese Ausnahmeregelung konkret auf das Flurstück 143/10 der Flur 18 (Storchenwiese 18) im Plangebiet bezogen, auf welchem eine Wohnanlage für Senioren und beeinträchtigte Personen ermöglicht werden soll.

Darüber hinaus wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes in dieser Ausnahmeregelung ergänzt, dass ausnahmsweise auch maximal zwei Vollgeschosse mit einer entsprechenden maximalen Traufhöhe von 6,50 sowie einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m zulässig sind, da dieses für eine Seniorenwohnanlage angemessen ist.

Außerdem wird in der Ausnahmeregelung ergänzt, dass diese Wohnanlage neben Senioren auch für beeinträchtigte Personen Wohnraum schaffen soll, um eine entsprechende Mischung dieser Nutzungen zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird in der Ausnahmeregelung ergänzt, dass die Festsetzung I.7. des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“, welche Regelungen zu den auf dem Baugrundstück anzulegenden Stellplätzen trifft, hierfür nicht gilt. Diese Festsetzung entfällt für die Wohnanlage für Senioren und beeinträchtigte Personen, da hierfür nicht so ein hoher Stellplatzbedarf gegeben ist. Außerdem werden die notwendigen Einstellplätze in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) geregelt und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Nach der NBauO müssen die notwendigen Einstellplätze auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe auf einem anderen Grundstück gelegen sein, dessen Benutzung zu diesem Zweck durch Baulast gesichert ist.

#### Dachformen

Darüber hinaus wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes die örtliche Bauvorschrift zu den zulässigen Dachformen geändert, um eine weitere angemessene und nachgefragte Dachform zu ermöglichen.

In der örtlichen Bauvorschrift des Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 „Mühlenweg“ wird zu den Dachformen festgesetzt, dass Hauptgebäude nur mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern, Zeltdächern oder Pultdächern zulässig sind. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind außerdem Flachdächer und Gründächer zulässig.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden darüber hinaus auch Walmdächer zugelassen, um einen etwas größeren Spielraum in der Gestaltung für die Bauherren zu lassen.

#### Verfahren

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, da die Bedingungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt sind.



## Wesentliche Auswirkungen

Die geänderten Festsetzungen haben keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

Das Orts- und Landschaftsbild wird von der Änderung nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand und ist westlich, nördlich und östlich von Bebauung umgeben. Südlich wird das Plangebiet durch eine im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Streuobstwiese eingegrünt. Daher ist das Plangebiet nur eingeschränkt einsehbar. Ein besonderer Schutzbedarf des Landschaftsbildes ist nicht gegeben.

Die geringfügige Änderung von ausnahmsweise maximal zwei zulässigen Vollgeschossen mit einer entsprechenden maximalen Traufhöhe von 6,50 sowie einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m auf einem Baugrundstück, welches mittig im Baugebiet liegt und somit von Bebauung umgeben ist, wirkt sich nicht wesentlich auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Nördlich angrenzend sind bereits maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Weiter südlich im Übergang zur freien Landschaft ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Somit staffelt sich die Geschossigkeit von Norden nach Süden.

Die angrenzenden Baugrundstücke wurden im Vertrauen auf den Bestand des Ursprungsbebauungsplanes gekauft, welcher nur ein Vollgeschoss mit einer maximalen Traufhöhe von 3,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m im allgemeinen Wohngebiet WA 3 zulässt. Mit der 2. Änderung werden nun für ein Baugrundstück im allgemeinen Wohngebiet WA 3 maximal zwei Vollgeschosse mit einer entsprechenden maximalen Traufhöhe von 6,50 sowie einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m zugelassen. Dieses führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung durch Verschattung. Die südlich und westlich angrenzenden Baugrundstücke werden durch das nun zulässige zweigeschossige Gebäude nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Besonnung von Süden und Westen vollständig verbleibt. Nördlich und östlich sind bereits nach dem Ursprungsbebauungsplan zwei Vollgeschosse zulässig. Außerdem wird die maximal zulässige Firsthöhe nur geringfügig um einen Meter erhöht, was nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Verschattung führt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass in der Regel bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen erforderlichen Abstandsflächen eine ausreichende Belichtung, Belüftung oder Besonnung gegeben ist.

Die Aufnahme von Walmdächern als zulässige Dachform im Plangebiet hat ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Walmdächern werden sich neben den anderen zulässigen Dachformen in das Ortsbild einfügen.

Auch wenn mit der vorliegenden Planung keine Eingriffe verbunden sind, wird an dieser Stelle auf die allgemeine Regelung im Baugesetzbuch zu Eingriffen im beschleunigten Verfahren hingewiesen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann entfallen.

---

In seiner Sitzung am ..... hat der Rat des Flecken Artlenburg die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.

Artlenburg, den .....

.....  
Bürgermeister

Siegel

