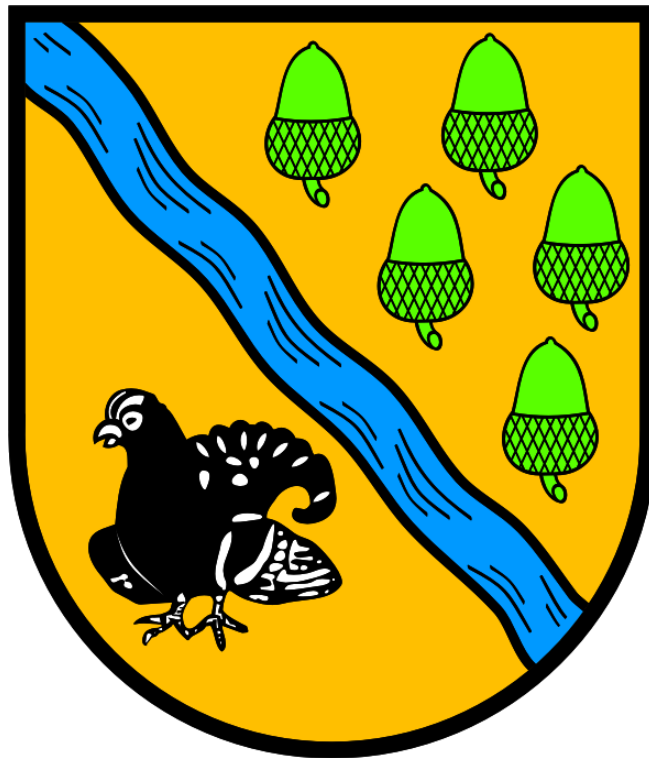


BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 3

- SPORTGELÄNDE II –

VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB



ENTWURF

FÜR DIE BETEILIGUNG GEM. § 3 (2) UND § 4 (2) BAUGB

GEMEINDE STEMMEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

SATZUNG.....	3
VERFAHRENSVERMERKE.....	5
VORBEMERKUNG	8
1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	8
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	9
2.1 Ziele der Raumordnung	9
2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan	9
2.3 Geltendes Planungsrecht.....	9
2.4 Anwendbarkeit des § 13a BauGB	9
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	10
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	10
3.2 Künftige Festsetzungen	10
4. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT, KLIMA UND UMWELT	11
5. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	11

Stand: 24.01.2024

SATZUNG

der Gemeinde Stemmen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
„Sportgelände II“

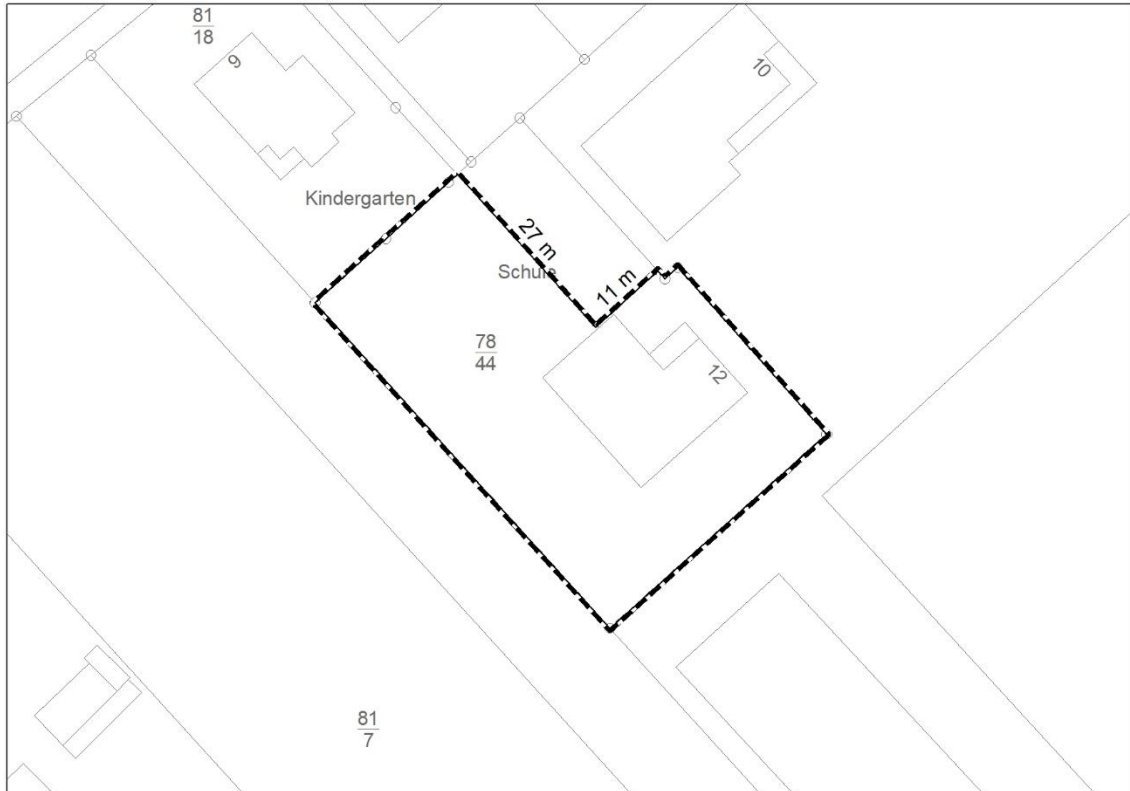
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Stemmen diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sportgelände II“ als Satzung beschlossen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sportgelände II“ wurde gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

§ 1

Geltungsbereich

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sportgelände II“ umfasst den nachfolgend abgegrenzten Geltungsbereich auf dem Flurstück 78/44 der Flur 5 der Gemarkung Stemmen



§ 2Inhalt der Änderung

Die Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf wird im Geltungsbereich von „Schule“ in „Anlagen für soziale Zwecke und kommunale Verwaltung“ geändert.

§ 3Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Rothenburg (Wümme) in Kraft.

Stemmen, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Gemeinde Stemmen hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sportgelände II“ beschlossen.

Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stemmen, den _____

Bürgermeister

2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sportgelände II“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den _____

Planverfasser

3. Der Rat der Gemeinde Stemmen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sportgelände II“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sportgelände II“ und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stemmen, den _____

Bürgermeister

4. Der Rat der Gemeinde Stemmen hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sportgelände II“ und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sportgelände II“ und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stemmen, den _____

Bürgermeister

5. Der Rat der Gemeinde Stemmen hat diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sportgelände II“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Stemmen, den _____

Bürgermeister

6. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sportgelände II“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sportgelände II“ ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Stemmen, den _____

Bürgermeister

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sportgelände II“ sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Stemmen, den _____

Bürgermeister

VORBEMERKUNG

In der vorliegenden Begründung wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sportgelände II“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplanänderung“ bzw. sein Geltungsbereich als „Planänderungsgebiet“ bezeichnet.

Im Geltungsbereich ist vorgesehen, die Zweckbestimmung der bereits festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf von „Schule“ in „Anlagen für soziale Zwecke und kommunale Verwaltung“ zu ändern.

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Das Planänderungsgebiet liegt im südlichen Bereich von Stemmen auf dem Grundstück der ehemaligen Schule südlich der Straße „Am Sportplatz“ (s. Abb. 1). Es umfasst Teilbereiche des Flurstücks 78/44 der Flur 5 der Gemarkung Stemmen. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 0,18 ha.

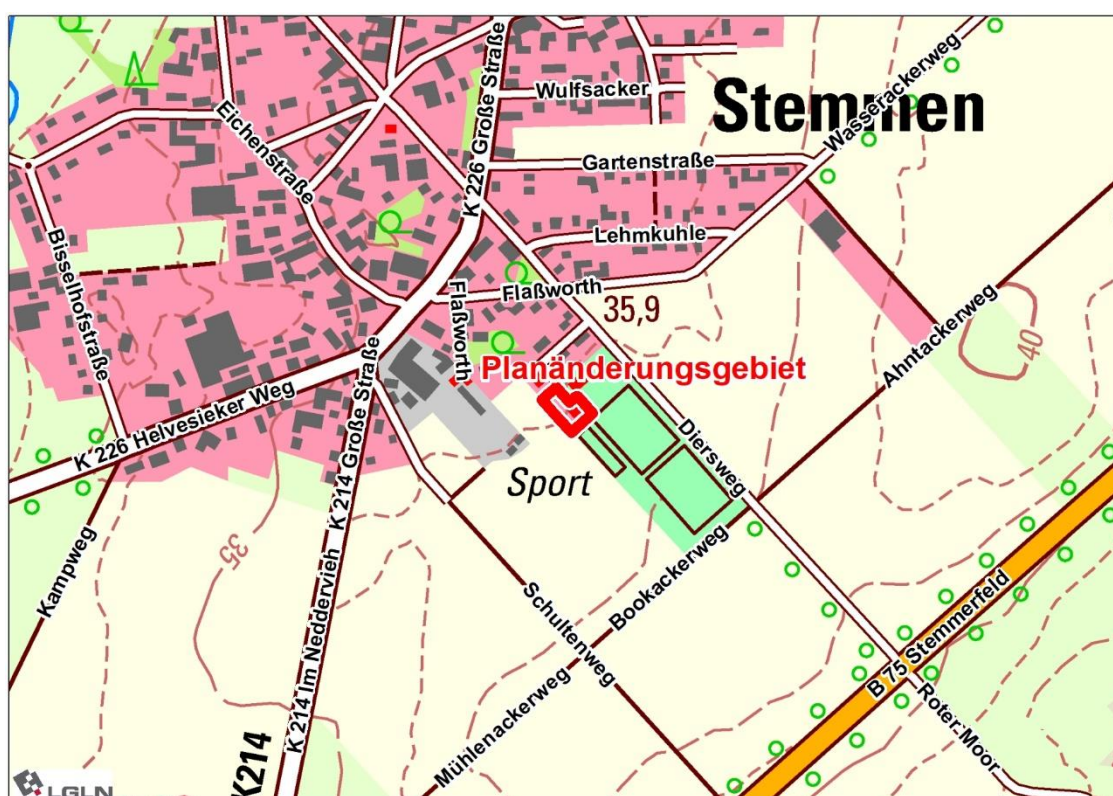


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2024 (ohne Maßstab)

Im Planänderungsgebiet befindet sich das Grundstück und Gebäude der ehemaligen Schule. Nördlich bis östlich schließen sich Sportanlagen an. Südlich bis westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die teilweise ebenfalls für sportliche Zwecke genutzt werden. Nordwestlich befinden sich aufgelockerte Wohnnutzungen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Ziele der Raumordnung

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Ziele der Raumordnung insofern berücksichtigt, dass Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben.

2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Flächen im Planänderungsgebiet werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen somit nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Da die Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren erfolgt, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst und im Geltungsbereich zukünftig eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke und kommunale Verwaltung“ dargestellt.

2.3 Geltendes Planungsrecht

Die Flächen im Planänderungsgebiet sind vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Sportgelände II“ überplant, der im Geltungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit maximal 1 Vollgeschoss in offener Bauweise festsetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 BauGB.

2.4 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Durch die Bebauungsplanänderung soll lediglich die Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf geändert werden. Der Bebauungsplan kann folglich im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme für die Wiedernutzbarmachung von Flächen geändert werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die Flächen im Planänderungsgebiet liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und sind bereits bebaut. Die in den Geltungsbereich einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 0,18 ha, die zulässige Grundfläche liegt weit unter 2 ha im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- b) Mit der Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- c) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Es sind keine Auswirkungen auf FFH- oder Natura 2000-Gebiete zu erwarten.
- d) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für die Bebauungsplanänderung ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Durch den Neubau der Grundschule in Lauenbrück und Schließung der Außenstelle Stemmen wird das Gebäude im Planänderungsgebiet nicht mehr für schulische Zwecke genutzt. Das Schulgebäude wurde im Jahre 1995 neu gebaut und verfügt über zwei Klassenräume, eine Pausenhalle, einen Gruppenraum, Lehrerzimmer sowie die erforderlichen Nebenräume. Im Obergeschoss ist ein weiterer Raum für die Betreuung vorhanden. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Stemmen. Aus der Dorfbevölkerung kam der Wunsch, das Gebäude als Treffpunkt zu nutzen. Ebenso hat die Samtgemeinde Fintel erhöhten Bedarf an Betreuungsplätzen Kindertagesstätten. Es ist angedacht, das Gebäude künftig sowohl als eine Art Dorfgemeinschaftshaus, wie auch als Kindertagesstätte zu nutzen.

Das geltende Planungsrecht lässt eine Nutzungsänderung jedoch nicht zu, sodass für die Umsetzung des Vorhabens eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Sportgelände II“ erforderlich wird.

3.2 Künftige Festsetzungen

Das Planänderungsgebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke und kommunale Verwaltung“ festgesetzt. Die auf der Fläche zulässigen Nutzungen werden nachfolgend konkretisiert und dem Standort entsprechend eingeschränkt:

- Schulen,
- Sporthallen,
- Kindertagesstätten,
- Freizeit- oder Beratungseinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren,
- Einrichtungen der kommunalen Verwaltung,
- sonstige der vorgenannten Nutzungsbestimmungen dienende Anlagen oder Veranstaltungsräume.

Damit ist es möglich, statt einer Schule im Bedarfsfall auch andere soziale Einrichtungen, z.B. für Jugendliche oder Senioren, im Bestandsgebäude unterzubringen. Ergänzend wird festgesetzt, dass eine Nutzung des Gebäudes zu sonstigen Bildungszwecken sowie sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken außerhalb der Betriebszeiten oder ergänzend zu den jeweiligen Betriebszeiten zulässig ist. Dadurch wird sichergestellt, dass eine multifunktionale Nutzung der Einrichtung, z.B. als Bewegungsraum durch die örtlichen Vereine, im Sinne von Mehrfach- und auch Mehrgenerationennutzungen zukünftig möglich ist.

Ergänzende, ähnlich gelagerte Angebote, wie z.B. Volkshochschule, Elterntreff, Beratungsangebote, offener Mittagstisch, Seniorencafé usw. sind denkbar und durchaus erwünscht. Mit der getroffenen Nutzungsfestsetzung kann die Gemeinde bedarfsgerechte und flexible Angebote in ihren Räumlichkeiten schaffen. Im Sinne einer nachhaltigen guten Auslastung des Gebäudebestandes können zudem Synergieeffekte auch außerhalb der Nutzungszeiten der Einrichtung generiert werden.

4. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT, KLIMA UND UMWELT

Durch die Bebauungsplanänderung sind keinerlei Beeinträchtigungen von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt zu erwarten. Die Änderung beschränkt sich ausschließlich auf die Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf. Alle übrigen Festsetzungen einschließlich des Maßes der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt ist somit nicht erforderlich.

5. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt weiterhin über vorhandene Straßen und Zufahrten. Die Ver- und Entsorgung des Planänderungsgebietes bleibt unverändert gewährleistet.

Stemmen, den

Bürgermeister