

Gemeinde Lachendorf
OT Lachendorf - Landkreis Celle

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

„Ortsmittelpunkt“

mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung

Begründung
zur Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung

Verf.-Stand:	§ 13a (3) Nr. 2 BauGB	§ 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	24.08.2017	17.10.2017	12.12.2017
9. Bebauungsplan- Änderung:	24.08.2017	17.10.2017	12.12.2017

Dipl.-Ing. L. Lockhart
Fachliche Begleitung: Dr.-Ing. S. Strohmeier

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	1
1 Erforderlichkeit der 9. Änderung des Bebauungsplanes	1
2 Verfahren	1
3 Planungsvorgaben: Städtebaulicher Rahmenplan.....	1
4 Begründung der 9. Änderung des Bebauungsplans.....	2
5 Hinweis: Denkmalschutz	3
6 Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	3
 ANLAGEN 5	
Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls Stand: 31.05.2017.....	5

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 Erforderlichkeit der 9. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Ortsmittelpunkt“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung ist seit dem 31.01.1991 rechtskräftig. Ziel des Bebauungsplanes war es, den Ortsmittelpunkt von Lachendorf in seiner dörflichen Struktur und seiner Versorgungsfunktion zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern. Hierfür wurden Dorf- und Mischgebiete festgesetzt.

Inzwischen wurden mehrere Änderungen durchgeführt.

Im Rahmen der 3. – 5. und der 8. Änderung des Bebauungsplanes wurden u. a. die örtlichen Bauvorschriften überprüft und für diese Teilbereiche angepasst. Für die Bereiche, für die keine Aktualisierungen stattfanden, kam es immer wieder zu Änderungswünschen. Da die örtliche Bauvorschrift in diesen Teilen bereits über 25 J. alt ist und nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht, sollen sie ersatzlos gestrichen werden.

Zu diesem Zweck ist die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortsmittelpunkt“ erforderlich.

2 Verfahren

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes dient der Entwicklung bereits bestehender Bauflächen im Innenbereich. Der Geltungsbereich des Ursprungsplanes hat eine Größe von 118.000 m². Der Geltungsbereich der 9. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsplanes abzüglich der Flächen der Geltungsbereiche der Teilaufhebung sowie seiner 3., 4., 5. und 8. Änderung. Somit ergibt sich eine betroffene Geltungsbereichsfläche von etwa 118.000 m² - 27.000 m² = 91.000 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von etwa 27.300 m² + 50 % Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gem. § 19 BauNVO = ca. 40.900 m². Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO zwischen 20.000 m² und 70.000 m². Daher ist gem. § 13a (1) BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Auf Grund dieser überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien wurde die Einschätzung erlangt, dass die Bebauungsplan-Änderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (s. Vorprüfung des Einzelfalls, Anlage zum Bebauungsplan). Auch werden keine Natura 2000 - Gebiete durch die Planung berührt. Daher wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung geändert. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

3 Planungsvorgaben: Städtebaulicher Rahmenplan

Der Städtebauliche Rahmenplan für das Ortszentrum von Lachendorf wurde 2009 durch den Rat der Gemeinde Lachendorf beschlossen. Er wurde auf Grundlage des Gemeindeentwicklungskonzeptes (2001) und des integrierten städtischen Entwicklungs-/Wachstumskonzeptes (2007) erstellt.

Ziel ist unter anderem die gestalterische Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs sowie die gestalterische Betonung und Aufwertung individueller naturräumlicher und städtebaulicher Elemente.

Vor dem Hintergrund des Erhaltes der örtlichen Bauvorschriften aus den rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplans, welche an die aktuellen gestalterischen Ansprüche angepasst sind, stellt die Aufhebung der inzwischen „veralteten“ Vorschrift keinen Widerspruch zu den Zielen des Städtebaulichen Rahmenplanes dar.

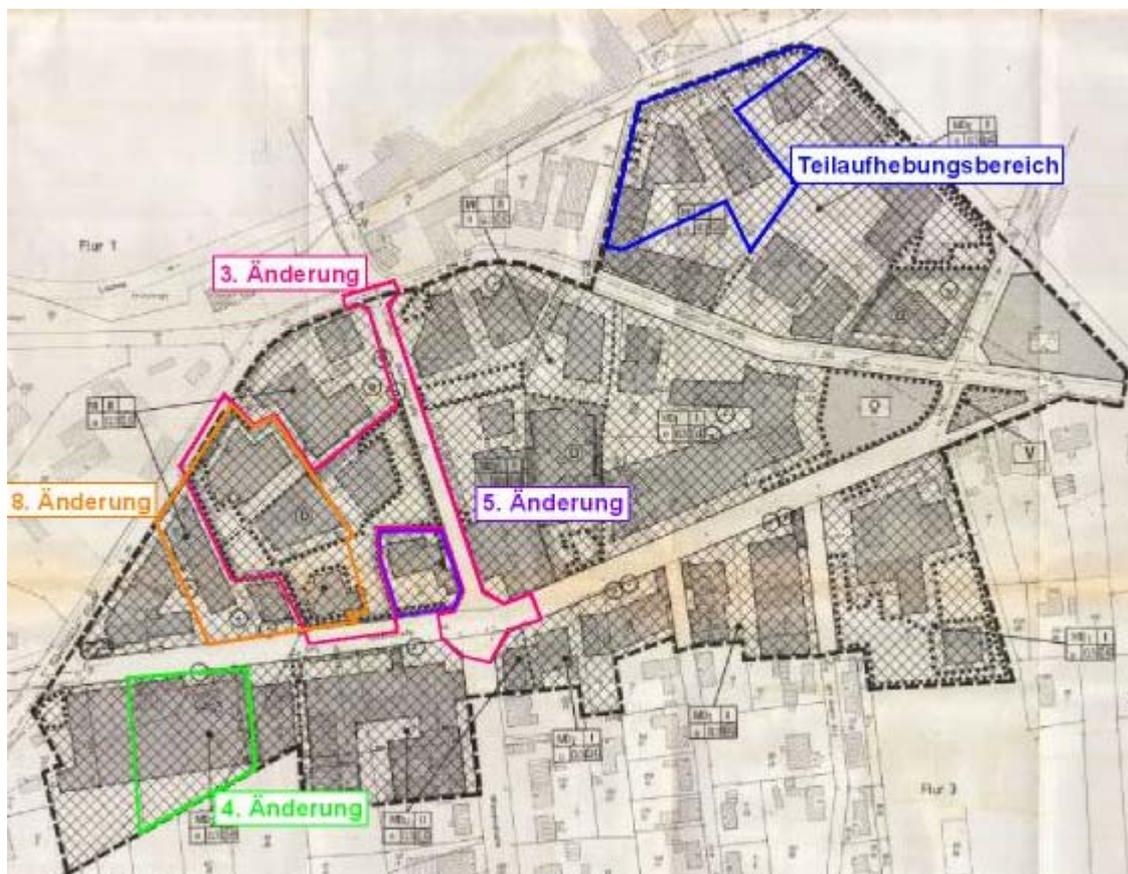
4 Begründung der 9. Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 12 "Ortsmittelpunkt" gilt für den zentralen Bereich Lachendorfs. Er ist seit 1991 rechtskräftig und umfasste in seiner Ursprungsfassung ca. 11,8 ha.

Inzwischen erfolgten jeweils Teilflächen betreffend:

- (eine 1. Änderung nicht durchgeführt, keine Rechtskraft)
- eine Teilaufhebung im Norden des Geltungsbereiches (entspricht 2. Änderung)
- **eine 3. Änderung (u. a. Änderung der ÖBV)**
- **eine 4. Änderung (u. a. Änderung der ÖBV)**
- **eine 5. Änderung (u. a. Änderung der ÖBV)**
- (eine 6. Änderung: nicht durchgeführt, keine Rechtskraft)
- eine 7. Änderung (keine Aktualisierung der ÖBV)
- **eine 8. Änderung, ÖBV mit leichter Anpassung aus 3. Änderung übernommen**

Der inzwischen über 25 Jahre alte Ursprungsplan wurde demnach seit 2006 vier Mal in Teilbereichen zur örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung (ÖBV) überprüft und aktualisiert (3. – 5. und 8. Änderung).



*Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 12 „Ortsmittelpunkt“, Ursprungsplan von 1991 (NILEG)
mit Änderungs-/Teilaufhebungsflächen*

Inzwischen ist der Bereich des Ursprungsplanes weitgehend entwickelt. Zu den örtlichen Bauvorschriften werden (insbesondere zu Werbeanlagen) immer wieder Änderungswünsche geäußert. Teilweise wurde bereits von den Bauvorschriften abgewichen. Da der Bereich bereits einen Reichtum an Formen und Materialien wie auch

der Ausgestaltung von Werbeanlagen aufweist, sollen die Vorschriften über die Gestaltung daher für die Bereiche entfallen, für die keine Aktualisierung stattgefunden hat.

Die örtlichen Bauvorschriften der 3. – 5. sowie 8. Änderung wurden für die jeweiligen Änderungsbereiche neu erstellt. Da sie den aktuellen Anforderungen entsprechen, bleiben sie bestehen und sind nicht im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 enthalten.

Die 1. und 6. Änderung wurden nicht durchgeführt und gelangten nicht zur Rechtskraft. Daher haben sie für den Plan und die Bauvorschriften keine Relevanz.

Der Geltungsbereich zur Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Bereich des Ursprungsplanes mit seiner 7. Änderung. Ausgenommen sind die Flächen der Teilaufhebung und der Geltungsbereiche der 3., 4., 5. und 8. Änderung.

Mit der Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften soll eine flexiblere Gestaltungsmöglichkeit entstehen. Hierbei entfallen sämtliche Vorschriften. Diese betrafen bislang die Gestaltung von 1. Außenwänden, 2. Dächern, 3. Fenstern, Schaufenstern, Türen und Toren, 4. Sockelhöhen, 5. Einfriedungen und Gestaltungen der nicht überbaubaren Flächen, 6. Werbeanlagen. Unter 7. waren Ausnahmen und unter 8. Ordnungswidrigkeiten geregelt.

5 Hinweis: Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 "Ortsmittelpunkt" liegen zwei im Rahmen der Gesamtinventarisierung des Landkreises Celle als Baudenkmale klassifizierte bauliche Anlagen. Es handelt sich um: die Hofanlage Ackerstraße 16 und die ehemalige Schulanlage mit umgebender Freifläche und Wasserpumpe (Ahnsbecker Straße 16). Nach § 8 NDSchG ist auf die Umgebung von Baudenkmalen Rücksicht zu nehmen, das heißt, dass in der Umgebung eines Baudenkmalen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmalen beeinträchtigt wird. Für jede Baumaßnahme, die die Denkmäler beeinflussen könnte, ist eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

6 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Umsetzung der Bebauungsplan-Änderung ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen. Die Umgebung des Plangebietes ist bereits durch unterschiedliche Nutzungen, u. a. auch mit entsprechenden Werbeanlagen, geprägt. Somit ergeben sich durch die Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften in größeren Teilbereichen des Bebauungsplanes „Ortsmittelpunkt“ keine erheblichen Auswirkungen auf die bestehende Nutzung.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplan-Verfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortsmittelpunkt“ werden keine Umweltbelange berührt.

Aufgrund der aktuellen Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades sowie der innerörtlichen Lage des Plangebietes kann ein Vorkommen bedeutsamer Bestände streng geschützter oder gefährdeter Pflanzen und Tierarten im Sinne der Naturschutzgesetzgebung innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden.

Auf die Vorgaben des allgemeinen und besonderen Artenschutzes der §§ 39 und 44 BNatSchG wird dennoch hingewiesen.

Die Planung ist mit dem Artenschutz vereinbar.

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Celle, den 23.02.2018

gez. Lockhart
.....
[Dipl.-Ing. L. Lockhart]

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortsmittelpunkt“ die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung in seiner Sitzung am 12.02.2018 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, 07.03.2018

gez. Warncke
.....
Gemeindedirektor

ANLAGEN

Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls Stand: 31.05.2017