

Gemeinde Lachendorf
OT Lachendorf - Landkreis Celle

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 **„Bulloh“**

Begründung

| | | | |
|--------------|--------------------------------------|---------------------|------------|
| Verf.-Stand: | § 13a(2) i.V.m. §§ 3(2) + 4(2) BauGB | § 4a (3) S. 4 BauGB | § 10 BauGB |
| Begründung: | 24.06.2014 | 10.09.2014 | 21.01.2015 |
| Plan: | 24.06.2014 | 10.09.2014 | 21.01.2015 |

Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle
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

| | |
|-------------------------|---|
| BEGRÜNDUNG | 1 |
| 1 | Erforderlichkeit der 2. Änderung.....1 |
| 2 | Verfahren.....2 |
| 3 | Raumordnung und Landesplanung.....2 |
| 3.1 | Landesraumordnungsprogramm.....2 |
| 3.2 | Regionales Raumordnungsprogramm.....3 |
| 3.3 | Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung.....4 |
| 4 | Flächennutzungsplan.....5 |
| 5 | Städtebauliche Daten.....6 |
| 6 | Darstellung und Begründung der 2. Änderung.....6 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.....6 |
| 6.2 | Bauweise, Baugrenzen.....7 |
| 6.2.1 | Bauweise.....7 |
| 6.2.2 | Baugrenzen.....7 |
| 6.3 | Wasserflächen.....7 |
| 6.4 | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....7 |
| 7 | Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes.....8 |
| 7.1 | Auswirkungen auf die umgebende Bebauung u. sonstige Belange.....8 |
| 7.2 | Auswirkungen auf die Umwelt.....8 |
| ANLAGE | 10 |

Vorprüfung des Einzelfalls

(gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB, Anlage 2), Stand: 08.05.2014

2 Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt zwischen 20.000 m² und 70.000 m². Auf Grund einer 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. Anlage „Vorprüfung des Einzelfalls“). Daher wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung von Flächen dient, durchgeführt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet.

Die 2. Änderung erfolgt für das Gewerbe- und Industriegebiet nördlich der Gewerbestraße „Im Bulloh“ (s. Abb. auf S. 1). Dabei handelt es sich um den äußeren Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Bulloh“. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes der Änderung ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

3 Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP), das aus dem LROP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (zuletzt geändert 2012) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Nach den Darstellungen des LROP zählt der Ortsteil Lachendorf zu den ländlichen Regionen. Diese sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Des Weiteren sollen sie mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein. Eine Entwicklung soll darüber hinaus gefördert werden, um u. a. insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können. Die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft soll verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden. Die Auswirkungen des demografischen Wandels sollen für die Dörfer abgeschwächt werden. Sie sollen als Orte mit großer Lebensqualität erhalten sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt werden. Die erforderlichen Einrichtungen und

Angebote des Bildungswesens sollen in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitgestellt werden (vgl. Pkt. 1.1 07 LROP).

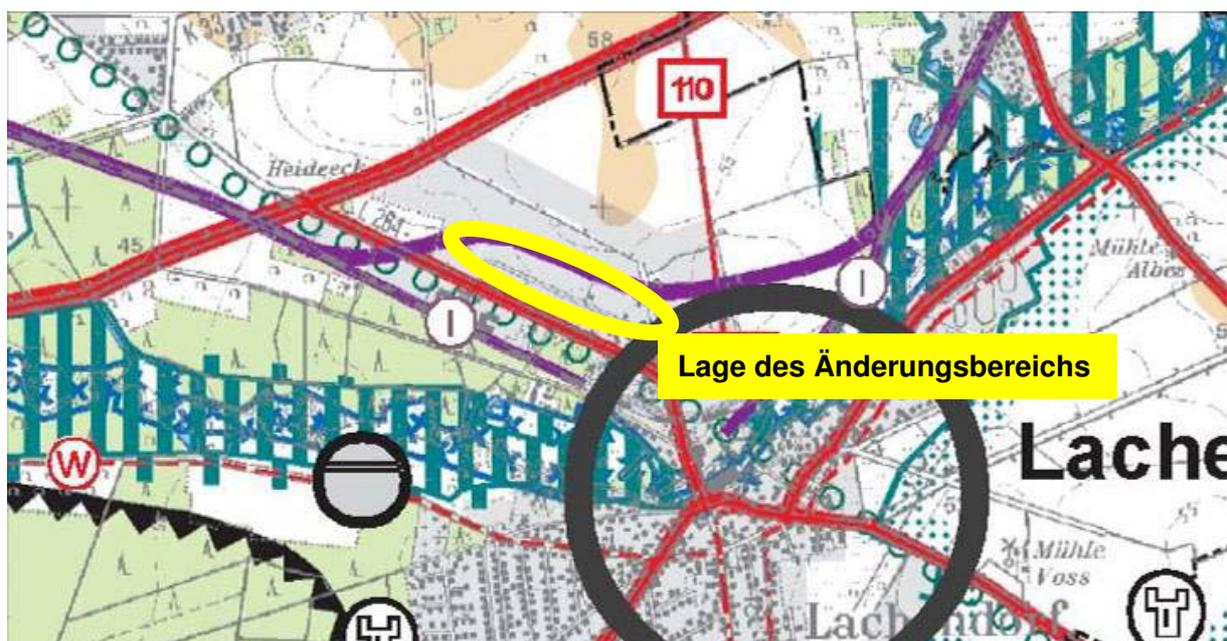
Gemäß LROP 2008 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Städtebaulich integrierte Lagen stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (zVB) im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen im Wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Von Bedeutung ist auch ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt.

Der Begriff „Einzelhandelsgroßprojekte“ im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms umfasst Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sowie Agglomerationen verschiedener Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, die in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie ein Einkaufszentrum oder großflächiger Einzelhandel hervorrufen. Auch diese Summationswirkungen von groß- und kleinflächigen Anordnungen an einem Standort (Agglomerationen) sind in die raumordnerische Betrachtung einzubeziehen (vgl. Pkt. 2.3 03 LROP).

Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist gemäß LROP 2008 zu minimieren (vgl. Pkt. 3.1.1 02 LROP).

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm



Ausschnitt aus dem RROP 2005 Landkreis Celle (unmaßstäblich)

Die Gemeinde Lachendorf ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 für den Landkreis Celle dem ländlichen Raum zugeordnet (vgl. Pkt. 1.3 RROP). Ländliche Räume sind so zu entwickeln, dass ihre Entwicklungspotenziale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig gestärkt, Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt sowie naturräumlichen Potenziale und ökologischen Funktionen nachhaltig gesichert und verbessert werden.

Der Ort Lachendorf ist im System der zentralen Orte als Grundzentrum ausgewiesen. In Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemein täglichen Grundbedarf zu sichern, zu entwickeln bzw. bereitzustellen (vgl. Pkt. D 1.6 02 RROP).

Ein wesentliches Ziel des RROP ist, dass die Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren ist.

Baurechte für Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten sollen auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit möglichst ausgeschlossen werden (vgl. Pkt. D 1.6 03 RROP).

In Gewerbe- und Industriegebieten sollen Einzelhandelsvorhaben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten - auch solche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit - grundsätzlich ausgeschlossen werden, um zu einer Sicherung und Stärkung der auf das Zentrale-Orte-Modell ausgerichteten, innerörtlichen Versorgungskerne beizutragen.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2005 für den Landkreis Celle ist das Plangebiet als im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Eisenbahnstrecke der OHE.

3.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Bulloh“ werden in den Baugebieten lediglich die Bauweise und die Baufenster geändert. Die Art der baulichen Nutzung (Gewerbe- und Industriegebiet) bleibt unverändert bestehen. Die Änderung der Bauweise und Baufenster ermöglicht bestehenden Betrieben bauliche Erweiterungen. Zudem wird die Neuansiedlung von Betrieben unterstützt. Durch die Änderungen wird kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geschaffen. Auf diese Weise wird die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit im ländlichen Raum nachhaltig gestärkt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird zudem die Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht gestaltet.

Da es sich um die Änderung bereits bestehender Bauflächen (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 13 „Bulloh“) handelt, kommt es auch nicht zur weiteren Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen.

Das Ziel des RROP, Siedlungsentwicklungen auf Orte mit zentralörtlichen Funktionen zu beschränken wird mit der vorliegenden Planung unterstützt. Lachendorf ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind bzw. eine Agglomeration sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht geplant. Von der Gemeinde wird das Ziel verfolgt, dieses Gewerbe-/ Industriegebiet für produzierende oder handwerkliche Betriebe, wie im Bestand zum größten Teil bereits vorhanden, zu sichern. Zudem soll die Ansiedlung von z. B. Baumärkten möglich sein (nicht zentrenrelevante Sortimente). Um dieses Ziel im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung klarzustellen und unerwünschte Agglomerationen auszuschließen, wird textlich festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen sind. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe nur dann,

wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer Produktion, Ver-, und/oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und max. 10 % der Grundfläche des jeweiligen Betriebes einnehmen. Nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe wie z. B. Baumärkte sind zulässig. Damit werden die Ziele des LROP 2008 und des RROP unterstützt.

Die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung.

4 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lachendorf stellt den Änderungsbereich als Gewerbegebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 und als Industriegebiet mit einer GFZ von 4,0 dar. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Inhalte werden nicht geändert. Der Bebauungsplan entspricht weiterhin den Darstellungen. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB wird Rechnung getragen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der SG Lachendorf (unmaßstäblich)

5 Städtebauliche Daten

| Geplante Nutzung des Geltungsbereiches: | B-Plan Nr. 13 Fläche [m ²] | 2. BPÄ Nr. 13 Fläche [m ²] |
|---|---|---|
| • Nettobauland - Gewerbegebiet (GE), davon | 44.969 | 44.612 |
| ○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands) | 35.975 | 35.690 |
| ○ nicht überbaubare Grundstücksfläche | 8.994 | 8.922 |
| • Nettobauland – eingeschränktes Industriegebiet (Gle), davon | 14.371 | 13.989 |
| ○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands) | 11.497 | 11.191 |
| ○ nicht überbaubare Grundstücksfläche | 2.874 | 2.798 |
| • Wasserfläche | - | 739 |
| Summe: | 59.340 | 59.340 |

6 Darstellung und Begründung der 2. Änderung

Im Wesentlichen werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Bulloh“ übernommen: die Art des Baugebiets (Gewerbegebiet und eingeschränktes Industriegebiet) und das Maß der baulichen Nutzung (die maximal zulässige Geschoss-, Baumassen- und Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse).

Änderungen erfolgen in der Form, dass eine Festsetzung zur Einschränkung von Einzelhandel aufgenommen sowie die festgesetzte offene Bauweise in eine abweichende Bauweise geändert und das Baufenster vergrößert wird.

Die im Norden des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entfällt.

Der durch den Änderungsbereich verlaufende öffentliche Graben wird als Wasserfläche festgesetzt. Außerdem wird die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (GE / Gle) an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Die vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf die Änderungen.

6.1 Art der baulichen Nutzung, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die Abgrenzung zwischen dem Gewerbegebiet und dem eingeschränkten Industriegebiet wird entsprechend der aktuellen Grundstücksgrenzen geringfügig verändert.

Einzelhandelsbetriebe werden im Plangebiet nur zugelassen, wenn sie in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion oder Be- und Verarbeitung der ansässigen Betriebe stehen. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur bis 800 qm Verkaufsfläche möglich.

Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, dieses Gewerbe-/ Industriegebiet für produzierende oder handwerkliche Betriebe, wie im Bestand zum größten Teil bereits vorhanden, zu sichern. Zudem soll die Ansiedlung von z. B. Baumärkten möglich sein (nicht zentrenrelevante Sortimente).

Dagegen sollen sich ausschließliche Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Ortskern konzentrieren, um diesen als innerörtlichen Versorgungskern zu sichern und zu stärken.

6.2 Bauweise, Baugrenzen

6.2.1 Bauweise

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 setzt eine offene Bauweise fest. Danach sind nur Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Mit der 2. Änderung wird die offene in eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO geändert. Damit sind auch Gebäude zulässig, die eine Länge von über 50 m haben. Innerhalb des Gewerbegebietes wird zukünftig zudem eine einseitige Grenzbebauung ermöglicht.

Die Änderungen sind sinnvoll, da im Gebiet bereits Gebäude mit einer Länge von über 50 m vorhanden sind und zusätzliche Erweiterungen der Betriebe ermöglicht werden sollen. Auch soll in einem Teilbereich des Gebietes die Möglichkeit zur Ansiedlung größerer Betriebe eröffnet werden.

6.2.2 Baugrenzen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 setzt zu den angrenzenden Straßen bzw. landwirtschaftlichen Flächen Baugrenzen mit 5,0 m bis 7,5 m Abstand fest. Tatsächlich wurden die Gebäude tlw. bereits dichter an die Straße gebaut.

Mit der 2. Änderung wird das Baufenster vergrößert. Der Abstand zu angrenzenden Nutzungen wird auf 3 m verringert.

6.3 Wasserflächen

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft in Nordost/Südwest Richtung ein Graben der Gemeinde (Flurstück 32/15). Um diesen langfristig zu sichern, wird er als öffentliche Wasserfläche festgesetzt.

6.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Eingrünung wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan am Nordrand eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Pflanzung wurde tatsächlich nie umgesetzt. Vielmehr wurde im Zuge des Baus der OHE-Bahnstrecke nördlich des Änderungsbereiches eine Bepflanzung/Eingrünung vorgenommen, so dass eine zusätzliche Eingrünung des Gewerbe-/Industriegebietes nicht mehr erforderlich ist. Daher entfällt die Festsetzung.

7 Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes

7.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung u. sonstige Belange

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen. Das Gewerbe- und Industriegebiet bleibt in seiner Art bestehen. Eine Änderung der Nutzung findet nicht statt. Durch die Änderung werden lediglich auch größere Gebäude ermöglicht, ohne jedoch die Überbaubarkeit der Grundstücke oder Gebäudehöhe zu vergrößern. Wohngebiete befinden sich nicht in direkter Umgebung.

Von der Gemeinde wird das Ziel verfolgt, dieses Gewerbe-/ Industriegebiet für produzierende oder handwerkliche Betriebe, wie im Bestand zum größten Teil bereits vorhanden, zu sichern. Zudem soll die Ansiedlung von z. B. Baumärkten möglich sein (nicht zentrenrelevante Sortimente). Um dieses Ziel im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung klarzustellen und unerwünschte Agglomerationen auszuschließen, wird eine Festsetzung zur Einschränkung von Einzelhandel aufgenommen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung oder auf sonstige Belange durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes können daher ausgeschlossen werden.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien hat ergeben, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu beachten wären (vgl. Anlage „Vorprüfung des Einzelfalls“).

Damit darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden. Hierbei kann von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Bulloh“ werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass das Baufenster vergrößert wird. Der Überbauungsgrad der Grundstücke (0,8) erhöht sich nicht. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kann entfallen, da sie tatsächlich nicht vorhanden ist und eine Eingrünung entlang der nördlich angrenzenden OHE-Bahntrasse besteht.



Straße „Im Bulloh“ von Süden



Gewerbegebiet von Osten



*OHE-Bahntrasse nörd. des Geltugsberiches
(Blick von Osten)*



*Eingrünung nördlich des Plangebietes (OHE-
Bahntrasse, Blick von Nordosten)*

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich weiträumiger Gewerbeflächen und der aktuellen Nutzung (Gewerbe/Industrie) sowie angrenzend an eine OHE-Bahntrasse kann ein Vorkommen geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im Sinne der Naturschutzgesetzgebung ausgeschlossen werden. Im Bereich der Erweiterung des Baufensters befindet sich kein nennenswerter Gehölzbestand. Die ursprünglich vorgesehene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist tatsächlich nicht vorhanden.

Im Hinblick auf den möglichen Abtrieb von Bäumen und Heckengehölzen wird auf die Einhaltung der Vorgaben des allgemeinen und besonderen Artenschutzes der §§ 39 und 44 BNatSchG hingewiesen.

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Celle, den 16.02.2015

gez. M. Dralle

.....

[Dipl.-Ing. M. Dralle]

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Bulloh“ in seiner Sitzung am 02.02.2015 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, 23.02.2015

gez. Warncke

(Warncke).....

Gemeindedirektor

ANLAGE

Vorprüfung des Einzelfalls

(gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB, Anlage 2), Stand: 08.05.2014

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Lachendorf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Bulloh“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Lachendorf, 23.02.2015
 gez. Kriegel (Kriegel) (Siegel) gez. Warncke (Warncke) Gemeindevorstand
 Bürgermeister (Siegel) Gemeindevorstand

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Die Gemeinde Lachendorf hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Bulloh“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Hinweis auf das Änderungsverfahren erfolgte durch Bekanntmachung vom 17.07.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 29 und nachrichtlich durch Aushang vom 17.07.2014.

Lachendorf, 23.02.2015
 gez. Warncke (Warncke) Gemeindevorstand
 Gemeindevorstand

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Lachendorf, Gemarkung Lachendorf, Flur 1
 Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.05.2014).

Celle, 16.02.2015
 gez. Koch (Koch) (Siegel)
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Bulloh“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.
 Celle, 16.02.2015

gez. S. Strohmeier gez. M. Dralle
 Planverfasser/in

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Bekanntmachung vom 17.07.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 29 und nachrichtlich durch Aushang vom 17.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Bulloh“ und die Begründung haben gemäß § 13a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 23.07.2014 bis einschließlich 28.08.2014 öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 13a (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.07.2014 statt.

Lachendorf, 23.02.2015
 gez. Warncke (Warncke) Gemeindevorstand
 Gemeindevorstand

Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung mit Einschränkung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 24.11.2014 dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Bulloh“ und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden durch Bekanntmachung vom 11.12.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 56 und nachrichtlich durch Aushang vom 12.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Bulloh“ und die Begründung haben gemäß § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 22.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015 erneut öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4a (3) i. V. m. § 4 (2) BauGB die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.12.2014 statt.

Lachendorf, 23.02.2015
 gez. Warncke (Warncke) Gemeindevorstand
 Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Bulloh“ in seiner Sitzung am 02.02.2015 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
 Lachendorf, 23.02.2015

gez. Warncke (Warncke) Gemeindevorstand
 Gemeindevorstand

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Bulloh“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 24.02.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 8 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung am 24.02.2015 tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Bulloh“ in Kraft.
 Lachendorf, 27.02.2015

gez. Warncke (Warncke) Gemeindevorstand
 Gemeindevorstand

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Bulloh“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.
 Lachendorf,
 Gemeindevorstand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Bulloh“ bleiben unverändert bestehen.

Folgende Festsetzungen werden ergänzt:

§ 6 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des Plangebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Innerhalb des Gewerbegebietes ist zudem eine einseitige Grenzbebauung zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

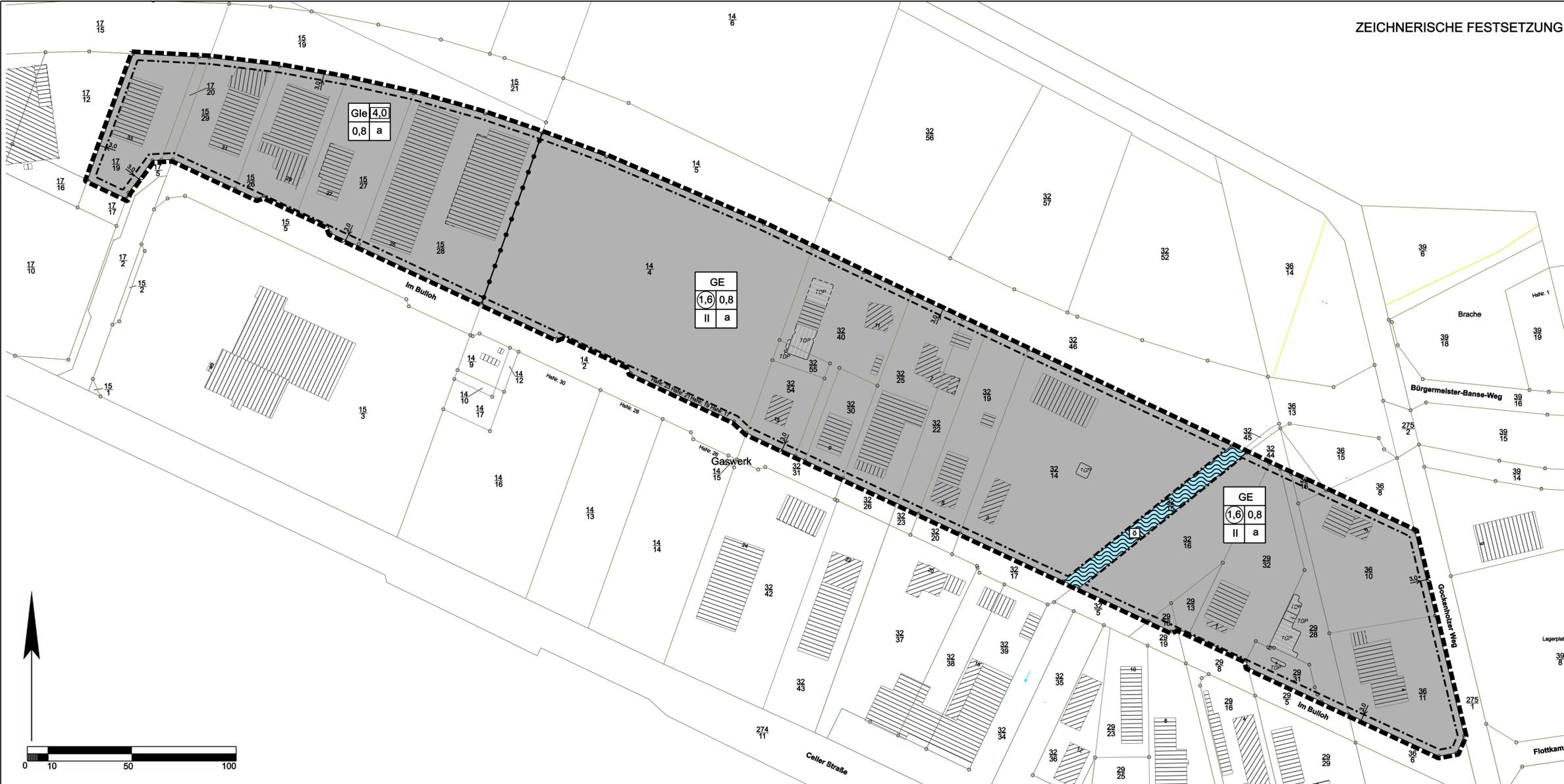
§ 7 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf von Waren an den Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind im Plangebiet gemäß § 1 (9) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO unzulässig.
 Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe nur dann, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer Produktion, Ver- und/oder Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und max. 10 % der Grundfläche des jeweiligen Betriebes einnehmen.
 Nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe wie z. B. Baumärkte, Gartenmärkte, Möbelmärkte oder Fachmärkte für Kfz-Zubehör sind zulässig.

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

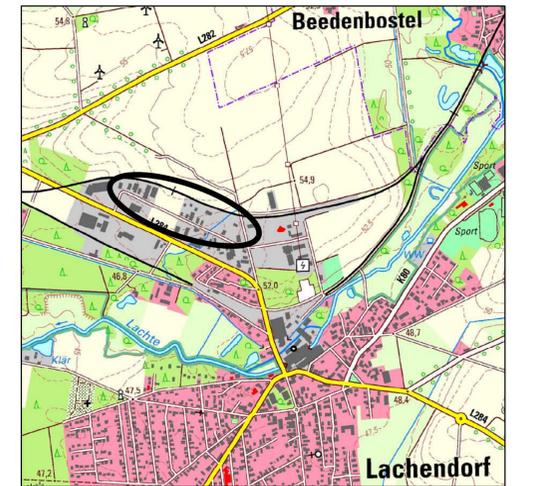
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in der Fassung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. 1980, 359), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 372)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - GE Gewerbegebiet
 - Gle eingeschränktes Industriegebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1,6 Geschossflächenzahl
 - 4,0 Baumassezahl
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 - a abweichende Bauweise
 - - - Baugrenze
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
 - öffentliche Wasserflächen
- SONSTIGE PLANZEICHEN
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



Lage des Geltungsbereiches
 Verkleinertes Auszug aus der Topographischen Karte 1:25.000 (DTK25) unmaßstäblich

Gemeinde Lachendorf
 OT Lachendorf - Landkreis Celle

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Bulloh"