

**Gemeinde Lachendorf**  
**OT Lachendorf - Landkreis Celle**

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22** **„Kleines Bulloh“**

### **Begründung**

Verf.-Stand:	§§ 3(1) + 4(1) BauGB	§§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	29.10.2013	10.01.2014	07.04.2014
Textliche Festsetzungen	29.10.2013	10.01.2014	07.04.2014

Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle  
Dipl.-Geogr. K. Völckers

**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](mailto:info@infrap.de), Internet: [www.infrap.de](http://www.infrap.de)



## **INHALT**

<b>TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>1</b>
1 Erfordernis der Planänderung: Allgemeine Ziele und Zwecke .....	1
2 Darstellung und Begründung der 2. Änderung.....	1
3 Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung.....	3
<b>TEIL 2: UMWELTBERICHT .....</b>	<b>4</b>
<b>TEIL 3: VERFAHRENSVERMERKE.....</b>	<b>5</b>

# TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

## 1 Erfordernis der Planänderung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Kleines Bulloh“ ist seit dem 02.12.2004 rechtskräftig. Mit ihm wurde im Norden von Lachendorf ein Gewerbegebiet festgesetzt, mit dem der zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen abgedeckt werden sollte.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Kleines Bulloh“ werden zwei Stichwege zur internen Erschließung festgesetzt.

In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Um die Flächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorzuhalten und um eine Dezentralisierung von Sportanlagen im Ortsteil Lachendorf zu vermeiden, ist es notwendig, diese Anlagen im Gewerbegebiet auszuschließen. Dies macht die 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 22 „Kleines Bulloh“ (unmaßstäblich)

## 2 Darstellung und Begründung der 2. Änderung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 „Kleines Bulloh“ bleiben im Wesentlichen bestehen. Durch die Änderung wird lediglich die Art der baulichen Nutzung begrenzt.

Die 2. Änderung erfolgt für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 „Kleines Bulloh“ (s. Abb. oben), betrifft jedoch nur die Gewerbegebiete.

Die vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf die Änderung.

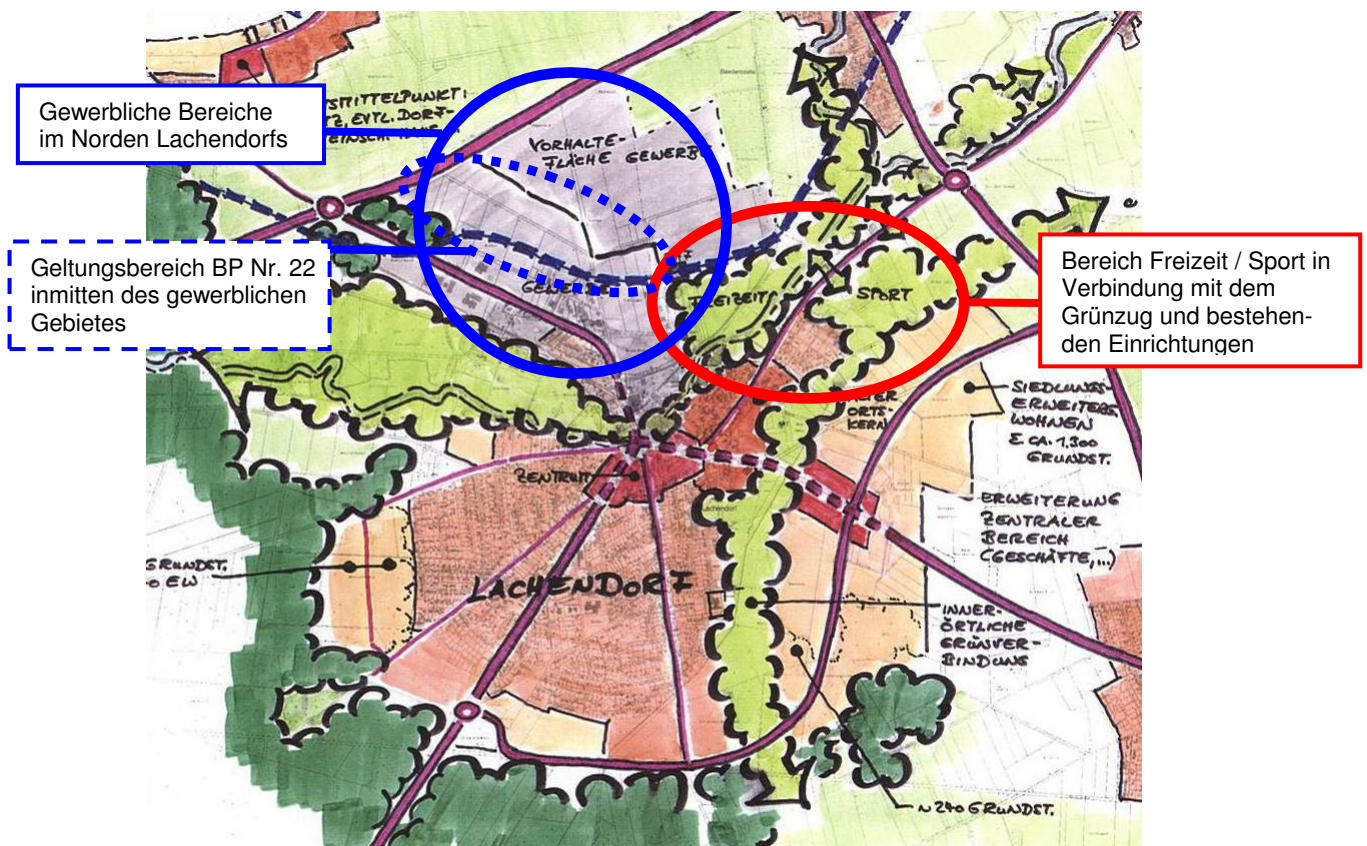
## Art der baulichen Nutzung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 werden in den Gewerbegebieten Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Durch das Gewerbegebiet "Kleines Bulloh" soll der weitere Bedarf an Gewerbegrundstücken im Gemeindegebiet gedeckt werden. In diesem Bereich sind noch freie Grundstücke vorhanden, während in anderen (angrenzenden) Bereichen die Flächen weitestgehend bebaut sind (Gewerbegebiete "Bulloh" und "Flottkamp"). Da sich Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht in den Charakter des Gewerbegebietes einfügen und nicht dem Zweck der Gewerbeansiedlung dienen, sind diese bereits ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen sich in anderen Bereichen Lachendorfs weiter entwickeln.

Um der Intention eines typischen Gewerbegebietes nachzukommen und die Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe vorzuhalten, ist auch der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke erforderlich. Die Anlagen für sportliche Zwecke sind zumeist flächenintensiv und würden Gewerbeflächen für ansiedlungswillige Betriebe blockieren.

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, die Nutzungen entsprechend der Ortsstruktur in einem sektoralen System weiter zu entwickeln. Durch das sektorale System, in dem die unterschiedlichen Nutzungsbereiche relativ streng voneinander getrennt sind, können Konflikte zwischen den Nutzungen (z.B. durch Immissionen) minimiert werden. Zur grundsätzlichen Definition der Entwicklungsziele wurde die „Gemeindeentwicklungsplanung Lachendorf“ erarbeitet und 2001 durch den Gemeinderat beschlossen.



Auszug aus dem übergeordneten Gesamtkonzept Lachendorf (Gemeindeentwicklungsplan S. 1134)

Gewerbeflächen sind hiernach im Norden des Ortsteils Lachendorf vorgesehen. Dies begründet sich mit dem bereits vielfältig bestehenden Gewerbebetrieben und den guten verkehrlichen Anbindungen.

Dagegen sind Anlagen für Freizeit und Sport in Zusammenhang mit den Grünzügen entlang der Lachte im Nordosten Lachendorfs weiter zu entwickeln. Hier konzentrieren sich bereits die sportlichen Einrichtungen Lachendorfs (Stadion mit Sportanlagen, Sport- und Freizeitzentrum, Tennishalle und -verein, Kanu-Club, Schützenverein). Weitere Sportanlagen sind nur in räumlichem Zusammenhang mit öffentlichen Bildungseinrichtungen vorhanden.

Auch der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lachendorf nimmt die Zielsetzung der Nutzungstrennung entsprechend auf. Er stellt gewerbliche Bauflächen ebenfalls im Norden Lachendorfs dar. Im Nordosten weist er ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ zur Konzentration von sportlichen Nutzungen aus. Mit der Aufhebung der Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke wird somit auch der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes, aus dem der Bebauungsplan zu entwickeln ist, nachgekommen.

### **3 Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung**

Da es sich bei der Änderung lediglich um eine weitere Begrenzung des möglichen Nutzungskataloges im Gewerbegebiet handelt, das Gewerbegebiet jedoch in seiner ihm typischen Art weiter bestehen bleibt, können Auswirkungen auf die Umgebung oder auf sonstige Belange ausgeschlossen werden.

Im Gegenteil trägt die Nutzungstrennung von Sport und Gewerbe weiter dazu bei, Konflikte zu vermeiden. Durch die Konzentration von Gewerbe im Norden wird unnötiger Verkehr durch den Ort vermieden (Ziel- und Quellverkehr).

## TEIL 2: UMWELTBERICHT

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Kleines Bulloh“ handelt es sich lediglich um den Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke in Gewerbegebieten. Alle anderen Festsetzungen bleiben bestehen (Art und Maß der baulichen Nutzung usw.).

Durch die 2. Änderung ergeben sich daher keine relevanten Auswirkungen auf die Umwelt. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts können ausgeschlossen werden. Eine Eingriffsbilanzierung erübrigt sich insofern.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Kleines Bulloh“ wurden eine Umweltverträglichkeitsstudie sowie ein Grünordnungsplan und ein Umweltbericht erarbeitet. Gemäß Eingriffsbilanzierung wurde ein vollständiger Ausgleich des mit der Planung verbundenen Eingriffs erreicht.

---

Ausgearbeitet von:  
infraplan GmbH

Celle, den 17.07.2014

gez. M. Dralle

.....

[Dipl.-Ing. M. Dralle]

## **TEIL 3: VERFAHRENSVERMERKE**

Die Begründung hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Kleines Bulloh“ vom 20.11.2013 bis einschließlich 20.12.2013 gemäß § 3 (1) BauGB und vom 24.02.2014 bis einschließlich 24.03.2014 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

---

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 „Kleines Bulloh“ in seiner Sitzung am 26.06.2014 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, 17.07.2014

gez. Warncke  
(Warncke).....  
Gemeindedirektor

**Gemeinde Lachendorf**  
**OT Lachendorf - Landkreis Celle**

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22** **„Kleines Bulloh“**

### **Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Verf.-Stand:	§§ 3(1) + 4(1) BauGB	§§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	29.10.2013	10.01.2014	07.04.2014
Textliche Festsetzungen	29.10.2013	10.01.2014	07.04.2014

Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle  
Dipl.-Geogr. K. Völckers

**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](mailto:info@infrap.de), Internet: [www.infrap.de](http://www.infrap.de)





## **INHALT**

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften .....	1
Präambel und Ausfertigung .....	1
Verfahrensvermerke .....	2

## Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22. „Kleines Bulloh“ werden Anlagen für sportliche Zwecke in den Gewerbegebieten (GE) für unzulässig erklärt.

*Hierzu erfolgt die Änderung von Punkt 1 der textlichen Festsetzungen wie folgt:*

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den GE-Gebieten sind gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig:

- - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

~~— Anlagen für sportliche Zwecke~~

Gemäß § 8 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO Tankstellen *sowie Anlagen für sportliche Zwecke* und gemäß § 1 (6) BauNVO Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**Sämtliche sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften bleiben bestehen.**

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Lachendorf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Kleines Bulloh“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, 17.07.2014

gez. Kriegel  
(Kriegel).....  
Bürgermeister

(Siegel)

gez. Warncke  
(Warncke).....  
Gemeindedirektor

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 05.11.2013 die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 „Kleines Bulloh“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Aushang vom 12.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lachendorf, 17.07.2014

gez. Warncke  
(Warncke).....  
Gemeindedirektor

### Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 „Kleines Bulloh“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 17.07.2014

gez. S. Strohmeier  
.....  
Planverfasser/in

gez. M. Dralle  
.....

### Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 05.11.2013 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden durch Aushang vom 12.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 20.11.2013 bis einschließlich 20.12.2013 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (1) BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.11.2013 statt.

Lachendorf, 17.07.2014

gez. Warncke  
(Warncke).....  
Gemeindedirektor

## **Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 21.01.2014 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 „Kleines Bulloh“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Bekanntmachung vom 13.02.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 7 und nachrichtlich durch Aushang vom 14.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 „Kleines Bulloh“ und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB vom 24.02.2014 bis einschließlich 24.03.2014 öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.02.2014 statt.

Lachendorf, 17.07.2014

gez. Warncke  
(Warncke).....  
Gemeindedirektor

## **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 „Kleines Bulloh“ in seiner Sitzung am 26.06.2014 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, 17.07.2014

gez. Warncke  
(Warncke).....  
Gemeindedirektor

## **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 „Kleines Bulloh“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 22.07.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 30 bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am 22.07.2014 tritt die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 „Kleines Bulloh“ in Kraft.

Lachendorf, 23.07.2014

gez. Warncke  
(Warncke).....  
Gemeindedirektor

## **Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 „Kleines 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, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.2015

(Warncke).....  
Gemeindedirektor