



Lage des Geltungsbereiches

Verkleinerter Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000 (DGK 5) im Maßstab 1 : 10.000

Gemeinde Lachendorf
OT Lachendorf - Landkreis Celle

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auf dem Sandbruche"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Rechtsplan
Abschrift

Verfahren: § 10 BauGB
Stand: 26.10.2012
Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31

E-mail: info@infrap.de



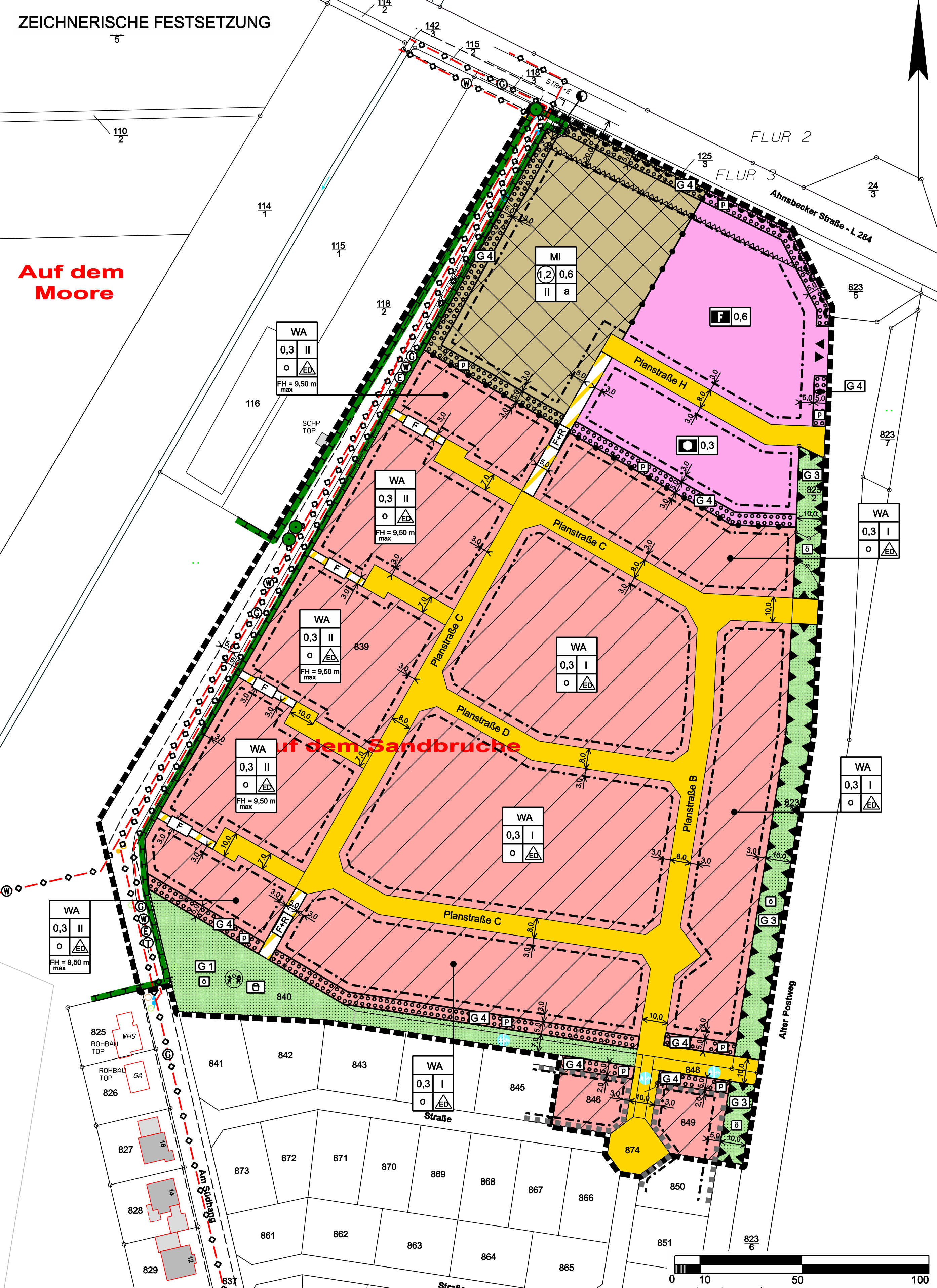
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

5



Auf dem Moore

Auf dem Sandbrüche



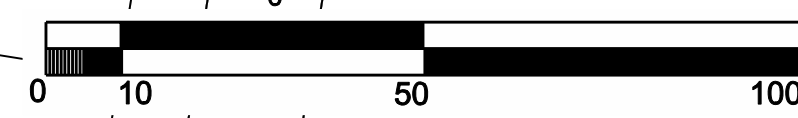
FLUR 2

FLUR 3

Ahnsbecker Straße - L 284

Am Güterweg

Alter Postweg



WA
0,3 II
o ED
FH = 9,50 m max

WA
0,3 II
o ED
FH = 9,50 m max

WA
0,3 II
o ED
FH = 9,50 m max

WA
0,3 II
o ED
FH = 9,50 m max

WA
0,3 II
o ED
FH = 9,50 m max

WA
0,3 I
o ED

WA
0,3 I
o ED

MI
1,2 0,6
II a

F
0,6

WA
0,3 I
o ED

WA
0,3 I
o ED

WA
0,3 I
o ED

825 ROHBAU TOP WHS

826 ROHBAU TOP GA

827 16

828 14

829 12

841

842

843

873

872

871

870

869

868

867

866

861

862

863

864

865

851

823 6

850

848

849

874

846

845

844

843

842

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1,2

max. zulässige Geschossflächenzahl

0,3

max. zulässige Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH = 9,50 m
max

Firsthöhe als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise

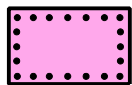


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN



Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Feuerwehr

5. VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fuß- und Radweg



Fußweg



Ein- und Ausfahrt



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN



Elektrizität

7. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN



unterirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen



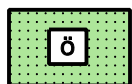
unterirdische Versorgungsleitung

Art der Leitung:



Elektro / Gas / Wasser / Telekommunikation

8. GRÜNFLÄCHEN



öffentliche Grünflächen



Spielplatz



nähere Definition s. textliche Festsetzungen

9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Erhaltung von Bäumen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



privat



nähere Definition s. textliche Festsetzungen

10. SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



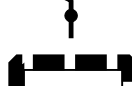
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“, OT Lachendorf

Stand 26.10.2012 (für § 10 BauGB)

Alle für den Änderungsbereich relevanten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ mit Änderungen werden nachrichtlich in die 3. Änderung übernommen. *Änderungen sind kursiv dargestellt.* Insgesamt erfolgte eine neue Nummerierung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 4 (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 (3) BauNVO sind im WA sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet sind gemäß § 6 (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen.

Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten gem. § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind private Grundstückszufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Zuwegungen auf eine maximale Breite von insgesamt 5,0 m zu beschränken.

2.2 Unterer Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe von Hauptgebäuden (FH max. 9,50 m) ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks dienenden nächstgelegenen Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO sind innerhalb des Mischgebiets Gebäude mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

4. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist ggf. nachzuweisen.

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Grünfläche G1

Auf der Fläche G1 ist ein Kinderspielplatz anzulegen. *Die Verbindung in Richtung Osten zur Straße „Alter Postweg“ ist mit hochstämmigen Laubbäumen aus der unter Nr. 9 aufgeführten Artenliste (teilweise als Einzelgehölze und teilweise in Gruppen) zu bepflanzen. Zudem* hat eine Rasenansaat (Gebrauchsrasen mit Kräuterzusatz, RSM 2.4) zu erfolgen. Die konkrete Ausgestaltung ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

5.2 Lärmschutzwall

Westlich der Straße „Alter Postweg“ ist ein Lärmschutzwall (G3) anzulegen. Die Fläche ist mit standortheimischen Blütensträuchern und kleinkronigen Bäumen zu bepflanzen. Die Arten sind aus der unter Nr. 9 aufgeführten Artenliste auszuwählen. Die Pflanzung ist vollflächig bei etwa 1,25 m Pflanzabstand der Gehölze vorzunehmen. Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der *Straße „Alter Postweg“* durchzuführen. Die Bepflanzungen sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Maßnahmenflächen sind zu einem Viertel mit hochstämmigen Einzelbäumen sowie Baumgruppen (Stieleichen, Linden, Spitzahorn, Eschen oder hochstämmige regionstypische Obstbäume) in lockerer Verteilung zu bepflanzen. Die vorhandenen Einzelbäume sind in die Pflanzung zu integrieren. Für die Pflanzung sind Arten aus der unter Nr. 9 aufgeführten Artenliste auszuwählen.

An der Ostseite der Maßnahmenfläche ist ein extensiv gepflegter Gras-Kraut-Saum (RSM 7.1.2) in einer Breite von 8,0 m auszubilden.

Alle Pflanzmaßnahmen innerhalb der Maßnahmenflächen sind spätestens *in der zweiten auf den Satzungsbeschluss folgenden Vegetationsperiode* und in Absprache mit den derzeitigen Flächennutzern durchzuführen. Die Pflanzungen sind durch Zäune gegen Nutztier- und Wildverbiss abzugrenzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Pflanzflächen G4

Innerhalb der Pflanzflächen G4 sind Hecken in einer Breite von 5,0 m (3-reihige Pflanzung) mit standortheimischen Blütensträuchern und übershirmenden hochstämmigen Laubbäumen aus der unter Nr. 9 aufgeführten Artenliste anzulegen. Die Sträucher sind in Pflanzabständen von 1,5 x 1,5 m zu setzen, die Laubbäume in unregelmäßigen Abständen einzufügen.

7.2 Parkplatzflächen

Die notwendigen Parkplatzflächen innerhalb des Mischgebietes sowie entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässigem Pflastermaterial herzustellen (z.B. Rasengittersteine,

Kunststoffwaben, breitfugiges Pflaster). Die Fugen sind dauerhaft zu begrünen. Eine Verfüllung mit Splitt o. ä. Material ist nicht zulässig. Auf der Parkplatzfläche innerhalb des Mischgebietes ist pro 4 Stellplätze ein standortheimischer hochstämmiger Baum nach der unter Nr. 9 aufgeführten Artenliste zu pflanzen. Die Pflanzung ist in einem gleichmäßigen Raster vorzunehmen. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 4 m² herzustellen und mit Bodendeckern zu unterpflanzen.

7.3 Straßenbegleitgrün

Seitlich der öffentlichen Straßenflächen sind flache Mulden zur Oberflächenversickerung anzulegen. Zur Gliederung der Straßenrandstreifen sind folgende Baumarten zu verwenden: Mährische Eberesche (*Sorbus aucuparia*, 'Edulis') an den Planstraßen B, C, H und Zierapfel (*Malus sylvestris* 'John-Downie') an der Planstraße D sowie an den Stichstraßen im Westen.

8. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

8.1 Maßnahme 1

Auf 12.264 m² des Flurstücks Nr. 148 der Flur 4 der Gemarkung Ahnsbeck ist eine Aufforstung zu 100 % mit Laubmischwald aus ausschließlich in der Region heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Zu angrenzenden Waldbeständen ist ein Abstand von 20 m einzuhalten und die Entwicklung von „Waldlichtungen“ zu gewährleisten. Gegenüber offenen Landschaftsbereichen ist ein stufiger Waldrand aus drei ineinander übergehenden Zonen aufzubauen: 5 m breiter Kräutersaum, 10 m breite Strauch-/Baumzone bis 15 m Höhe, 15 m breite Übergangszone mit Bäumen höher als 20 m.

Für die Pflanzung ist autochthones Pflanzgut zu verwenden. Die hierfür zu verwendenden Baumarten werden auf der Grundlage einer forstlichen Standortkartierung und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Celle festgelegt. Die Entwicklung der Waldbestände ist zu beobachten und falls notwendig durch weitere Pflanzungen zu korrigieren und zu vervollständigen. Die Pflanzfläche ist durch einen Wildschutzzaun vor Verbiss zu sichern.

Parallel zum südlich verlaufenden Graben ist ein ca. 3,50 m breiter Streifen von Bepflanzung freizuhalten (700 m²). Hier ist eine Grünbrache zu entwickeln, die zur Grabenunterhaltung dient.

Die Maßnahme ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Planstraße B und in Absprache mit den derzeitigen Flächennutzern durchzuführen.

8.2 Maßnahme 2

Auf der gemeindeeigenen Fläche "Im Hockrehmen" (Flurstück Nr. 34/1, Flur 5, Gemarkung Lachendorf) wird in Zusammenarbeit mit dem Naturschutzbund (NABU) ein Flachgewässer angelegt, woran sich die Gemeinde finanziell beteiligt (Darstellung s. Kap. 6.4 Grünordnerischer Fachbeitrag).

9. ARTENLISTE UND QUALITÄTSVORGABEN FÜR DIE PFLANZUNGEN

Bäume als Solitäre und für Baum-Strauch-Hecken

(Qualität: 2 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mind. 14 - 16 cm, Sicherung durch 3-Bock):

Feldahorn - *Acer campestre* (auch für freie Hecken)
Spitzahorn - *Acer platanoides*
Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*
Schwarzerle - *Alnus glutinosa*
Sandbirke/Hängebirke - *Betula verrucosa/pendula*
Hainbuche - *Carpinus betulus* (Solitäre, geschnittene u. freie Hecken)
Gemeine Esche - *Fraxinus excelsior*
Waldkiefer - *Pinus sylvestris*
Vogelkirsche - *Prunus avium*
Stieleiche - *Quercus robur*
Silberweide - *Salix alba*
Eberesche - *Sorbus aucuparia* (auch für freie Hecken)
Winterlinde - *Tilia cordata*
Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*

Sträucher für Heckenanlagen

(mind. 2 x verpflanzte Heister mit guter Bewurzelung):

Berberitze - Berberis vulgaris (nicht für Spielplatz)
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Haselnuss - Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna
Gemeines Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus (nicht für Spielplatz)
Stechpalme - Ilex aquifolium (immergrün)
Gemeiner Liguster - Ligustrum vulgare (nicht für Spielplatz)
Gemeine Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Frühblühende Traubenkirsche - Prunus padus
Schlehe - Prunus spinosa
Hundsrose - Rosa canina (nicht für Spielplatz)
Stumpfbältrige Rose - Rosa obtusifolia (nicht für Spielplatz)
Bibernellrose - Rosa pimpinellifolium (nicht für Spielplatz)
Gemeine Heckenrose - Rosa vulgaris (nicht für Spielplatz)
Salweide - Salix caprea
Korbweide- Salix fiminalis
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus (nicht für Spielplatz)

Bodendecker als Unterpflanzung:

Efeu - Hedera helix
Kriech-Rose - Rosa arvensis
Kriech-Weide - Salix repens
Immergrün - Vinca minor

10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN / HINWEISE

10.1 Schutz von Erdleitungen

Im Rahmen der erforderlichen Pflanzmaßnahmen sowie der Tiefbauarbeiten sind die Richtlinien zum Schutz von Erdleitungen einzuhalten.

10.2 Gasleitung

In Nord-Süd-Richtung innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verläuft eine Gasleitung. Zu dieser Leitung sind Schutzstreifen gemäß DVGW-Arbeitsblatt G 463 einzuhalten. Innerhalb der Schutzstreifen sind keine Maßnahmen erlaubt, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen könnten.

10.3 Bauverbotszone

Entlang der freien Strecke der Landesstraße L 284 ist gemäß § 24 (1) Niedersächsischem Straßengesetz ein 20,0 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, d. h. innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone (20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der L 284) sind jegliche Hochbauten (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs (auch Regenrückhaltebecken) unzulässig.

10.4 Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, muss die Oberkante des EG-Fertigfußbodens der Gebäude mindestens 30 cm über der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes dienenden nächstgelegenen Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt liegen.

Gemeinde Lachendorf
OT Lachendorf - Landkreis Celle

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 **„Auf dem Sandbruche“** **im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Begründung

Abschrift

Verf.-Stand:	§ 13a(2) i.V.m. §§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	24.09.2012	26.10.2012
Plan:	24.09.2012	26.10.2012

Dr.-Ing. S. Strohmeier
Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle

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 Einführung / Erfordernis der 3. Änderung.....	1
2 Flächennutzungsplan.....	3
3 Parzellierung	3
4 Städtebauliche Daten	5
5 Darstellung und Begründung der 3. Änderung.....	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.3 Bauweise, Baugrenzen	6
5.4 Flächen für den Gemeinbedarf.....	6
5.5 Verkehrsflächen.....	7
5.6 Versorgungsanlagen	8
5.7 Grünflächen	8
5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
6 Auswirkungen auf Umwelt- und andere Belange	8
VERFAHRENSVERMERKE	10
ANHANG	11
Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lachendorf	11
ANLAGE	
Vorprüfung des Einzelfalls (gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB, Anlage 2), Stand: 24.09.2012	

BEGRÜNDUNG

1 Einführung / Erfordernis der 3. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ ist seit dem 15.06.2006 rechtskräftig. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurden für die Siedlungsentwicklung Lachendorfs im Osten des Ortes auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet festgesetzt.

Für den Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ wurden bereits 2 Änderungen durchgeführt. Diese sind von der 3. Änderung des B-Planes nicht betroffen.

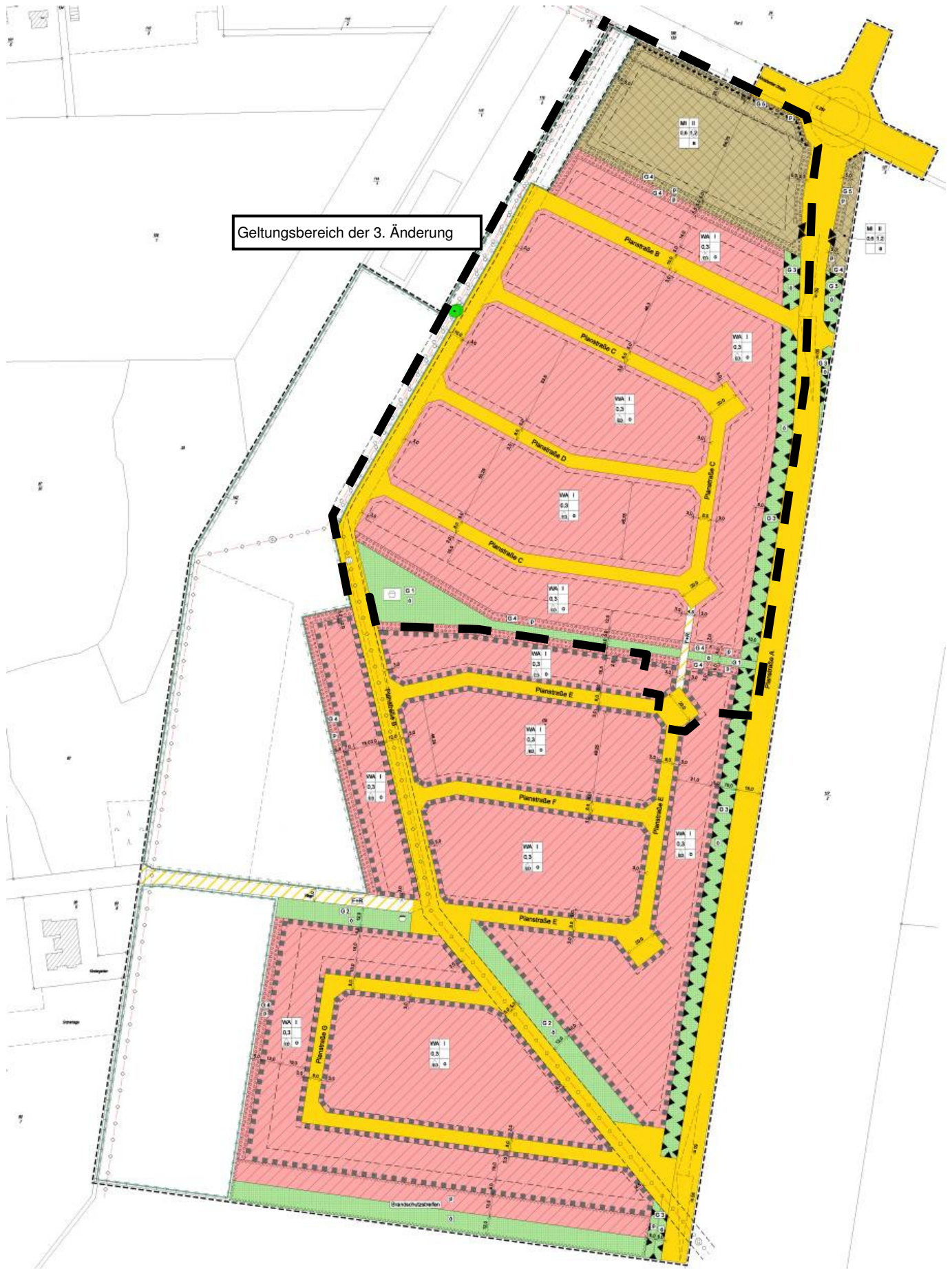
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ wird erforderlich, um die konkreten Planungen zum Neubau einer Kinderkrippe und eines Feuerwehrgerätehauses zu ermöglichen. Hierfür werden im Nordosten des Änderungsbereiches Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Zudem soll die verkehrliche Erschließung im Plangebiet wirtschaftlicher gestaltet werden und in den Baugebieten z. T. auch 2-geschossige Gebäude zugelassen werden.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung 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. Vorprüfung des Einzelfalls, Anlage zur Bebauungsplan-Änderung). Daher wird diese Bebauungsplan-Änderung 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 3. Änderung erfolgt für einen Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ (s. Abb.). Die für diesen Teilbereich relevanten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 werden nachrichtlich in die zeichnerische und textliche Darstellung übernommen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes der Änderung ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

Die vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf die Änderungen.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ (unmaßstäblich)

2 Flächennutzungsplan

Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lachendorf stellt den Änderungsbereich im Norden als gemischte Baufläche, im mittleren und südlichen Bereich Wohnbaufläche dar.

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird für den nördlichen Teil mit Gemeinbedarfsflächen eine neue Nutzung vorgesehen. Diese ist im wirksamen Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die vorliegende Bebauungsplan-Änderung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist für die Änderungen im nördlichen Bereich kein Verfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung notwendig. Der Flächennutzungsplan kann vielmehr im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes berichtigt werden. Im Nordwesten des Bebauungsplan-Gebietes wird dabei eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Zudem wird die gemischte Baufläche in ihrer Dimensionierung angepasst. Die Berichtigung ist dem Anhang zu entnehmen.

Das geplante allgemeine Wohngebiet im mittleren und südlichen Bereich entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3 Parzellierung





Parzellierungsvorschlag 3. Änderung (unmaßstäblich)

4 Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche:	B-Plan Nr. 24 Fläche [m ²]	3. BPÄ Nr. 24 Fläche [m ²]
Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:		
• Nettobauland - Allgemeines Wohngebiet (WA):	46.527	41.763
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung = 45 % des Nettobaulands)	20.937	18.793
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	25.590	22.970
- davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(2.360)	(1.432)
• Nettobauland - Mischgebiet (MI):	9.761	6.913
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 + 50 % Überschreitung = 80 % des Nettobaulands)	7.809	5.530
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.952	1.383
- davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(1.731)	(1.079)
• Flächen für den Gemeinbedarf: Feuerwehr	-	4.811
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 + 50 % Überschreitung = 80 % des Nettobaulands)		3.849
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche		962
- davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		(476)
• Flächen für den Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	-	3.046
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung = 45 % des Nettobaulands)		1.371
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche		1.675
- davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		(488)
• Straßenverkehrsflächen	10.656	9.033
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	221	761
• Grünflächen	5.234	5.229
○ davon Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	(2.629)	(2.617)
• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4.679	5.522
Summe:	77.078	77.078

5 Darstellung und Begründung der 3. Änderung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der mittlere und südliche Teil des Änderungsbereiches werden weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allerdings werden sie durch eine andere Erschließung neu geordnet. Die westliche Grenze des Wohngebietes ermittelt sich aus dem Verlauf der Versorgungsleitungen. Sie wird in 3 m Abstand zur neuen Elektroleitung gesetzt.

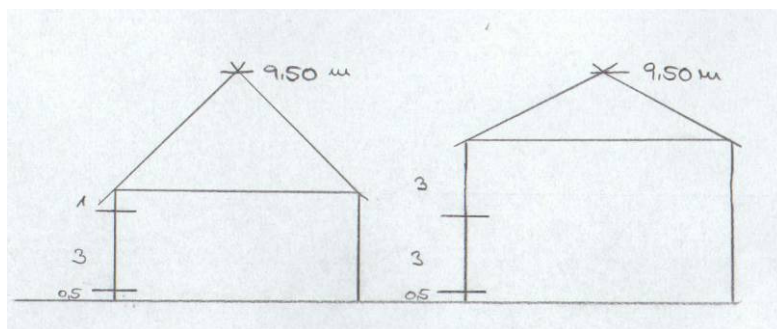
Auch das Mischgebiet bleibt im Nordwesten des Gebietes grundsätzlich bestehen. Seine Größe wird jedoch an die Dimensionierung der östlich neu angrenzenden Gemeinbedarfslächen angepasst.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen übernommen.

Um zusätzlich zu der 1-geschossigen Bauweise auch Gebäudetypen wie z. B. Stadtvillen zu ermöglichen, wird für die Grundstücke westlich der neuen Planstraße B jedoch eine 2-Geschossigkeit festgesetzt. Die Festsetzung in diesem Bereich der Bebauungsplan-Änderung ist städtebaulich sinnvoll, da er am Rande des Baugebiets in Richtung Ortsmitte liegt und sich damit die mögliche 2-Geschossigkeit aus dem südlich angrenzenden Bereich fortsetzt.

Durch die Festsetzung einer Firsthöhe von max. 9.50 m wird erreicht, dass sich 1- und 2-geschossige Gebäude in ihrer Höhe anpassen:



5.3 Bauweise, Baugrenzen

Die Baugrenzen sind so gefasst, dass eine ausreichende Flexibilität bei der Platzierung der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken besteht.

5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Feuerwehr soll im Nordosten des Geltungsbereiches einen neuen Standort finden. Dieser ist notwendig, um aktuellen technischen und organisatorischen Anforderungen gerecht zu werden. Der neue Standort ist im Einmündungsbereich L 284 - Alter Postweg verkehrlich gut angebunden und vom Wohngebiet durch eine Straße und eine weitere Gemeinbedarfsläche getrennt (Schutz vor Störungen).

Auf dieser Gemeinbedarfsfläche südlich der Feuerwehr sieht die Gemeinde die Errichtung einer Kinderkrippe vor. Sie ist zur Bereitstellung erforderlicher Krippenplätze erforderlich. Die Lage ist angrenzend an das größere Neubaugebiet sinnvoll, da sich hier voraussichtlich Familien mit Kindern ansiedeln werden. Die benötigte Fläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt, um flexibel in der Nutzung bzw. bei Erweiterungen sein zu können.

5.5 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung wird neu geordnet. Bisher war eine westliche Straße vorgesehen, die zu einer Überserschließung führt. Der Verlauf dieser Straße entwickelte sich aus der Führung der Versorgungsleitungen und aus der Anbindung vom südlich angrenzenden Bereich heraus.

Mit der 3. Änderung wird in Anlehnung an das südliche Baugebiet weiterhin ein Ringstraßensystem vorgesehen. Eine Verbindung des nördlichen und südlichen Wohngebietes wird jedoch von Westen nach Osten verschoben und eine neue (gemeinsame) Anbindung an den Alten Postweg geplant.

Zudem werden im Westen des Änderungsbereiches Hausgruppen mit Stichwegen vorgesehen, die den 2-geschossigen Bereich umfassen.

Eine neue Straße ist im Norden zwischen Feuerwehr und der Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke geplant. Neben der Erschließung dieser beiden Nutzungen dient sie der Erschließung des Mischgebietes.

Die Straßenparzellen sind wie bisher 8 m breit dimensioniert. Es sollen hier randlich Grünstreifen angelegt werden und einseitig Baumanpflanzungen erfolgen. Die beiden Haupteerschließungen vom Alten Postweg aus sind mit 10 m breiter angelegt, da ihre Bedeutung durch beidseitige Baumreihen (Allee) betont werden soll. Die platzartigen Aufweitungen der Einmündungs-/Kreuzungspunkte können das Gebiet ebenfalls durch Grünflächen und Baumanpflanzungen gestalterisch aufwerten.

Die Stichstraßen sind mit 7 m etwas geringer dimensioniert, um ihre untergeordnete Bedeutung zu betonen. Auch hier sind seitliche Grünstreifen vorgesehen. Die Aufweitungen am Ende der Stichstraßen dienen lediglich der Gestaltung und besseren Erschließung der Grundstücke. Sie sind nicht zum Wenden von Versorgungsfahrzeugen vorgesehen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radwege

Von der Planstraße B verläuft in südliche Richtung ein Fuß- und Radweg, der das geplante Wohngebiet mit der öffentlichen Grünanlage „Spielplatz“ und dem südlich angrenzenden Wohngebiet verbindet. Ein weiterer Fuß- und Radweg soll von der Planstraße B aus in Richtung Norden zur Planstraße H angelegt werden und so das Wohngebiet mit den Flächen für den Gemeinbedarf, insbesondere mit der geplanten Kinderkrippe direkt verbinden. Die Wege sind mit einer Parzellenbreite von 5 m so dimensioniert, dass sie im Notfall auch von Rettungsfahrzeugen passiert werden können.

Weitere Fußwege verbinden die Stichwege mit der Landschaft im Westen. Hierdurch wird auch das Erreichen der Ver- und Entsorgungsleitungen sichergestellt.

5.6 Versorgungsanlagen

Aktuelle Verläufe der Versorgungsleitungen sind in die zeichnerischen Festsetzungen übernommen. Im Norden der Fläche für Maßnahmen befindet sich eine Trafostation an der Landesstraße 284. Diese wurde ebenfalls zeichnerisch dargestellt.

5.7 Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche G1 wird grundsätzlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Sie wird aber im östlichen Abschnitt von 5 m auf 7 m erweitert, um neben einem Weg eine breitere seitliche Bepflanzungen zu ermöglichen.

5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Grundsatz werden auch die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, jedoch entsprechend der neuen Baugebietslagen räumlich verschoben. Nur der Streifen im Norden des Wohngebietes wird nicht übernommen, um den Grundstücken eine größere Flexibilität in der Nutzung zu ermöglichen. Der Streifen zwischen Wohngebiet und Mischgebiet bzw. Gemeinbedarfsflächen bleibt auf deren Grundstücken bestehen, so dass dennoch eine Eingrünung gewährleistet ist.

6 Auswirkungen auf Umwelt- und andere Belange

Die überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien hat ergeben, dass die Bebauungsplan-Änderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (vgl. Anlage zur Bebauungsplan-Änderung).

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

Es wird im Wesentlichen die Gliederung der einzelnen Baugebiete und Erschließungsanlagen sowie teilweise die Festsetzung zur Geschossigkeit verändert. Die überbaubare Grundstücksfläche erhöht sich nicht (s. Anlage „Vorprüfung des Einzelfalls“, Kap. 2.1). Die festgesetzten Grün-, Maßnahmen- und Pflanzflächen bleiben weitgehend erhalten bzw. werden verlagert. Selbst die konkrete Gebäudehöhe wird sich durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe für einen Teilbereich nicht erweitern, so dass auch das Landschaftsbild durch die Änderung nicht beeinträchtigt wird.

Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ ist der südliche, an den Änderungsbereich angrenzende Bauabschnitt bereits vollständig erschlossen und zum Teil bebaut. Die Erschließungsstraße „Alter Postweg“ östlich des Änderungsbereiches ist ebenfalls bereits vorhanden. Der westliche Teilbereich der Änderung wird auch weiterhin aus naturschutzfachlichen Gründen von Bebauung freigehalten und als Grüngürtel entwickelt. Das Gebiet der Bebauungsplan-Änderung wird derzeit noch intensiv ackerbaulich genutzt. Ein Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten im Sinne der Naturschutzgesetzgebung kann somit ausgeschlos-

sen werden. Artenschutzrechtliche Belange werden folglich nicht berührt.
Waldflächen sind ebenfalls nicht betroffen.

Da sich die Struktur des Gebietes im Wesentlichen bestehen bleibt, werden auch andere Belange nicht in erheblichem Umfang berührt.

Von der Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecke sind keine erheblichen Störungen auf die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten. Ein Pflanzstreifen zwischen den Gebieten bietet zudem optischen Schutz.

Auch die Feuerwehr wird keine dauerhaften/ ständigen Störungen verursachen. Die Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke befindet sich zwischen der Feuerwehr und den Wohngebieten, so dass ausreichend Abstand eingehalten wird.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf am 08.10.2012 gefasst und gemäß § 2 (1) BauGB durch Bekanntmachung vom 02.10.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 39 und nachrichtlich durch Aushang vom 28.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung wurde durch Bekanntmachung vom 02.10.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 39 und nachrichtlich durch Aushang vom 28.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Sie wurde gemäß § 13a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom 09.10.2012 bis einschließlich 23.10.2012 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.10.2012 gemäß § 13a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB statt.

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ in seiner Sitzung am 03.12.2012 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

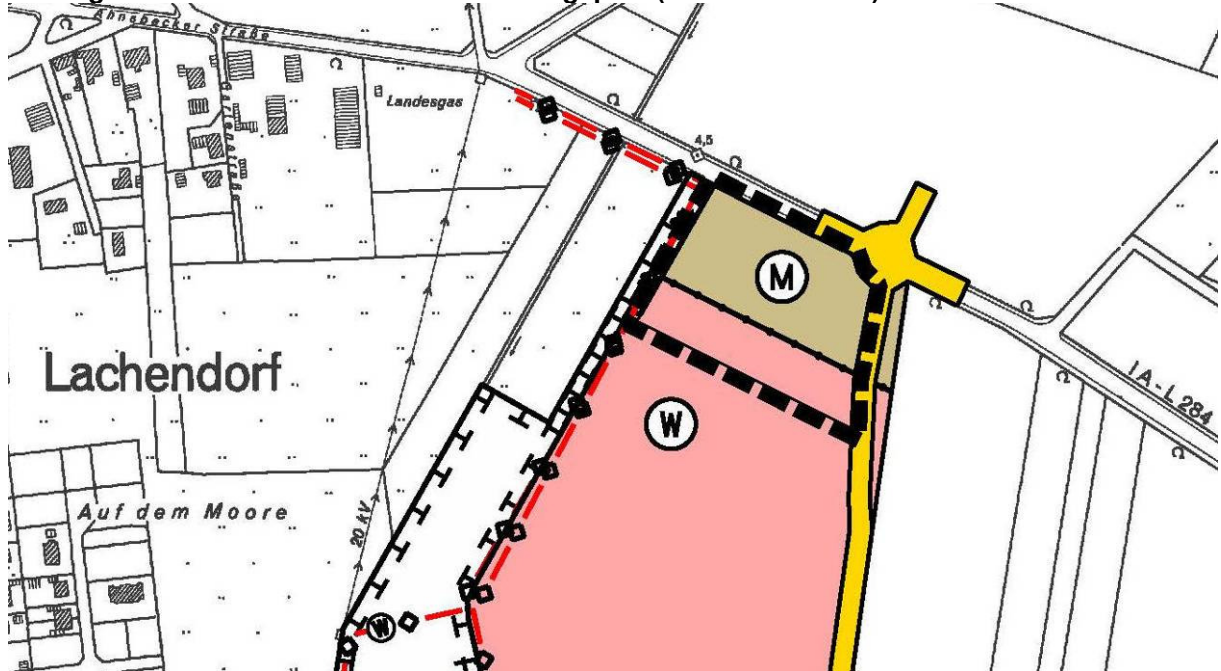
gez. Warncke
(Warncke).....
Gemeindedirektor

gez. M. Dralle
.....
Planverfasser/in

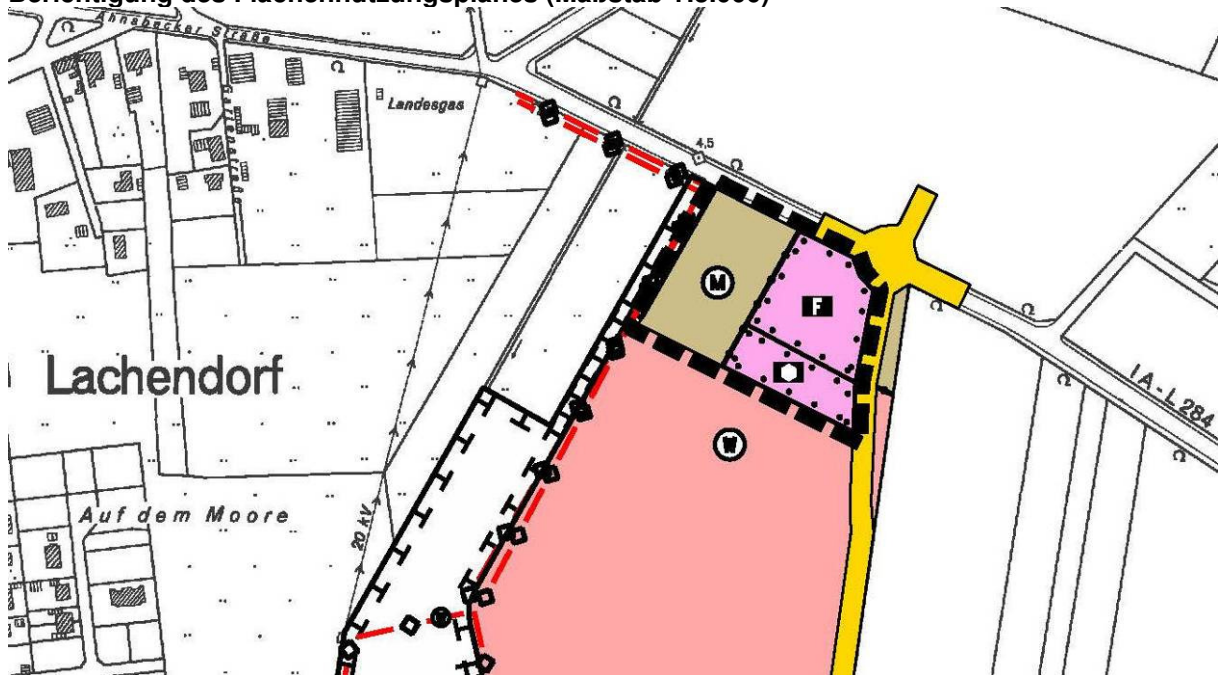
Anhang: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lachendorf

Aufgrund der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB) werden Teile der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche und der gewerblichen Baufläche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes in gemischte Baufläche sowie Fläche für den Gemeinbedarf geändert:

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Maßstab 1:5.000)



Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1:5.000)



gez. Warncke, 14.01.2013

Gemeindedirektor, Datum

ANLAGE

Vorprüfung des Einzelfalls (gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB, Anlage 2), Stand: 24.09.2012