

Lage des Geltungsbereiches

Verkleinerter Auszug aus der Topographischen Karte 1:25.000 (DTK25) unmaßstäblich

Gemeinde Lachendorf
 OT Lachendorf - Landkreis Celle

Bebauungsplan Nr. 38 "SO Freizeit und Gewerbe Jarnser Straße"

Rechtsplan
 Satzung

Verfahren: § 10 BauGB
 Stand: 10.06.2014
 Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

infraplan

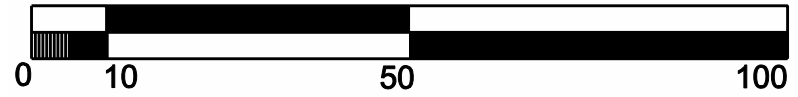
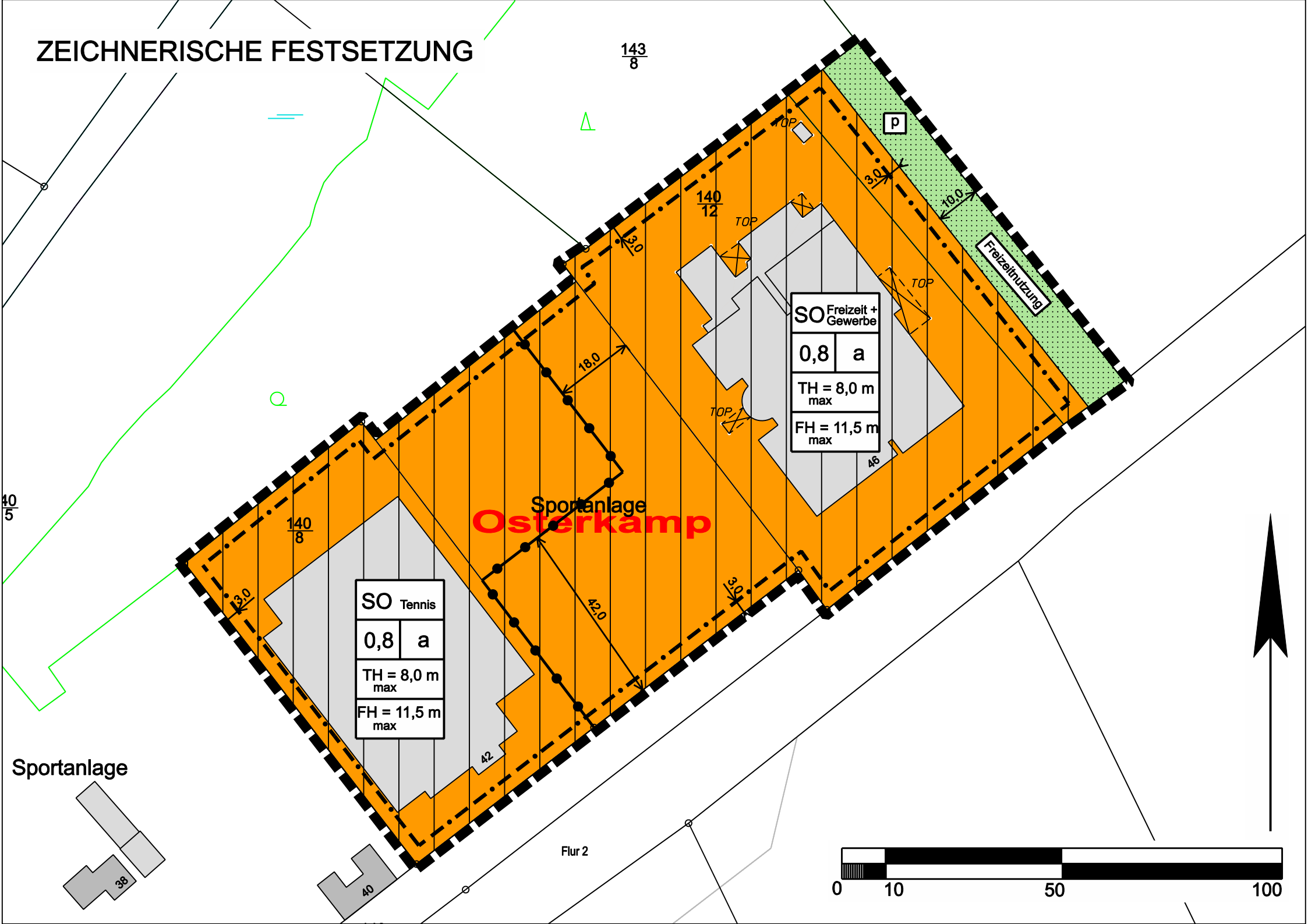
Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
 Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31

E-mail: info@infrap.de



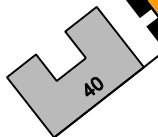
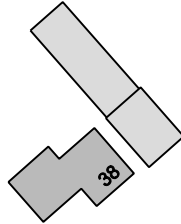
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

143
8



Sportanlage

Flur 2



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Tennis" bzw. "Freizeit + Gewerbe"

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 max. zulässige Grundflächenzahl

TH = 8,0 m Traufhöhe als Höchstmaß
max

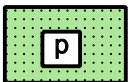
FH = 11,5 m Firsthöhe als Höchstmaß
max

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise

- - • - Baugrenze

4. GRÜNFLÄCHEN



private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeitnutzung"

5. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Bebauungsplan Nr. 38

„SO Freizeit und Gewerbe Jarnser Straße“,

OT Lachendorf

Stand 10.06.2014 (für § 10 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit + Gewerbe“ (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet ist im Wesentlichen durch Freizeit-/Sporteinrichtungen (mindestens 50 % der Fläche) zu nutzen.

Zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke innerhalb und außerhalb von Gebäuden,
- gewerbliche Büro- und Lagerräume, Räume für eine Betriebsdruckerei,
- Schank- und Speisewirtschaften mit Innen- und Außenbewirtung,
- Räume für Tanzveranstaltungen/Diskotheek.

In untergeordneter Form sind Wohnungen für Betriebsinhaber/-leiter und Mitarbeiter sowie deren Angehörige und Zimmervermietungen/Pensionsnutzungen zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tennis“ (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet ist im Wesentlichen durch Tenniseinrichtungen (mindestens 70 % der Fläche) zu nutzen.

Zulässig sind:

- eine Tennishalle mit zugehörigen Anlagen,
- Tennisplätze mit zugehörigen Anlagen,
- dem Tennisbetrieb zugeordnete Schank- und Speisewirtschaften mit Innen- und Außengastronomie,
- eine Kegelbahn mit zugehörigen Anlagen.

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

Die festgesetzte maximale Traufhöhe ($TH_{max.}$ 8,0 m) und Firsthöhe ($FH_{max.}$ 11,5 m) darf nicht überschritten werden.

Die Traufhöhe wird definiert als unterer Abschluss der Dachhaut.

Maßgebend für die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche (Jarnser Straße) in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes ist nur der Abschnitt der Straße zu berücksichtigen, der an den Geltungsbereich angrenzt.

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

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb der Sondergebiete eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

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

Die innerhalb der Grünfläche vorhandenen Eichen (*Quercus robur*) sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Eichen zu ersetzen und innerhalb der Grünfläche so anzupflanzen, dass eine Baumreihe mit lockerem Kronenschluss dauerhaft bestehen bleibt.

Gemeinde Lachendorf
OT Lachendorf - Landkreis Celle

Bebauungsplan Nr. 38

„SO Freizeit und Gewerbe Jarnser Straße“

Begründung

Verf.-Stand:	§ 13a(2) i.V.m. §§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	24.03.2014	10.06.2014
Plan:	24.03.2014	10.06.2014

Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle
Dipl.-Geogr. K. Schröder-Effinghausen
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

TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	1
1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke.....	1
1.1 Verfahren.....	1
2 Geltungsbereich.....	2
2.1 Lage.....	2
2.2 Bestand.....	2
3 Planungsvorgaben.....	3
3.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung.....	3
3.1.1 Landesraumordnungsprogramm	3
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm	4
3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung.....	5
3.2 Örtliche Planungen.....	5
3.2.1 Flächennutzungsplan	5
3.2.2 Bebauungsplan.....	6
3.2.3 Gemeindeentwicklungsplanung Lachendorf	6
4 Städtebauliche Daten	7
5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.3 Bauweise, Baugrenzen	8
5.4 Grünflächen.....	8
6 Nachrichtliche Übernahme	9
6.1 FFH-Gebiet.....	9
6.2 Naturschutzgebiet.....	9
7 Ver- und Entsorgung.....	9
7.1 Löschwasserversorgung	9
7.2 Oberflächenentwässerung	9
8 Bodenordnende Maßnahmen.....	10
9 Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
9.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung	10
9.2 Auswirkungen auf Umweltbelange.....	10
9.2.1 Schutzgebiete	10
9.2.2 Schutzgüter und artenschutzrechtliche Belange.....	13
TEIL 2: VERFAHRENSVERMERKE.....	16

TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Die sportlichen Einrichtungen Lachendorfs konzentrieren sich mit Stadion und Sportanlagen, Sport- und Freizeitzentrum, Tennishalle und -verein, Kanu-Club sowie Schützenverein nordöstlich des Siedlungsbereiches.

Es besteht der konkrete Bedarf das Sport- und Freizeitzentrum zum Teil einer neuen Nutzung zuzuführen (zzt. teilweise Leerstand). Es ist geplant in dem Gebäudekomplex sowie auf den angrenzenden Freiflächen Anlagen für verschiedenste sportliche Aktivitäten inkl. Fortbildungen anzubieten. Zudem sollen gewerbliche Büro- und Lagerräume sowie betriebliche Veranstaltungen ermöglicht werden. Um die Nutzungsänderungen realisieren zu können, wird der Bebauungsplan Nr. 38 „SO Freizeit und Gewerbe Jarnser Straße“ aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst zum Einen das Grundstück des Sport- und Freizeitzentrums mit angrenzenden Freibereichen. Zum Anderen werden das Grundstück und die Freianlagen des benachbarten Tenniscenters mit in den Geltungsbereich einbezogen, um die Flächen insgesamt neu zu ordnen und insbesondere die Freiflächen optimal nutzen zu können.

Teile des Plangebietes befinden sich im FFH-Gebiet Nr. 86 „Lutter, Lachte, Aschau (mit einigen Nebenbächen)“. Aufgrund der Vorbelastung besteht keine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes (s. Kap. 9.2.1 „Schutzgebiete“).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Dabei werden folgende Belange besonders berücksichtigt:

- die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

1.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 m². Daher wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet.

2 Geltungsbereich

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Lachendorf, außerhalb der Ortslage. Es liegt zwischen dem Grünzug der Lachte (FFH-Gebiet Nr. 86) und der K 80 „Jarnser Straße“ und nimmt eine Fläche von ca. 1,7 ha ein.

Die Begrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich im Wesentlichen an vorhandenen Flurstücks- bzw. Nutzungsabgrenzungen. Der Geltungsbereich umfasst mehrere Flurstücke der Flur 2 in der Gemarkung Lachendorf. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

2.2 Bestand

Der Geltungsbereich umfasst zum Einen das Sport- und Freizeitzentrum (ehem. Diskothek zzt. nicht in Betrieb, Restaurant, verschiedene Sport-Angebote) mit den dazugehörigen Freibereichen und Parkplätzen sowie eine Strauch-Baumhecke nordöstlich des Sport- und Freizeitzentrums. Zum Anderen ist die vorhandene Tennishalle mit den dazugehörigen Außenplätzen in den Geltungsbereich integriert. Zwischen den beiden Gebäuden befinden sich derzeit noch ungenutzte Freibereiche.

Die Jarnser Straße ist beidseits mit Einzelbäumen begrünt. Das Sport- und Freizeitzentrum wird zudem im Osten und Westen von Gehölzreihen aus hochstämmigen Einzelbäumen begrenzt. Inmitten des Plangebietes hat sich eine Strauch-/Baumhecke entwickelt.

Die Erschließung der Sport- und Freizeitanlagen erfolgt von der im Südosten verlaufenden Jarnser Straße (K 80) aus.

Der Geltungsbereich liegt teilweise im FFH-Gebiet Nr. 86 „Lutter, Lachte, Aschau (mit einigen Nebenbächen)“.



Lage des Geltungsbereiches



Sport- und Freizeitzentrum von Südwesten



Tennishalle von Südwesten

3 Planungsvorgaben

3.1 Überörtliche Planungen: 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.

3.1.1 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, um sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können (vgl. Pkt. 1.1 07 LROP).

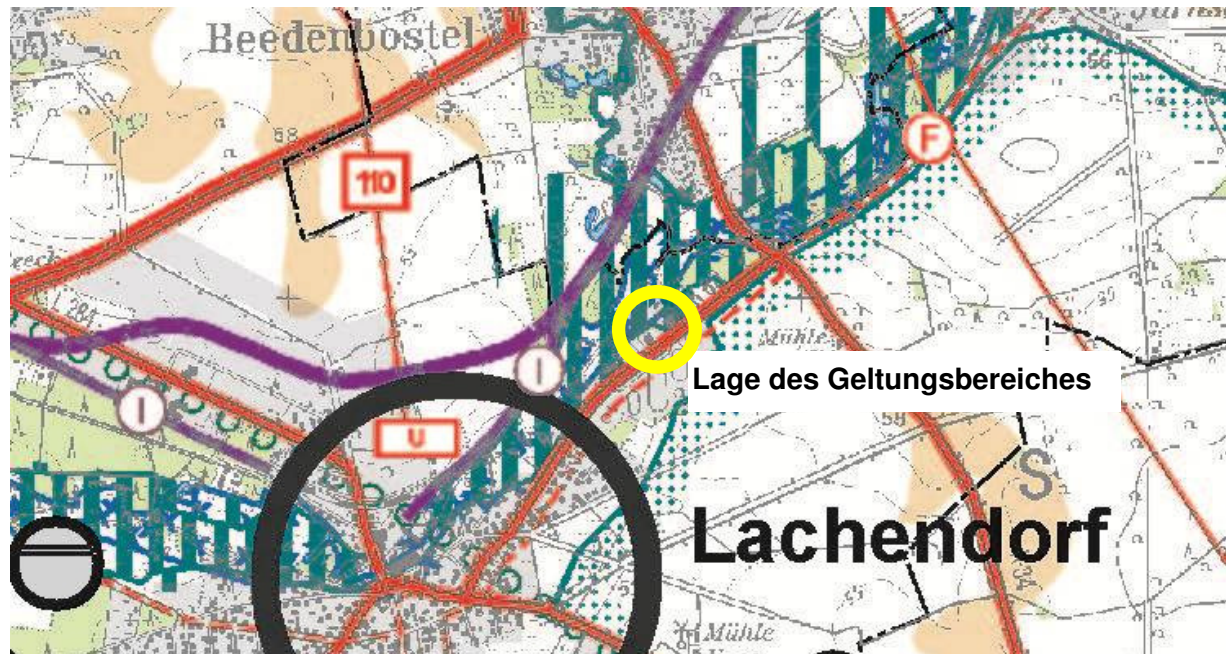
Gemäß LROP 2008 ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (vgl. Pkt. 3.1.1 02 LROP).

Durch den Ortsteil Lachendorf und nordwestlich des Plangebietes fließt die „Lachte“. In diesem Bereich ist in der zeichnerischen Darstellung des LROP ein „Natura 2000“-Gebiet festgelegt. Die Gebiete des europäischen ökologischen Netzes (Natura 2000) sind entsprechend der jeweiligen Erhaltungsziele zu sichern.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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. B 1.6 03 RROP).

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



Auszug aus dem RROP 2005, Landkreis Celle

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

Nordwestlich des Plangebietes verläuft der Flusslauf der „Lachte“. Entlang des Flusslaufs sind ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (vgl. Pkt. C+D 2.1 01 RROP) sowie Flächen zur Sicherung des Hochwasserabflusses (vgl. Pkt. C+D 3.9.3 04 RROP) festgelegt. Im Nordosten ist das Plangebiet mit dem Vorranggebiet überlagert.

Die Kreisstraße K 80 „Jarnser Straße“ verläuft in Ost-West-Richtung südlich des Plangebietes. Sie ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt (vgl. Pkt. C+D 3.6.3 01 RROP) sowie als regional bedeutsamer Wanderweg, hier: Fahrradfahren, zur Erschließung von Erholungsgebieten dargestellt (vgl. Pkt. 3.6.6 05 RROP).

3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 werden das Sport- und Freizeitzentrum sowie die Tennishalle mit den dazugehörigen Außenanlagen (Tennisplätze, Parkplätze, ...) und Freiflächen überplant. In diesem Bereich sollen zum Einen vorhandene Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden (Tennishalle und -plätze, Kegelbahn, Gastronomie). Zum Anderen soll eine teilweise Umnutzung des Sport- und Freizeitzentrums ermöglicht werden (gewerbliche Nutzungen).

Mit der vorliegenden Planung werden bereits bestehende Bauflächen überplant. Somit ist nicht von einer Siedlungserweiterung zu sprechen, sondern von einer Sicherung bzw. Umnutzung der bestehenden Strukturen.

Das angrenzende Natura 2000-Gebiet wird bei den Planungen berücksichtigt. Aufgrund der Vorbelastung besteht keine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes (s. Kap. 9.2.1 „Schutzgebiete“).

Die Belange des Vorranggebietes sowie die Flächen zur Sicherung des Hochwasserabflusses, welche das Plangebiet überlagern bzw. angrenzen, werden angemessen berücksichtigt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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

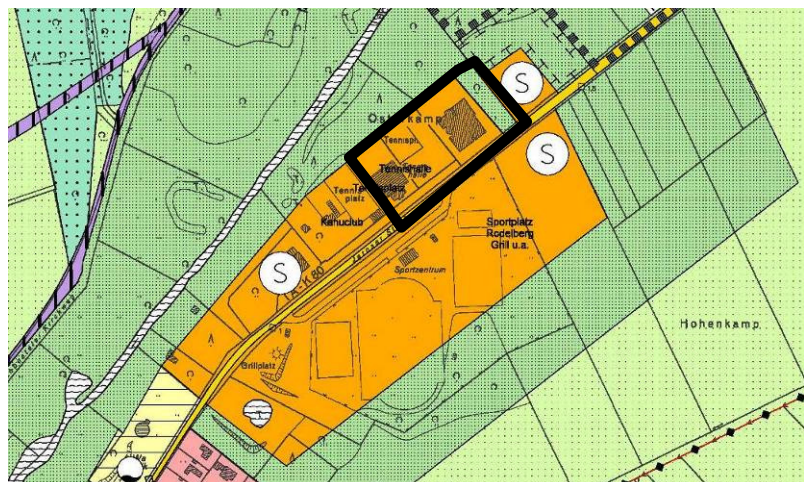
3.2 Örtliche Planungen

3.2.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lachendorf stellt den überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche dar. Im Nordosten ist eine Grünfläche dargestellt. Diese begründet sich aus den Eigentumsverhältnissen bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Die Fläche sollte der Erreichbarkeit der Grünflächen an der Lachte dienen.

Im Bebauungsplan wird der überwiegende Geltungsbereich als sonstiges Sondergebiet und im Nordosten ein Streifen als Grünfläche festgesetzt. Bei der Abgrenzung zwischen dem sonstigen Sondergebiet und der Grünfläche wird von einer Konkretisierung ausgegangen

(Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes). Insgesamt entsprechen die Festsetzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.



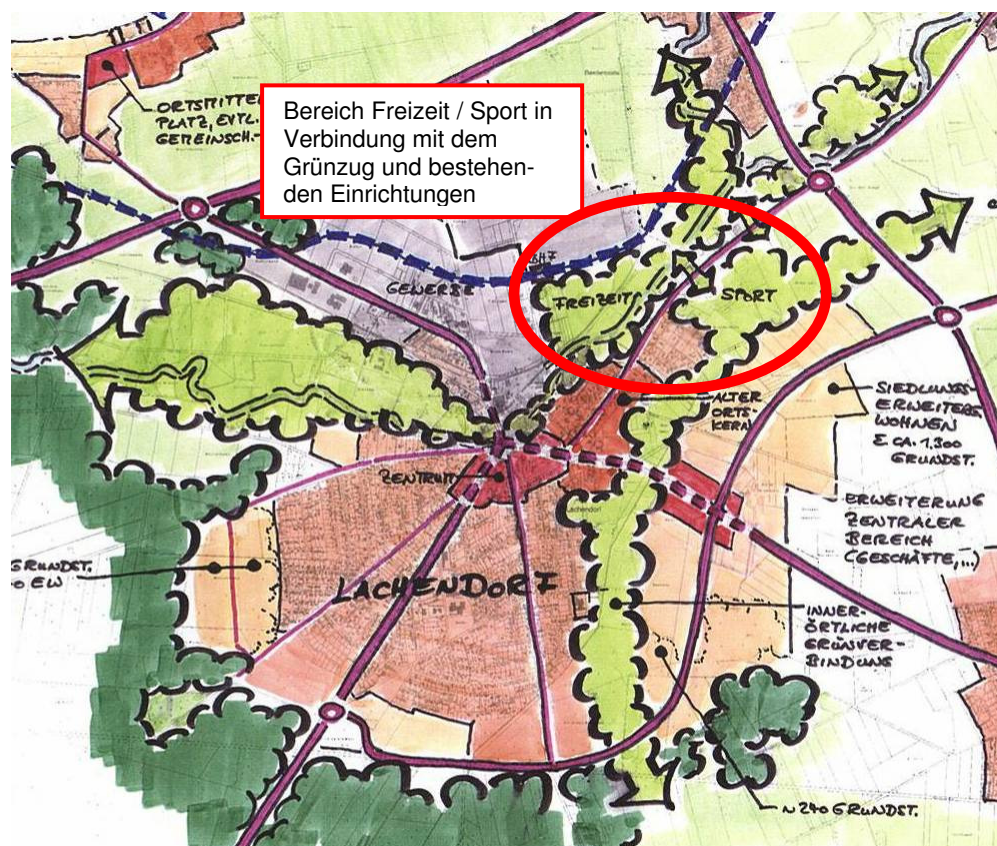
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lachendorf

3.2.2 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

3.2.3 Gemeindeentwicklungsplanung Lachendorf

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. 134)

Anlagen für Freizeit und Sport sind hiernach im Nordosten Lachendorfs in Zusammenhang mit den Grünzügen entlang der Lachte vorgesehen. 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „SO Freizeit und Gewerbe Jarnser Straße“ wird somit der Zielsetzung der Gemeindeentwicklungsplanung nachgekommen.

4 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereichs	Fläche [m ²]
<ul style="list-style-type: none"> • Nettobauland - sonstiges Sondergebiet (SO) „Freizeit + Gewerbe, davon: <ul style="list-style-type: none"> ○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands) 8.364 ○ nicht überbaubare Grundstücksfläche 2.091 • Nettobauland - sonstiges Sondergebiet (SO) „Tennis“, davon: <ul style="list-style-type: none"> ○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands) 4.850 ○ nicht überbaubare Grundstücksfläche 1.212 • Grünfläche 977 	10.455
Summe:	17.494

5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sport- und Freizeitzentrum an der Jarnser Straße soll teilweise einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es ist geplant verschiedenste Freizeit-/Sport-Angebote sowie gewerbliche Nutzungen „unter einem Dach“ anzubieten. Hierfür werden das Sport- und Freizeitzentrum sowie die angrenzenden Freiflächen (Parkplätze, etc.) als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit + Gewerbe“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Damit nicht der Charakter eines Gewerbegebietes entsteht, soll das Gebiet auch zukünftig im Wesentlichen durch Freizeit-/Sporteinrichtungen (mindestens 50 % der Fläche) genutzt werden.

Um die vorgesehenen Nutzungen anbieten zu können, sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes Anlagen für sportliche Zwecke, Räume für Tanzveranstaltungen/Diskotheek, gewerbliche Büro- und Lagerräume und Räume für eine Betriebsdruckerei sowie Schank- und Speisewirtschaften mit Innen- und Außenbewirtung zulässig.

Das Sport- und Freizeitzentrum umfasste bisher Anlagen für sportliche Zwecke, eine Diskothek sowie eine Schank- und Speisewirtschaft. Diese Nutzungen sollen auch zukünftig möglich sein. Hinzu kommen Büro- und Lagerräume für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. In untergeordneter Form sind Wohnungen für Betriebsinhaber/-leiter und Mitarbeiter sowie deren angehörige und Zimmervermietungen/Pensionsnutzungen zulässig. Diese runden das Angebot insbesondere bei Veranstaltungen ab.

Im Übergang zur benachbarten Tennisanlage (Tennishalle und Außenplätze) befinden sich noch ungenutzte Freiflächen. Um die Flächen insgesamt zukünftig optimal nutzen zu können, werden Sie in den Geltungsbereich einbezogen.

Für den angrenzenden Bereich wird der vorhandenen Nutzung entsprechend ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tennis“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieses sonstigen Sondergebietes sind eine Tennishalle und Tennisplätze mit zugehörigen Anlagen sowie dem Tennisbetrieb zugeordnete Schank- und Speisewirtschaften mit Innen- und Außengastronomie und eine Kegelbahn zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauGB Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH und FH) getroffen.

In den sonstigen Sondergebieten (SO) wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für sonstige Sondergebiet. Das Plangebiet kann demnach zu 80 % mit baulichen Anlagen überbaut werden. Diese Festsetzung gewährleistet eine optimale Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen und ermöglicht bauliche Ergänzungen bzw. Erweiterungen.

Um die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb der sonstigen Sondergebiete zu begrenzen und in diesem Sinne ein Einfügen der Bauten in die Umgebung zu sichern werden eine maximale Traufhöhe (8,0 m) sowie eine maximale Firsthöhe (11,5 m) festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an den bereits bestehenden Gebäuden innerhalb des Gebietes und der Umgebung.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Für die sonstigen Sondergebiete wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise in der Art festgesetzt, dass Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig sind. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Diese Festsetzung ist sinnvoll, da im Gebiet bereits Gebäude mit einer Länge von über 50 m vorhanden sind und auch weiterhin zugelassen werden sollen. Die angestrebte Sport- und Freizeitnutzung erfordert tlw. lange Gebäude, um die Funktionen erfüllen zu können (z.B. Kegelbahn, Sporthallen usw.).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich ist ein großzügiges Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen.

5.4 Grünflächen

Nordöstlich des Sport- und Freizeitentrums hat sich eine Strauch-Baumhecke entwickelt. In diesem Bereich wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitnutzung“ festgesetzt. Der Baumbestand soll weitgehend erhalten werden. Mit der Festsetzung kann die Fläche für Sport- und Freizeitaktivitäten im Freien genutzt werden.

6 Nachrichtliche Übernahme

6.1 FFH-Gebiet

Teile des Plangebietes befinden sich im FFH-Gebiet Nr. 86 „Lutter, Lachte, Aschau (mit einigen Nebenbächen)“. Gemäß § 34 BNatSchG ist zu beurteilen, ob die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen verursacht (s. Kap. 3.1 „FFH-Gebiet“ in Teil 2 der Begründung ‚Umweltbericht‘).

6.2 Naturschutzgebiet

Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an das Naturschutzgebiet NSG-LÜ 287 „Lachte“ an. Die Bestimmungen der Verordnung über das Naturschutzgebiet „Lachte“ in den Samtgemeinden Lachendorf und der Stadt Celle vom 09.04.2008 sind zu beachten (NSGVO 2009/4).

7 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Strom- und Gas, Fernmeldenetz, Schmutzwasser und Abfall) sind vorhanden und können bei Bedarf erweitert werden.

7.1 Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Gemeinde zu sichern.

Für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ Aufstellflächen vorzusehen.

7.2 Oberflächenentwässerung

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser einschließlich des Wassers von Dachflächen sollte möglichst vor Ort versickert werden, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Im Zweifelsfall ist die Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Bodenverhältnisse im Einzelfall durch ein Gutachten nachzuweisen. Sofern der Untergrund nicht für die Versickerung geeignet ist, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen wie den Bau einer Zisterne abzuleiten.

Sollte durch die Regenwasserversickerung eine Benutzung von öffentlichen Gewässern erforderlich werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 i. V. m. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen sind gemäß dem DWA Arbeitsblatt A 138 auszuführen.

Konkrete Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

8 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

9 Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Vorhaben ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen. Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage von Lachendorf und hält einen ausreichenden Abstand zur nächsten Wohnbebauung ein, so dass durch die geplanten Nutzungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Wohnbevölkerung zu erwarten sind.

Die geplanten Nutzungen entsprechen weitestgehend den bereits vorhandenen Nutzungen. Sie fügen sich in die durch Sportanlagen geprägte direkte Umgebung ein.

Die zulässigen Wohnungen werden auf die Nutzung durch Betriebsinhaber/-leiter und Mitarbeiter sowie deren Angehörige begrenzt. Damit ist die Wohnnutzung mit der in Gewerbegebieten vergleichbar und der Schutzanspruch entsprechend gering.

Die Sicherung und Entwicklung der Sport- und Freizeitnutzung trägt zur Deckung des Bedarfes der Bevölkerung bei und wirkt sich positiv auf die Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde aus (Sport-Freizeitangebot in naher Umgebung).

Durch neue Nutzungen können zudem Arbeitsplätze geschaffen werden.

9.2 Auswirkungen auf Umweltbelange

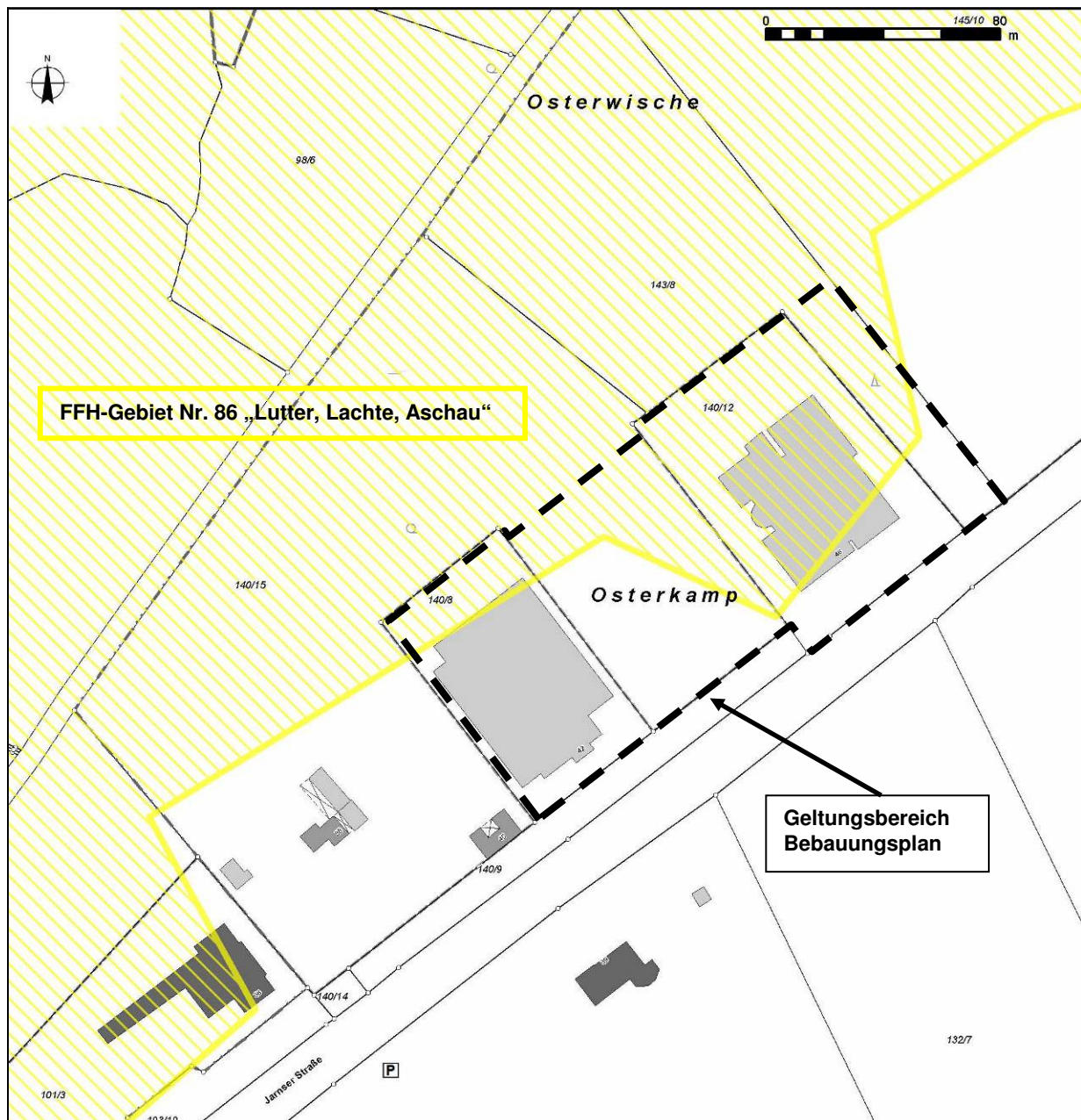
Bei der Entwicklung des Gebietes handelt es sich um einen bereits für Sport- und Freizeit genutzten Bereich. Es bestehen schon Gebäude und andere Versiegelungen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden daher keine grundsätzlichen Beeinträchtigungen hervorgerufen.

9.2.1 Schutzgebiete

FFH-Gebiet Nr. 86 „Lutter, Lachte, Aschau (mit einigen Nebenbächen)“

Die derzeitigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes werden im Norden von dem FFH-Gebiet Nr. 86 „Lutter, Lachte, Aschau (mit einigen Nebenbächen)“ überlagert. [Die Abgrenzung des FFH-Gebietes wird zurzeit aktualisiert \(Auskunft LK Celle 08/2013\). In dem noch nicht veröffentlichten Entwurf verläuft die FFH-Gebietsgrenze identisch mit der Grenze des Naturschutzgebietes „Lachte“, d. h. eine Überlagerung mit dem Geltungsbereich wird zukünftig nicht mehr vorliegen](#) (s. Abb. im Kap. Naturschutzgebiet).

Eine direkte Inanspruchnahme von Flächen des FFH-Gebietes durch die Planung erfolgt somit nicht.



Quelle: Landkreis Celle, August 2013; unmaßstäblich

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. In Abstimmung mit dem Landkreis Celle ist im vorliegenden Fall zu beurteilen, inwieweit sich indirekte negative Auswirkungen aus der Planung auf das FFH-Gebiet ergeben können.

Das FFH-Gebiet ist durch sehr naturnahe, mäandrierende Geestflüsse bzw. -bäche mit großenteils gut ausgeprägter Wasservegetation, Erlen-Auwälder, Moorwälder, Nasswiesen, Sümpfe, Rieder und Röhrichte charakterisiert.

Seine Schutzwürdigkeit beruht darauf, dass hier der bedeutendste Komplex von Geestflüssen und -bächen Niedersachsens mit dem letzten vermehrungsfähigen Bestand der Flussperlmuschel vorzufinden ist. Ferner gibt es Vorkommen von Teichen mit Zwergbinsen-Gesellschaften, Übergangs- u. Schwingrasenmooren, Moorheiden, Moorwäldern. Zu den wertbestimmenden Tierarten gehören

ausschließlich wassergebundene Arten wie z. B. Groppe, Bachneunauge, Große Moosjungfer, Grüne Keiljungfer, Fischotter, Kammmolch und Flussperlmuschel.

Innerhalb des Plangebietes kommen keine der genannten charakteristischen Lebensraumtypen vor. Es zeichnet sich vielmehr durch eine sport- und freizeitorientierte Gebäude- und Flächennutzung (Sport- und Freizeitzentrum mit Kegelbahn, Diskothek und Gastronomie, Tennishalle, Tennisplätze, Parkplätze, Abstandsgrün etc.) aus. Als Begleitstrukturen sind lineare Gehölzstrukturen (Strauch-Baumhecke, Baumreihe des Siedlungsbereichs und Zierhecken) vorhanden.

Von den vorhandenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes gehen Freizeitlärm sowie Emissionen aus dem Besucherverkehr aus, die in das FFH-Gebiet hineinwirken. Da sich im nördlichen Anschluss an das Plangebiet zunächst eine Waldfläche befindet, fungiert diese als Puffer zum eigentlichen Niederungsbereich der Lachte.

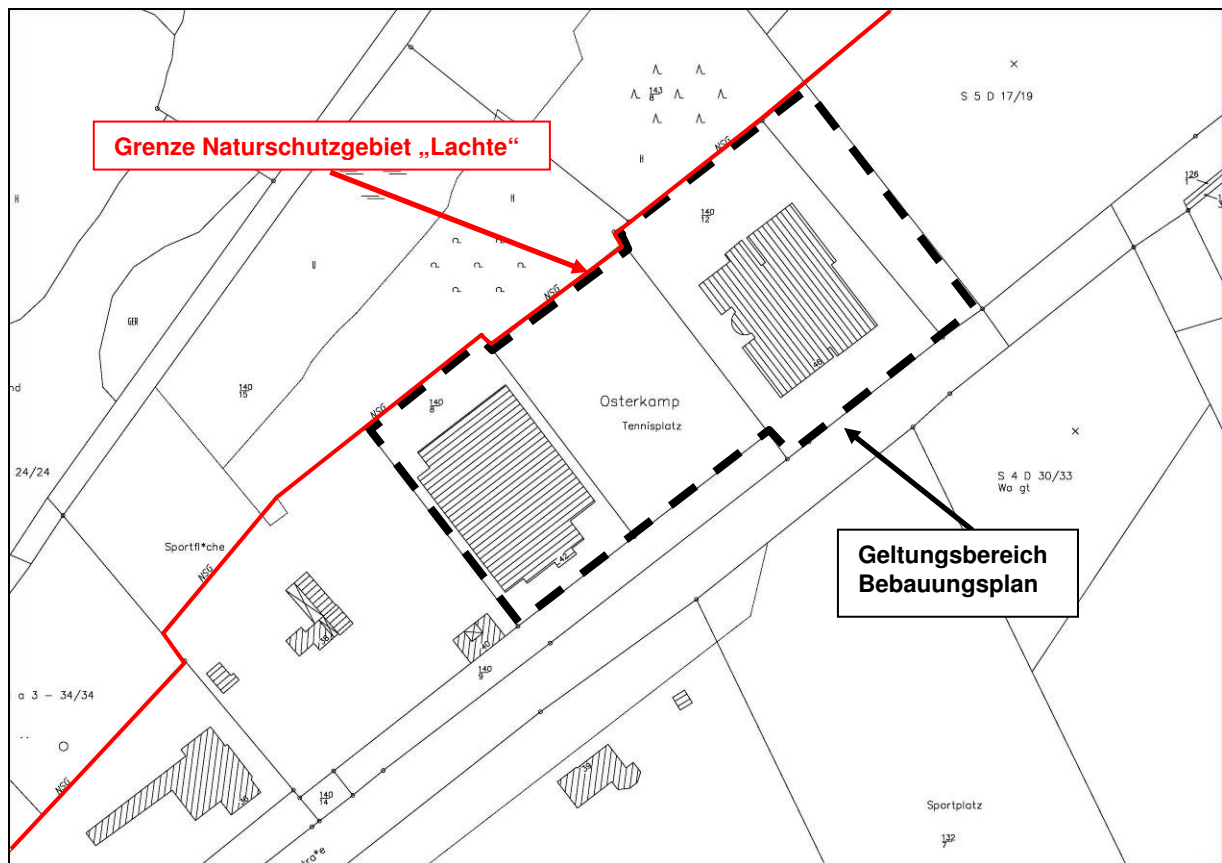
Die vorliegende Planung sieht vor, in dem vorhandenen Gebäudekomplex sowie auf den angrenzenden Freiflächen Anlagen für verschiedenste sportliche Aktivitäten anzubieten. Zudem sollen gewerbliche Büro- und Lagerräume sowie eine Betriebsdruckerei ermöglicht werden. Ferner wird die vorhandene Tennishalle mit zugehörigen Außenanlagen in den Geltungsbereich einbezogen. Eine Flächen-erweiterung erfolgt im Nordwesten durch Einbeziehung des mit einer Strauch-Baumhecke bestandenen Bereichs. Der Nutzungscharakter des Plangebietes wird beibehalten.

Die vorhandenen Schall- und Verkehrsemissionen werden auch zukünftig in etwa den bisherigen Verhältnissen entsprechen. Es wird nicht zu einer messbaren Erhöhung dieser Faktoren kommen. Insgesamt können daher negative indirekte Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet durch die Planung ausgeschlossen werden.

Naturschutzgebiet „Lachte“ (NSG-LÜ 287)

Im Norden grenzt das Naturschutzgebiet „Lachte“ (NSG-LÜ 287) unmittelbar an das Plangebiet an. Das Naturschutzgebiet ist Teil des FFH-Gebietes „Lutter, Lachte, Aschau (mit einigen Nebenbächen)“. Gemäß Verordnung über das Naturschutzgebiet „Lachte“ in den Samtgemeinden Lachendorf und der Stadt Celle vom 09.04.2008 (NSGVO 2009/4) steht die Erhaltung und Entwicklung naturnaher, durchgängiger Fließgewässer, naturnaher Laubwälder, verschiedener niederungstypischer Lebensräume sowie artenreicher Grünländer mit ihren charakteristischen, z. T. bestandsbedrohten Pflanzen- und Tierarten und Lebensgemeinschaften im Vordergrund.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist eine Vorbelastung gegeben (vgl. Kap. FFH-Gebiet). Da der Sport- und Freizeit aspekt der Gebietsnutzung auch zukünftig im Vordergrund steht und hiervon keine über das bisherige Maß hinausgehende Schall- und Verkehrsemissionen ausgehen und in das Naturschutzgebiet hineinwirken werden, können Beeinträchtigungen des Schutzzwecks des Naturschutzgebietes durch die Planung ausgeschlossen werden.



Quelle: ALK 2013, unmaßstäblich

9.2.2 Schutzgüter und artenschutzrechtliche Belange

Seit mehreren Jahrzehnten findet innerhalb des Plangebietes eine sport- und freizeitorientierte Gebäude- und Flächennutzung (Sport- und Freizeitzentrum mit Kegelbahn, Diskothek und Gastronomie, Tennishalle, Tennisplätze, Parkplätze, etc.) statt. Daher überwiegen innerhalb des Plangebietes anthropogen überprägte Biotoptypen. Naturnahe Biotope gibt es vorwiegend im Nordwesten und fragmentarisch im Nordosten des Plangebietes in Form eines Streifens sukzessiv aufgewachsener Bäume und Sträucher (HFM; Eiche mit schwachem bis mittlerem Baumholz, Birke, Spätblühende Traubenkirsche). Der Gehölzstreifen weist an der Grenze zur vorhandenen Bebauung einen niedrigen Wall auf und wird in der Mitte der Länge nach durch eine schmale Schneise geteilt, die im Süden breiter wird. Im Osten grenzt eine intensiv genutzte Ackerfläche an.

Ferner befinden sich innerhalb des Plangebietes eine Baumreihe (HEA; Eiche, Ahorn) z. T. mit unterpflanzten Ziersträuchern (ER) und eine Zierhecke (BZH) zwischen den einzelnen Nutzungsformen. In der Mitte des Plangebietes befinden sich zwei ungenutzte Tennisplätze, die bereits Ruderalstrukturen (OFS/URT) aufweisen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der aktuellen Nutzung kann ein Vorkommen geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im Sinne der Naturschutzgesetzgebung ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Gehölze dienen vornehmlich der Durchgrünung oder der Abgrenzung des Plangebietes.



Biotoptypen innerhalb des Plangebietes



Sport-/Freizeitzentrum mit vorgelagerter Baumreihe aus Südwesten



Südwestliche Plangebietsgrenze (Zaun) mit Tennishalle



Tennishalle mit Gastronomie u. Parkplätzen aus Südwesten



Parkplatz mit Baumreihe am Sport-/Freizeitzentrum



Anlieferungszone u. Strauch-Baumhecke (teils auf Wall) im Nordosten des Plangebietes



Strauch-Baumhecke im Nordosten des Plangebietes

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren 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 den Bebauungsplan Nr. 38 „SO Freizeit und Gewerbe Jarnser Straße“ werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass innerhalb der sonstigen Sondergebiete ein Überbauungsgrad von bis zu 80 % zulässig wird, der bereits annähernd erreicht ist. Es ist die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes im Nordosten geplant, wodurch eine allgemeinwertige Biotopstruktur beansprucht wird. An der Ostgrenze des Plangebietes wird ein 10 m breiter Streifen als Grünfläche festgesetzt. Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Eichen werden erhalten, während der Strauchbestand gerodet werden darf. Zudem wird innerhalb der Grünfläche eine Freizeitnutzung (z. B. Anlage wassergebundener befestigter Flächen für Sitzplätze, Montage von Kinderspielanlagen etc.) zugelassen.

Mit der Festsetzung der Eichen zur Erhaltung wird die Grünfläche weiterhin als Trittstein zum nördlich gelegenen Wald sowie als Randeingrünung des Plangebietes erhalten bleiben. Es entstehen so keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schützgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Grundsätzlich ist das Plangebiet als Teilhabitat europäisch geschützter Vogelarten geeignet, wobei unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung nur vergleichsweise weit verbreitete Vogelarten zu erwarten sind, die nicht auf der Roten Liste Niedersachsens verzeichnet sind. Die artenschutzrechtlichen Belange werden durch die Umsetzung der Planung somit nicht betroffen.

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

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Celle, den 17.07.2014

.....
[Dipl.-Ing. M. Dralle]

TEIL 2: VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 38 „SO Freizeit und Gewerbe Jarnser Straße“ vom 23.04.2014 bis einschließlich 23.05.2014 gemäß § 13a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat den Bebauungsplan Nr. 38 „SO Freizeit und Gewerbe Jarnser Straße“ in seiner Sitzung am 26.06.2014 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, 17.07.2014

(Warncke).....
Gemeindedirektor