

Gemeinde Lachendorf
OT Lachendorf – Landkreis Celle

Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“,
5. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

Begründung

Stand 09.05.2022

Entwurf

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Verfahrensdaten

Aufstellungs- beschluss	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit	Satzungs- beschluss	Inkrafttreten
§ 2 (1) BauGB	§§ 4 (2) und 3 (2) BauGB	§10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
17.06.2021	18.05. - 18.06.2022		



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziele und Zwecke	3
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	5
2.1	Flächennutzungsplan	5
2.2	Vorhandenes Planungsrecht.....	5
3	Konzept	7
3.1	Bebauungskonzept	7
4	Städtebauliche Kennwerte	8
5	Begründung der Festsetzungen	9
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise, Baugrenzen	9
5.4	Flächen für den Gemeinbedarf.....	10
5.5	Oberflächenentwässerung	10
5.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
5.7	Bauverbotszone	10
6	Verfahrensvermerke	11

1 Anlass, Ziele und Zwecke

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat im Jahr 2001 einen Gemeindeentwicklungsplan erstellt, der die langfristige Entwicklung Lachendorfs steuern soll. Auf Basis dessen wurde der Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ 2006 beschlossen und die vorgesehene Entwicklung im Osten Lachendorfs ermöglicht.

Innerhalb der letzten 15 Jahre haben sich die Anforderungen an die Siedlungsentwicklung verändert. Die Nachfrage nach 2-geschossigen Wohnraum ist gestiegen und weitere Gemeinbedarfseinrichtungen (Feuerwehr und Kinderkrippe) mussten in die Planung integriert werden. Das hat dazu geführt, dass bereits 4 Änderungen an dem 2006 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan durchgeführt werden mussten.

Die aktuellen demographischen Veränderungen zeigen für die Gemeinde Lachendorf einen steigenden Bedarf nach Servicewohnen und einer dazu dienenden Pflegeeinrichtung. Dies wurde im Rahmen einer Bedarfsanalyse durch die IMMAC aufgezeigt. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, soll ein Seniorenpflegeheim auf der bislang unbebauten Fläche im Nordwesten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“, errichtet werden.

Dieser Bereich der 3. Änderung ist bislang als Mischgebiet ausgewiesen. In einem Mischgebiet müssten Wohnen und Gewerbe zu gleichen Teilen vertreten sein. Diese Maßgabe kann durch das geplante Vorhaben eines Seniorenpflegeheims nicht umgesetzt werden. Daher soll im Zuge der 5. Änderung die Gebietskategorie vom Mischgebiet im Wesentlichen in ein Sondergebiet geändert werden.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst die Flurstücke 839/17 und 839/18 und somit einen 6.899 m² großen Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“.

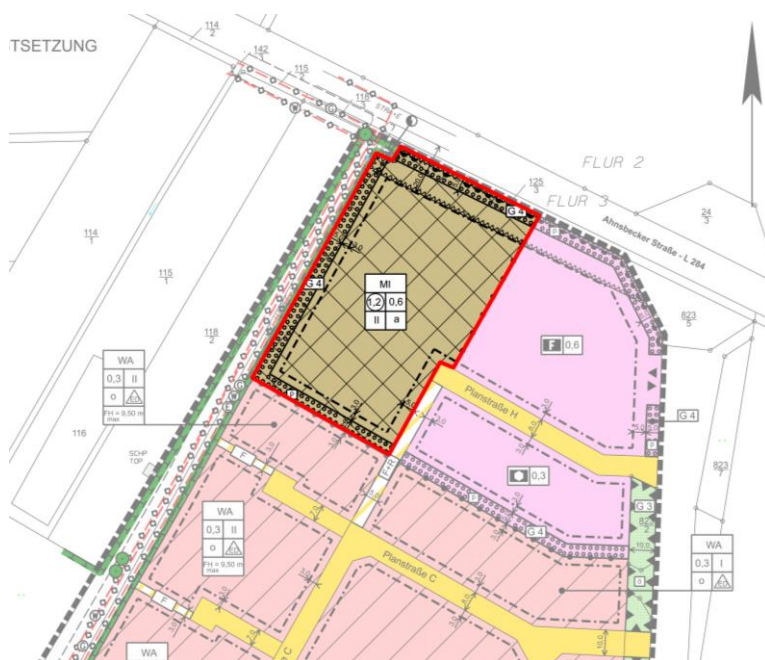


Abb. 1 Geltungsbereich der 5. Bebauungsplan-Änderung (ohne Maßstab)

Zur Realisierung des Seniorenpflegeheims ist eine 6.560 qm große Fläche vorgesehen. Von dem bisherigen Mischgebiet bleibt somit eine 339 qm große Teilfläche übrig, die, um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, der östlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche zugeordnet wird.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a (4) BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Da der Geltungsbereich eine Gesamtfläche von ca. 6.899 m² umfasst und somit die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO deutlich unter der Zulässigkeit von 20.000 qm nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB liegt, bestätigt sich das beschleunigte Verfahren gleichermaßen. Des Weiteren zeigt die Vorprüfung des Einzelfalls, die im Rahmen der 3. Änderung erstellt wurde, dass weder erhebliche Umweltauswirkungen noch die Beeinträchtigung von Schutzgütern zu erwarten sind. Mit der 5. Änderung ändert sich die darin geprüfte versiegelbare Fläche im Vergleich zur 3. Änderung nicht. Daher ist davon auszugehen, dass gemäß § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen werden kann.

Für das Verfahren gilt somit der § 13 (2) BauGB, sodass von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB abgesehen wird.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Planungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lachendorf als Mischgebiet festgesetzt.

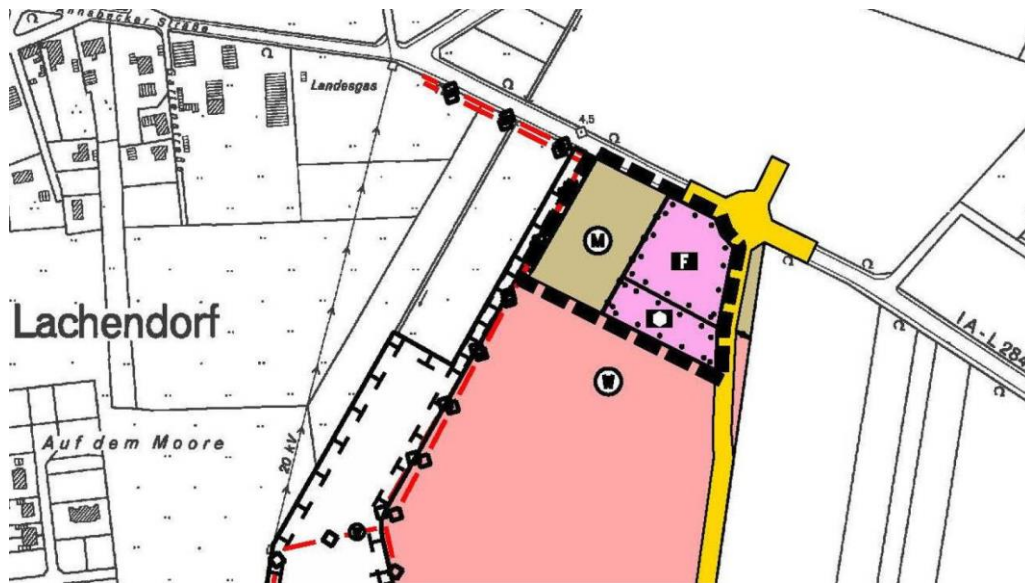


Abb. 2 Darstellung rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Ausschnitt 3. Änderung B-Plan Nr. 24

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes soll ein sonstiges Sondergebiet (Flurstück 839/17) und eine Gemeinbedarfsfläche (Flurstück 839/18) ausgewiesen werden. Diese Zielsetzungen verlassen die bisher festgesetzte Gebietskategorie.

Da der Bebauungsplan gemäß §13a BauGB aufgestellt wird, ermöglicht dies von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abzuweichen und den Flächennutzungsplan ohne eigenes Änderungsverfahren anschließend an die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.2 Vorhandenes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ und dessen 3. Änderung vor.

Die 5. Änderung umfasst einen Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ und ersetzt dessen Festsetzungen in dem zuvor dargestellten Teilbereich (s. Abb. 1).

Die 1., 2. und 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden von der 5. Änderung nicht berührt und behalten unverändert ihre Rechtskraft.

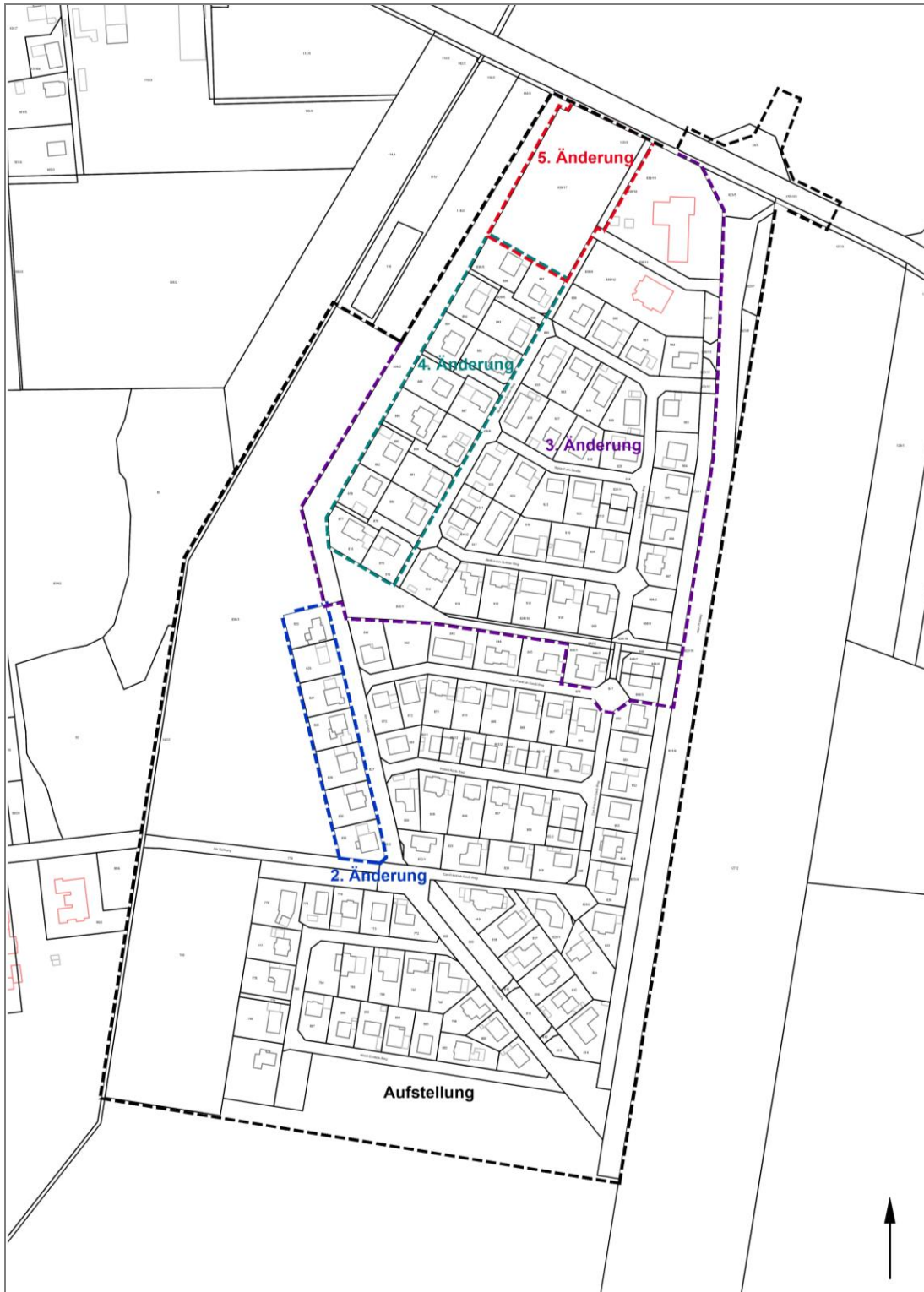


Abb. 3 Lage Geltungsbereich der 5. Änderung innerhalb der Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 24

3 Konzept

3.1 Bebauungskonzept

Durch die geplante Bebauung wird ein ruhiger innenliegender Hof ausgebildet. Dadurch ist dieser vor den Immissionen der Ahsnbecker Straße (L 284), der Feuerwehr und der Zufahrt mit den Stellplätzen geschützt.

Das Gebäude ist zweigeschossig ausgebildet und fügt sich somit in die umgebende Wohnbebauung ein. Im nördlichen und östlichen Bereich entsteht ein Staffelgeschoss. Somit kann der südwestliche zweigeschossige Bereich als Dachterrasse genutzt werden.

Die Fassade erfährt eine horizontale Gliederung, ausgebildet durch eine Klinkerfassade im unteren Geschoss und einer Putz- und Holzfassade in den oberen Geschossen.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Osten über den Altenceller Postweg, welcher direkt zum Haupteingang des Gebäudes führt. Vor diesem befinden sich die Stellplätze. Zwischen den Stellplätzen und der Krippe führt ein Fuß- und Radweg entlang, der das sonstige Sondergebiet und die Gemeinbedarfsflächen mit den südlich angrenzenden Wohngebieten verbindet.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Fläche zur Ausbildung einer Hecke durch Bäume und Sträucher vorgesehen, wodurch eine Eingrünung zur angrenzenden Wohnbebauung entsteht.

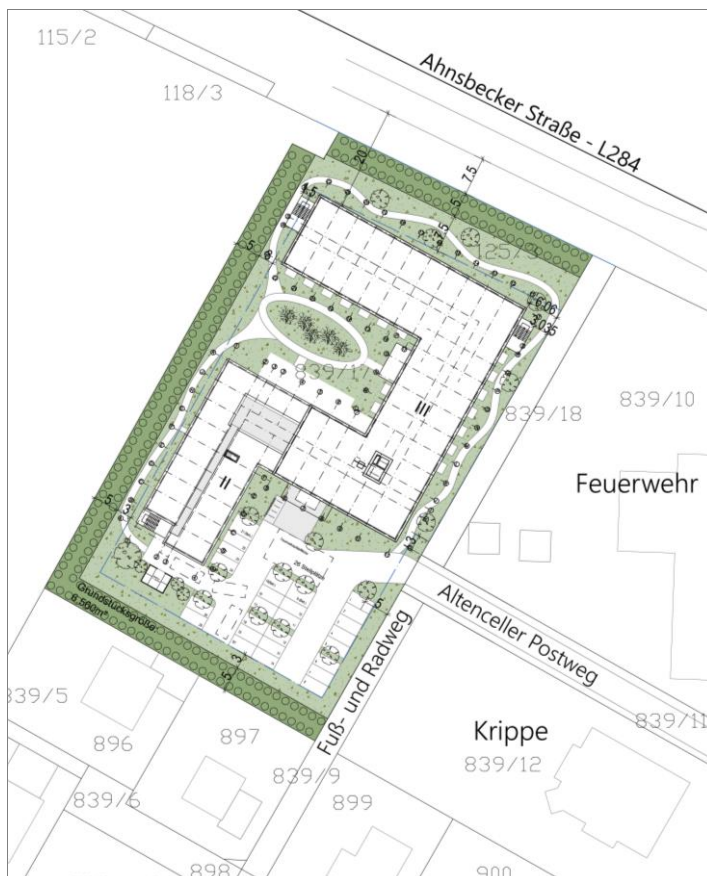


Abb. 4 Lageplan Seniorenpflegeheim (Kuhn Pramann Architekten, Stand 13.01.22)



Abb. 5 Ansicht Nordwest Seniorenpflegeheim (Kuhn Pramann Architekten, Stand 18.11.21)

Das Seniorenpflegeheim richtet sich an hilfsbedürftige Personen, welche dort in Einzelzimmern wohnen und versorgt werden.

Außerdem ist eine Cafeteria vorgesehen, welche vorrangig durch die BewohnerInnen genutzt wird, aber auch öffentlich zugänglich ist. Darüber hinaus wird ein Raum für eine/n FriseurIn eingerichtet, der lediglich zur Nutzung durch die BewohnerInnen zur Verfügung gestellt wird.

4 Städtebauliche Kennwerte

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.24 „Auf dem Sandbruche“ werden folgende Flächen ausgewiesen:

Nutzung	ca. Fläche in m ²	ca. Anteil in %	max. Grundfläche mit max. Überschreitung durch Nebenanlagen
Sondergebiete SO, GRZ 0,6 (Überschreitung bis max. 0,8)	6.560	95 %	5.248
Davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.055		
Gemeinbedarfsflächen Zweckbestimmung Feuerwehr	339	5 %	
Geltungsbereich	6.899	100 %	5.248

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Flurstück 839/17 wird ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Seniorenpflegeheim“ festgesetzt. Erst im Rahmen dessen wird die rechtliche Grundlage geschaffen eine dem Zweck des Seniorenpflegeheims dienende Zusammensetzung der Nutzungen zu ermöglichen, da nicht wie in dem bisherigen Mischgebiet Wohnen und gewerbliche Nutzungen zu gleichen Anteilen im Gebiet verteilt sein müssen. Neben den Wohnungen und Zimmern für die zu betreuenden Personen, die den maßgeblichen Anteil der Nutzung ausmachen, ermöglichen die textlichen Festsetzungen die Integration einer auch öffentlich zugänglichen Cafeteria. Zudem können zur reinen Bedarfsdeckung der BewohnerInnen Räume für freie Berufe, wie z.B. ein/e FriseurIn, ausnahmsweise zugelassen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung für das sonstige Sondergebiet zu definieren, werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit, die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die bestehenden Festsetzungen dazu werden durch die 5. Änderung übernommen. Lediglich die Höhe der baulichen Anlage wird zusätzlich durch die maximale Firsthöhe festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass auch für dieses Baufeld ein adäquater baulicher Rahmen vorgegeben wird und sich das zukünftige Gebäude städtebaulich integriert.

Gemäß § 18 (1) BauNVO ist der Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe der höchste Punkt des Straßenendausbaus der Planstraße H im Abschnitt, welcher an das Grundstück angrenzt. Der Bezugspunkt ist definiert wie in der 4. Änderung, da das Gebiet den Anhaltspunkt für die Höhenentwicklung des Sondergebiets liefert.

Mit diesen Festsetzungen fügt sich das neue Baugebiet gut in das städtebauliche Umfeld, die direkt angrenzende bestehende Bebauung sowie in die Umgebung ein.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Die Festsetzungen zu Bauweise und Baugrenzen werden überwiegend aus der 3. Änderung übernommen.

Im Gegensatz zu den bisherigen Festsetzungen wird das Baufeld, die überbaubare Grundstücksfläche, im Südosten westlich des angrenzenden Fuß- und Radweges vergrößert. Die Baugrenze verläuft nun in einem Abstand von 3 m anstatt 5 m dazu. Somit wird der Abstand zur inneren Erschließung des Gebietes vereinheitlicht, wie in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten und den Flächen für Gemeinbedarf.

5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Gemeinbedarfsfläche der östlich angrenzenden Feuerwehr wird um das Flurstück 839/18 erweitert. Dies ermöglicht der Feuerwehr auch weiterhin die Nutzung der Fläche mit den einstweiligen Grillhäusern, dem Regenrückhaltebecken und der Fußwegverbindung.

5.5 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wird mit der geänderten Gebietskategorie und der damit einhergehenden veränderten Nutzung in seiner Art beibehalten. Es gelten die Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“. Das anfallende Regenwasser ist somit vor Ort zu versickern, soweit es sich nicht um verunreinigtes Wasser handelt.

5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Zielsetzungen zu den Pflanzflächen G4 und den Parkplatzflächen werden für den zum sonstigen Sondergebiet geänderten Bereich aus den B-Plan Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ übernommen (s. textliche Festsetzungen, Punkt 7.1 und 7.2).

5.7 Bauverbotszone

Im Norden bleibt gemäß § 24 (1) NStrG entlang der Landesstraße L 284 auch weiterhin ein 20 m Schutzstreifen, welcher von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

6 Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf (§ 2 Abs. 1 BauGB) 17.06.2021
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 18.05.2022
- 18.06.2022
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) 18.05.2022
- 18.06.2022
- Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Lachendorf (§ 10 Abs. 1 BauGB) XX.XX.2022

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Büro Ackers Partner Städtebau aus Braunschweig.