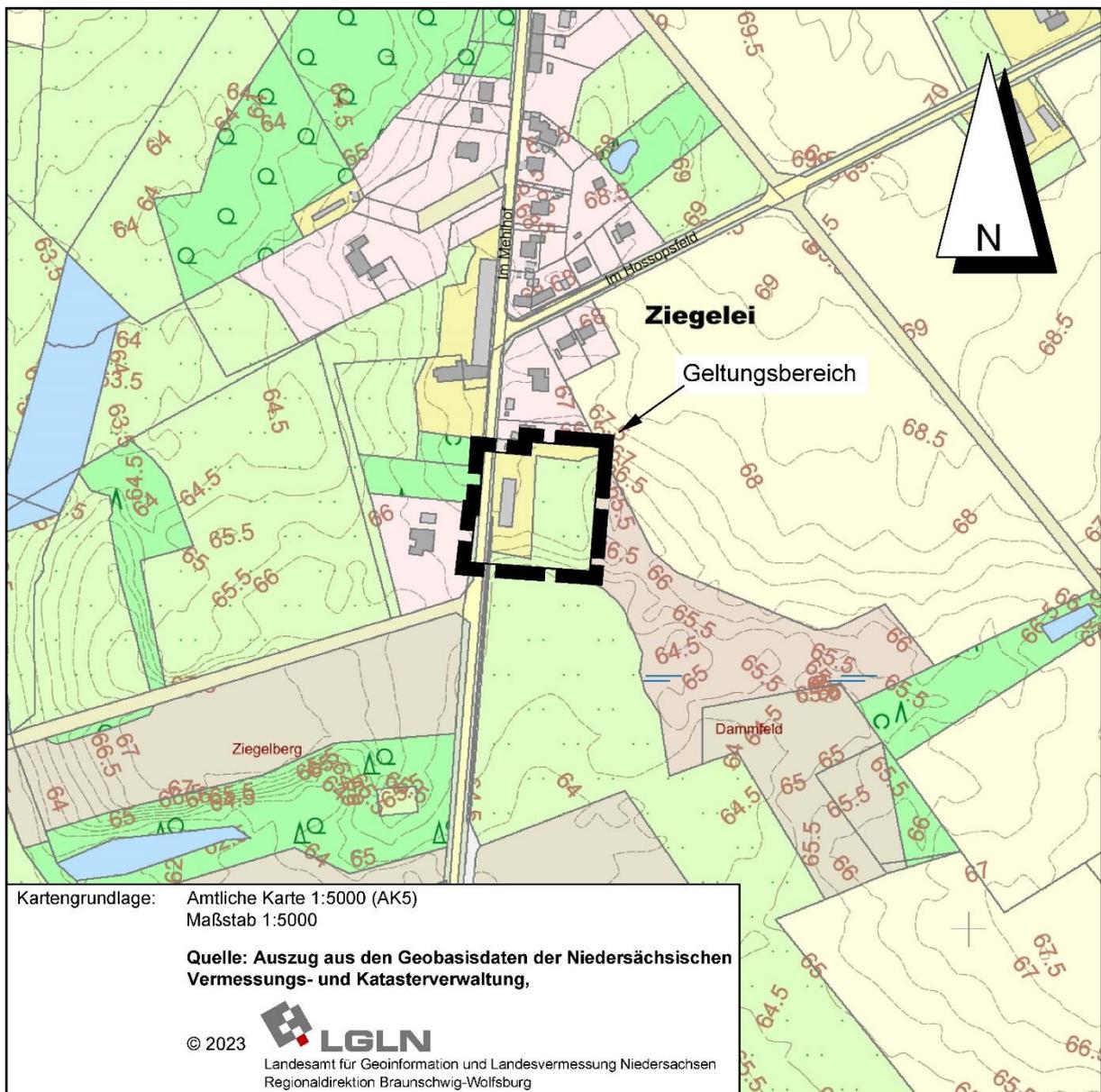


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

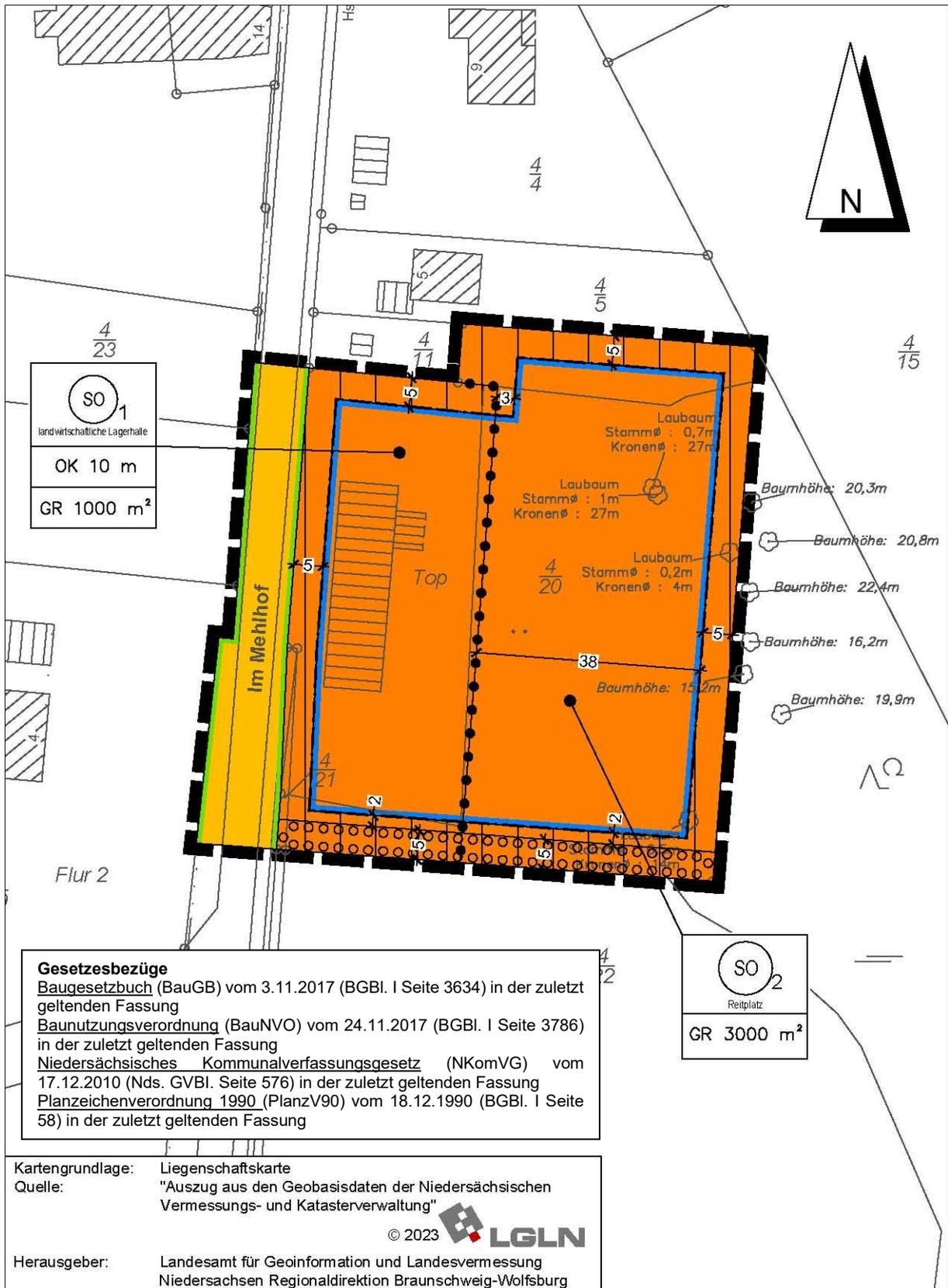
Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
	17.2.2025		

GEMEINDE ELDINGEN
OT METZINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „REITPLATZ ZIEGELEI“



Bebauungsplan Nr. 9 „Reitplatz Ziegelei“, M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Sonstiges Sondergebiet 1,
landwirtschaftliche Lagerhalle
(§ 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet 2,
Reitplatz
(§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3000 m² Grundfläche

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK 10 m Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



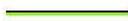
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



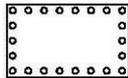
Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

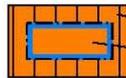
SONSTIGE PLANZEICHEN



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzungen, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der
Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Sondergebietes – landwirtschaftliche Lagerhalle ist die Errichtung einer Lagerhalle als landwirtschaftliches Betriebsgebäude zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO).
2. Innerhalb des Sondergebietes – Reitplatz ist die Anlage eines Reitplatzes einschließlich einer maximal 1,60 m hohen (entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn) Umzäunung zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO).
3. Die durch **OK** festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).
4. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist am Südrand des Plangebietes eine 5 m breite Hecke aus heimischen Laubgehölzen aus den folgenden Arten anzulegen, wobei ausschließlich Gehölzarten der Herkunft „Norddeutsches Tiefland“ oder der entsprechenden forstlichen Herkunftsgebiete zu verwenden sind.
 - a) Baumarten:
Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winter-Linde (*Tilia cordata*).
 - b) Straucharten:
Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).Die Baumarten sind einzeln, die Straucharten in Gruppen zu drei bis sieben Stück gleicher Art in der Pflanzqualität „Heister“ beziehungsweise „Strauch“ zu setzen. Es ist ein Pflanzverband zwischen 1 x 1 und 2 x 2 m zulässig.
(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, S 394); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786), zuletzt geändert am 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176, und des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der Fassung vom 8.2.2024 hat der Rat der Gemeinde Eldingen diesen Bebauungsplan Nr. 9 „Reitplatz Ziegelei“, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Eldingen, den

Siegel

Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und Begründung wurde vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Eldingen, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Eldingen, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eldingen, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Gemarkung: Metzingen Flur: 1
Flurstücke: 4/20, 4/21 (Teilfläche), 201/p6 (Teilfläche)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© GeoBasis - DE/LGLM (2023)
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Auftragsnummer: 234901, Stand vom 10.3.2023).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Siegel

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Oktober 2023

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die des Bebauungsplanes ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Eldingen, den

Siegel

Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
- sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Eldingen, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Eldingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Reitplatz Ziegelei“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich östlich der Straße „Im Mehlhof“ im Bereich Ziegelei des Eldinger Ortsteils Metzingen.

Er wird auf dem Deckblatt dieses Bebauungsplans mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Celle stellt für den Änderungsbereich Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft sowie für ruhige Erholung dar. In der Straße „Im Mehlhof“ verläuft ein regional bedeutsamer Radwanderweg.

Nach dem Entwurf des neuen RROP 2016 liegt der Änderungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

In Vorsorge- und Vorbehaltsgebieten sind Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, aber sie sind einer Abwägung durch die Kommune zugänglich.

Ziele und Grundsätze der Raumordnungsplanung werden durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht in Frage gestellt.

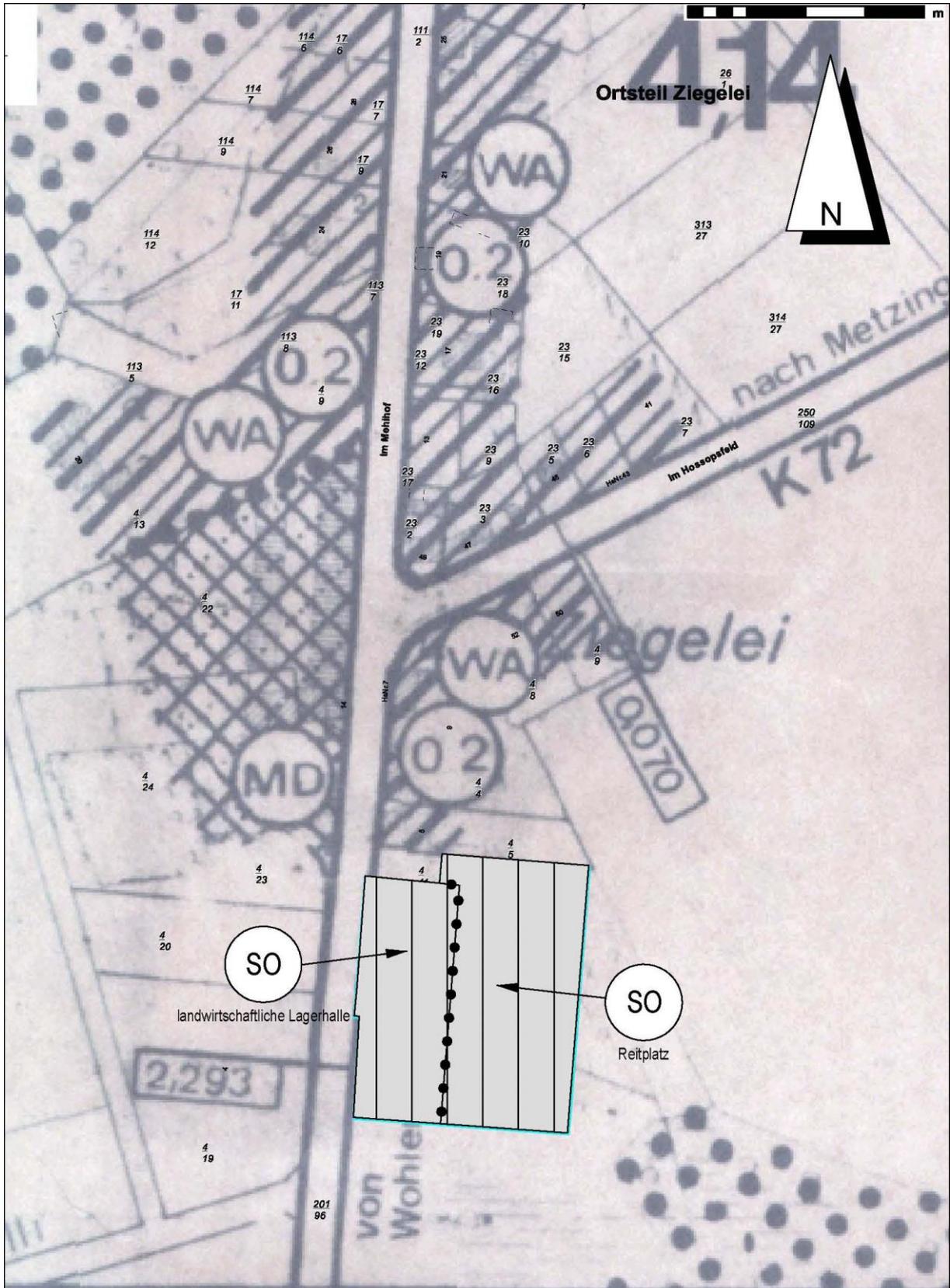
2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lachendorf, zu der die Gemeinde Eldingen gehört, stellt für den Geltungsbereich bislang eine Fläche für Landwirtschaft dar.

Innerhalb der parallel zu diesem Bebauungsplan aufgestellten 57. Änderung wird stattdessen ein Sondergebiet für Landwirtschaft und Reitplatz vorgesehen.

Die bisherige Fassung des Flächennutzungsplans mit eingearbeitete 57. Änderung wird im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplanes mit 57. Änderung, M 1 : 5.000



2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt wird. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Dieser Bebauungsplan hat zum Ziel, den vergleichsweise größeren Ersatzbau einer vorhandenen landwirtschaftlichen Halle sowie dahinter liegend die Anlage eines Reitplatzes zu ermöglichen.

Der Planbereich gehört zum Eldinger Ortsteil Metzgingen, der im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 als ländliche Siedlung bestimmt wird. Hierzu wird in der Begründung zum RROP folgendes ausgesagt:

„Die Festsetzung der Standorte „Ländliche Siedlung“ stellt eine Bewertung dieser Standorte als regional bedeutsame Anhäufung einer relativ großen Anzahl von landwirtschaftlichen Betrieben dar. Sie ist ein Auftrag an die Träger öffentlicher Belange und entsprechender Privater bei ihren Planungen und Maßnahmen der Standort-sicherung der Hofstellen ein besonderes Gewicht einzuräumen. In erster Linie richtet sich dieser Plansatz an die betroffenen Gemeinden, die Aufgabe der Standort-sicherung zu beachten.“

Der vorliegende Bebauungsplan soll der Entwicklungsfähigkeit eines hier ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes dienen. Der Waldrand wird in diesem Zusammenhang nur begrenzt beeinträchtigt, weil zum einen hier bereits ein landwirtschaftlichen Betriebsgebäude mit Außenlagerfläche vorhanden ist und zum anderen ein Reitplatz in seinen Auswirkungen auf den Waldrand nicht mit beispielsweise einem Wohn- oder Gewerbegebiet vergleichbar ist.

Ohne die vorliegende Planung bestünde die Gefahr, dass der Betrieb ohne Entwicklungsperspektive geschlossen werden könnte und die vorhandenen baulichen Anlagen nach und nach verfallen. Dadurch könnte ein städtebaulicher Missstand entstehen, der nicht im öffentlichen Interesse liegen kann.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Ziele dieses Bebauungsplanes werden Sondergebiete ausgewiesen, weil die üblichen Baugebietskategorien für dieses Ziel nicht geeignet sind. Eine Mischung aus Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen, wie sie in einem Dorfgebiet erforderlich wäre, kann hier nicht erreicht werden. Durch die Festsetzung von Sondergebietens soll dagegen klar festgelegt und zum Ausdruck gebracht werden, welche Nutzung in diesem Bereich angestrebt wird.

Soweit die Fläche jenseits der Straße „Im Mehlhof“ als Wald zu beurteilen ist, kann diese asphaltierte Straße als Brandschutz dienen. Nach Osten kann der Reitplatz als Brandschutzfläche dienen. Da der Bereich neben dem östlichen Wald lediglich als Reitplatz genutzt werden soll, kann Gefahren, die aus dem Wald auf den Reitplatz einwirken könnten, aus dem Weg gegangen werden, weil bei Sturm oder Feuer ein Reiten hier nicht zu erwarten sein wird.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine den festgesetzten Nutzungen angemessene Baudichte. Sie entspricht den betrieblichen Erfordernissen und schließt die Fahr- und Abstellanlagen ein, die nach § 19 BauNVO in die zulässige Grundfläche eingerechnet werden müssen.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise ist städtebaulich nicht erforderlich.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden.

3.4 Verkehr

Der Planbereich wird durch die westlich direkt angrenzende Kreisstraße, die hier innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt verläuft, ausreichend erschlossen. Zusätzliche interne Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

3.5 Grün

Hierzu wird auf den Umweltbericht als gesonderter Teil dieser Begründung verwiesen, aus dem sich die Anpflanzfläche am Südrand des Planbereichs ergibt. Die Festsetzungsvorschläge werden insoweit übernommen, wie es sich um planungsrechtlich zulässige bodenbezogene Festsetzungen handelt.

Die Durchführung der im Umweltbericht beschriebenen externen Kompensationsfläche ist vor dem Satzungsbeschluss zu sichern.

3.6 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht bekannt.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- oder Entsorgung des Planbereiches kann im notwendigen Umfang durch Anschluss an vorhandene Anlagengesichert werden. Das Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern.

4.3 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von 0,7506 ha

davon sind

Sonstiges Sondergebiet 1, landwirtschaftliche Lagerhalle	0,2608 ha
Sonstiges Sondergebiet 2, Reitplatz	0,4010 ha
Verkehrsfläche	0,0888 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit dem Bebauungsplanes Nr. 9

„Reitplatz Ziegelei“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und vom Rat der Gemeinde Eldingen
beschlossen.

Eldingen, den

Siegel

Bürgermeister