

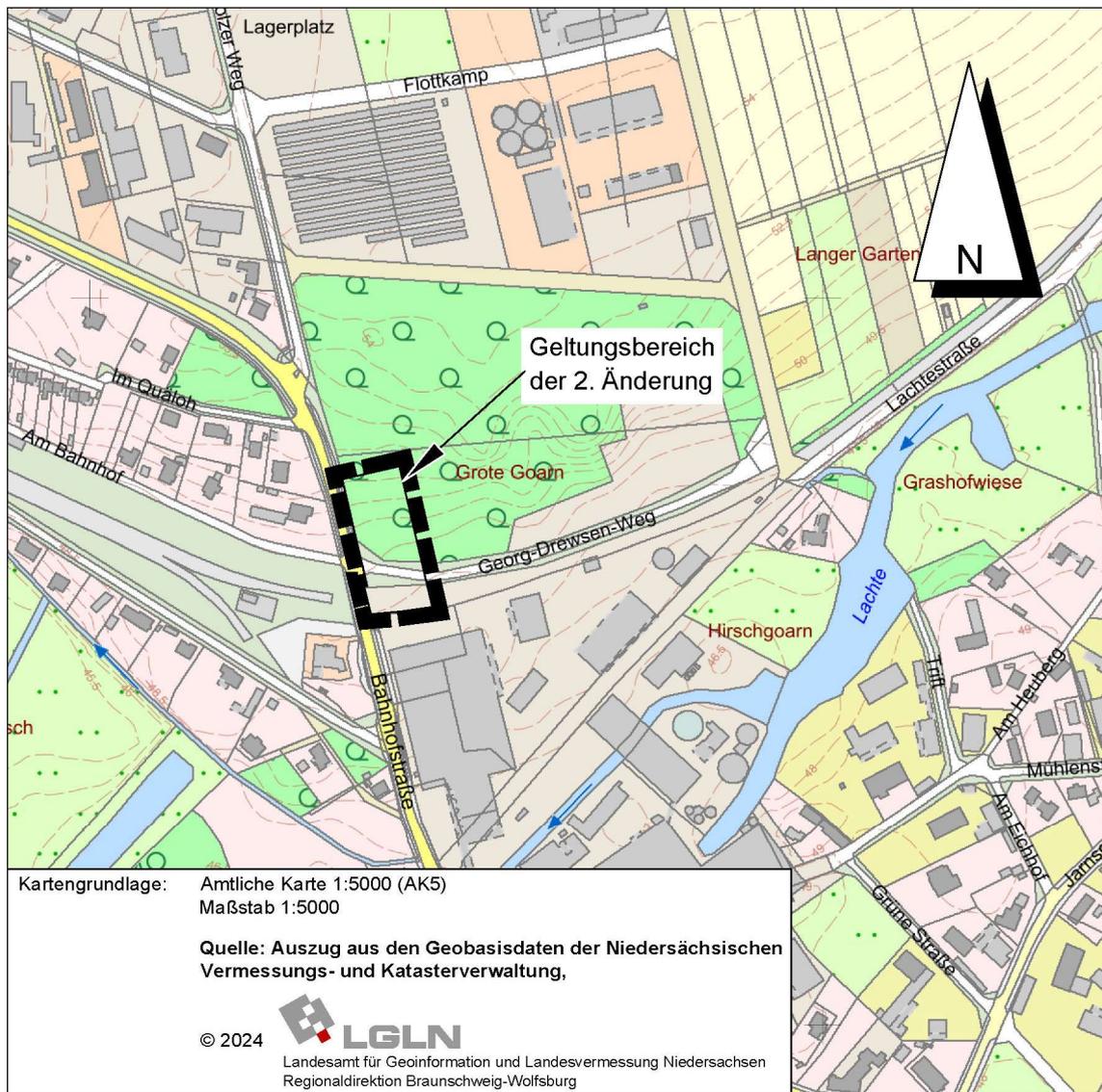
ABSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

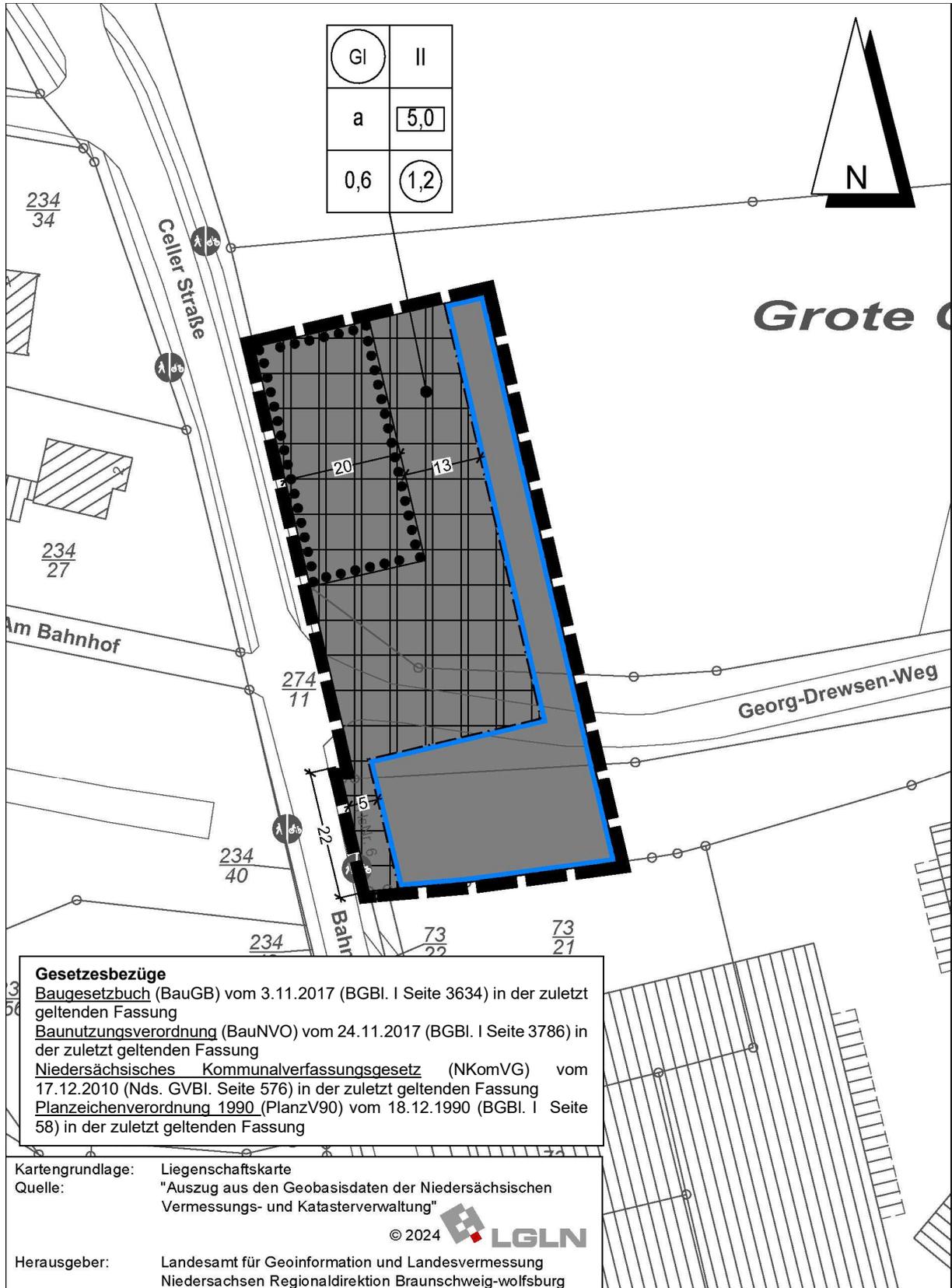
Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
24.7.2024			

GEMEINDE LACHENDORF
OT LACHENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 20 „FLOTTKAMP“, 2. ÄNDERUNG



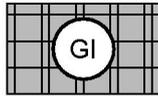
Bebauungsplan Nr. 20 „Flottkamp“, 2. Änderung, M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Industriegebiete
(§ 9 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,6

Grundflächenzahl

5,0

Baumassenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

a

Abweichende Bauweise



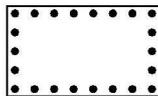
Baugrenze

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK- LUNG 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)

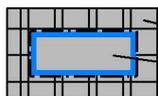


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Zulässig sind nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts-/Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO).
2. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Ausnahmsweise darf hiervon abgewichen werden. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten (gemäß § 22 (4) BauNVO).
3. Innerhalb der Fläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Laubbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm, einen Meter über Boden gemessen zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b und a BauGB).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Lachendorf diesen Bebauungsplan Nr. 20 „Flottkamp“, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Lachendorf, den 25.9.2024

Siegel
gez. Suderburg
Gemeindedirektorin
gez. Ostermann
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 15.2.2024 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lachendorf, den 25.9.2024

gez. Suderburg
Gemeindedirektorin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Gemarkung: Lachendorf Flur: 1

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Auftragsnummer: 244903-0, Stand vom 12.3.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Celle, den 17.2.2025

Siegel
gez. Crause
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im Mai 2024

gez. Keller

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

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 27.5.2024 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 4.6.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 5.6.2024 bis einschließlich 5.7.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lachendorf, den 25.9.2024

gez. Suderburg
Gemeindedirektorin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.9.2024 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, den 25.9.2025

gez. Suderburg
Gemeindedirektorin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.10.2024 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 87 bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 10.10.2024 rechtsverbindlich geworden.

Lachendorf, den 11.10.2024

gez. Suderburg
Gemeindedirektorin

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 der 2. Änderung 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Lachendorf unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Lachendorf, den

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Lachendorf hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Flottkamp“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Bereich der Einmündung des Georg-Drewsen-Weges in die Celler Straße / Bahnhofstraße im Norden Lachendorfs.

Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Im nach wie vor geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Celle ist Lachendorf als Grundzentrum im System der zentralen Orte festgelegt. In Grundzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs gesichert und entwickelt werden. In der Planzeichnung wird ein Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe dargestellt, das nach den textlichen Festlegungen des RROP zu erhalten ist. Die Landesstraße 284 Celler Straße / Bahnhofstraße, die in der Einmündung des Georg-Drewsen-Weges ihren Namen wechselt, wechselt, wird als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt. Nachrichtlich wird die Grenze eines Naturraumes bzw. einer naturräumlichen Landschaftseinheit dargestellt.

Laut Landes-Raumordnungsprogramm 2017 (LROP) sollen die ländlichen Regionen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und weiterentwickelt werden. Für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Regionen sei die Stärkung der Wirtschaftsstruktur mit einem entsprechenden qualitativen Arbeitsplatzangebot wesentlicher Faktor - insbesondere in Bezug auf die Bereiche produzierendes und verarbeitendes Gewerbe einschl. Handwerk sowie Dienstleistungen.

Im Entwurf des RROP 2016 soll Lachendorf ebenfalls als Grundzentrum festgelegt werden. Der Bereich dieser Bebauungsplanänderung ist Teil des zentralen Siedlungsgebietes. Das Industriegleis, das den hier ansässigen Betrieb erschließt, wird ebenso als Vorranggebiet benannt wie die Landesstraße 284 als Straße von regionaler Bedeutung.

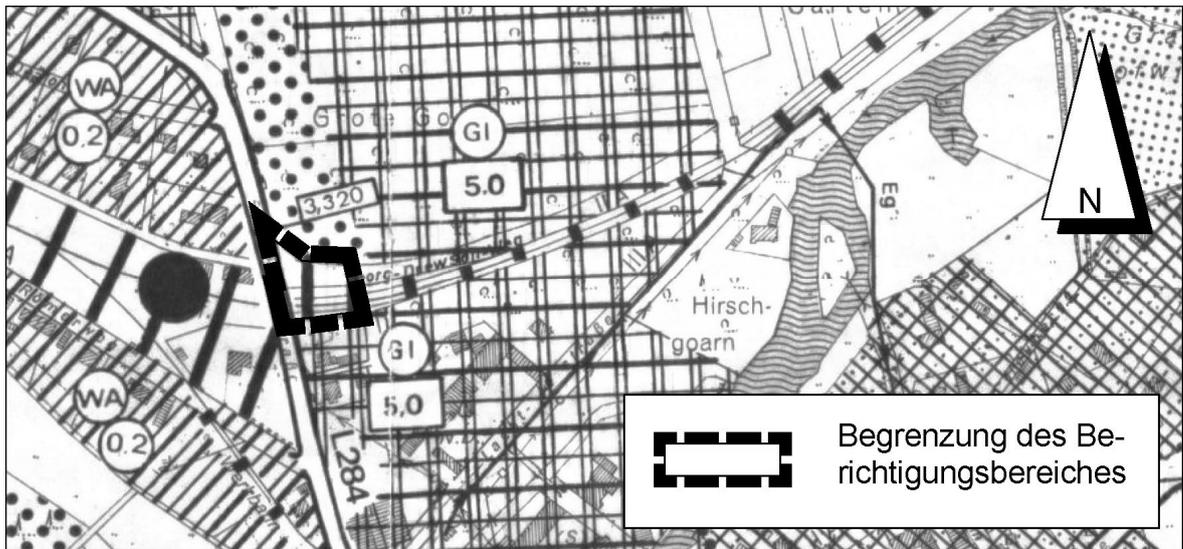
Die Vorgaben der Landes- und Regionalen Raumordnungsplanung stehen den Inhalten der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

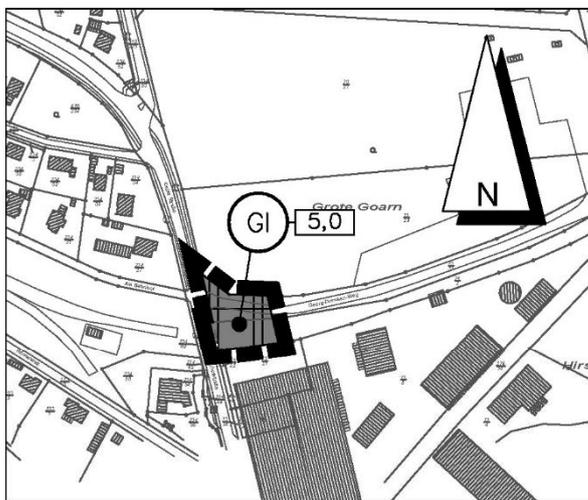
Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lachendorf stellt für den Änderungsbereich ein Industriegebiet mit einer durchschnittlichen Baumassenzahl von 5,0, eine Fläche für Wald sowie noch eine Fläche für Bahnanlagen dar.

Nachdem die Bahnanlagen abgebaut sind und hier inzwischen eine Privatstraße angelegt worden ist, muss der Flächennutzungsplan einer Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB unterzogen werden. Hierfür ist die Samtgemeinde Lachendorf zuständig.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



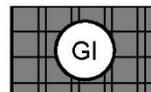
Berichtigung des Flächennutzungsplanes durch die Samtgemeinde Lachendorf M 1 : 5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Industriegebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Baumassenzahl

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Änderungsbereiches

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

© 2024  LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-wolfsburg

2.3 bisherige Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan setzt in seiner ursprünglichen Fassung für den Geltungsbereich seiner 2. Änderung ein Industriegebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2 und einer Baumassenzahl von 5,0 in nicht näher definierter abweichender Bauweise bebaut werden darf. Laut Begründung sollen die Festsetzungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme gelten, dass Gebäude eine Länge von über 50 m aufweisen und ausnahmsweise ohne Grenzabstand gebaut werden dürfen. Die überbaubare Fläche hält einen verhältnismäßig großen Abstand zur westlichen Planbereichsgrenze ein.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung.

Ein entsprechender Auszug aus dem Ursprungsplan wird im Folgenden dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbeitrag des Büros ALW Dr. Kaiser, Beedenbostel, verwiesen, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt wird. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben.

Die im Umweltbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen können aus planungsrechtlichen Gründen nicht im Bebauungsplan selbst festgesetzt, aber die können selbstverständlich vom Bauherrn so beachtet werden.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Diese Bebauungsplanänderung hat zum Ziel, eine Erweiterung des südlich vorhandenen Rollenlagers nach Norden zu ermöglichen. Dazu muss die überbaubare Fläche entsprechend erweitert werden.

Textliche Festsetzungen aus dem Ursprungsplan, die für den Änderungsbereich nicht zutreffen, werden nicht übernommen.

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschleunigt durchgeführt. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Der Grenzwert gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung einschließlich der entsprechenden Textlichen Festsetzung Nr. 1 bleiben durch diese Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Das hat zur Folge, dass durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die zulässige Baumasse unverändert bleibt; lediglich ihre Verteilbarkeit innerhalb des Baugebiet wird.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Die bisherige Festsetzung der abweichenden Bauweise wird entsprechend der in der Begründung zum Ursprungsplan dargestellten Art der Abweichung ergänzt.

Die Baugrenzen sollen im Südwesten aufgeweitet werden, um einen Zusammenschluss mit der südlich an den Planbereich vorhandenen Bebauung zu ermöglichen.

3.4 Verkehr

Verkehrliche Belange sind durch die Änderung nicht betroffen.

3.5 Grün

Hier wird auf den Umweltbeitrag des Büros ALW Dr. Kaiser als gesonderter Teil dieser Begründung verwiesen.

Entgegen der bisherigen Planfassung wird im nordwestlichen Änderungsbereich der vorhandene Baumbestand innerhalb des Industriegebietes als zu erhalten festgesetzt. Damit soll verbindlich dargestellt werden, dass eine Baumentnahme hier nicht vorgesehen und damit zukünftig auch nicht mehr zulässig sein soll.

3.6 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch diese Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

4. Zur Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

4.2 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- oder Entsorgung des Änderungsbereiches sind durch die vorliegenden Planinhalte nicht betroffen.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20

„Flottkamp“

vom 5.6.2024 bis einschließlich 5.7.2024

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Lachendorf beschlossen.

Lachendorf, den 25.9.2025

Siegel

gez. Suderburg
Gemeindedirektorin