

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Lachendorf den Bebauungsplan Nr. 47 „Neugestaltung Zentrum Lachendorf“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen sowie die Begründung genehmigt. Das Planverfahren wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Lachendorf, 28.04.2025

gez. Ostermann ..... gez. Suderburg  
(Ostermann) ..... (Suderburg)  
Bürgermeister ..... (Siegel) Gemeindedirektorin

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 03.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Neugestaltung Zentrum Lachendorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Aushang vom 10.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lachendorf, 28.04.2025

gez. Suderburg .....  
(Suderburg) .....  
Gemeindedirektorin

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Lachendorf, Gemarkung Lachendorf, Flur 1

Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

 **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Celle.  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.07.2019).

Celle, 14.04.2025

gez. C. Krause .....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur ..... (Siegel)

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Neugestaltung Zentrum Lachendorf“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 10.04.2025

gez. S. Strohmeier .....  
Planverfasser/in

### Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden durch Aushang vom 10.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 17.07.2023 bis einschließlich 17.08.2023 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (1) BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.07.2023 statt.

Lachendorf, 28.04.2025

gez. Suderburg .....  
(Suderburg) .....  
Gemeindedirektorin

### Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat am 27.05.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Neugestaltung Zentrum Lachendorf“ mit Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Die Internetseite mit den Planunterlagen sowie die Dauer der Veröffentlichung wurden am 10.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die Veröffentlichung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgte vom 12.06.2024 bis einschließlich 12.07.2024.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Neugestaltung Zentrum Lachendorf“ mit Begründung hat zusätzlich vom 12.06.2024 bis einschließlich 12.07.2024 öffentlich auszulegen.

Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.06.2024 statt.

Lachendorf, 28.04.2025

gez. Suderburg .....  
(Suderburg) .....  
Gemeindedirektorin

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 47 „Neugestaltung Zentrum Lachendorf“ in seiner Sitzung am 20.03.2025 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen sowie die Begründung genehmigt.

Lachendorf, 28.04.2025

gez. Suderburg .....  
(Suderburg) .....  
Gemeindedirektorin

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 47 „Neugestaltung Zentrum Lachendorf“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 06.11.2025 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 92 bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am 06.11.2025 tritt der Bebauungsplan Nr. 47 „Neugestaltung Zentrum Lachendorf“ in Kraft.

Lachendorf, 14.11.2025

gez. Suderburg .....  
(Suderburg) .....  
Gemeindedirektorin

### Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 „Neugestaltung Zentrum Lachendorf“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Lachendorf, \_\_\_\_\_

(Suderburg) .....  
Gemeindedirektorin

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt für die max. Höhe baulicher Anlagen ist die zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes dienende Verkehrsfläche. Als höchster Punkt der Verkehrsfläche gilt die endausgebaute Straße in dem Abschnitt, der an das jeweilige Grundstück angrenzt und diesem zur Haupteinfahrt dient (Haupteingang des Gebäudes). Die festgesetzte Höhe kann ausnahmsweise durch erforderliche technische Anlagen (z.B. Schornsteine) überschritten werden.

### 2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „öffentliche Verwaltungen“ sind zulässig:  
- Gebäude für Verwaltungen,  
- Bürgersaal,  
- Versorgungsgebäude inkl. Haustechnik,  
- öffentlichen Zwecken dienende Freianlagen, Nebenanlagen und Stellplätze.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltungen“ ist untergeordnet auch eine Nutzung der Gebäude zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

### 3. Maßnahmen zum Arten- und Naturschutz (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Zum Schutz des angrenzenden FFH-Gebietes sind folgende Vorgaben umzusetzen:

- Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Gemeinbedarfsflächen über die Bodenoberfläche zu versickern (Flächen- oder Muldenversickerung). Ein Einleiten des Niederschlagswasser in die Lache ist nicht zulässig.
- Sämtliche künstliche Außenbeleuchtung muss so angeordnet sein, dass keine Abstrahlung in das FFH-Gebiet erfolgt. Zwischen den nördlichen Gebäuden und dem FFH-Gebiet darf keine Außenbeleuchtung angebracht werden.
- Außerdem sind zur Reduktion der Anlockung von Nachtfinken für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit Leuchtdioden vom Typ „warmweiß“ von 2.000 Kelvin oder weniger zulässig. Leuchtengehäuse sind so abzudichten, dass Insekten oder größere Tiere nicht eindringen können.
- Die Nutzung von Sky-Beamern sowie das Abbremsen von Feuerwerken ist nicht zulässig.
- Zwischen den beiden nördlichen Gebäuden und dem FFH-Gebiet darf kein öffentlicher Weg angelegt werden. Parkplätze sind bis zu einem Abstand von 20 m zum FFH-Gebiet ausschließlich für das Personal zulässig. Parkplätze ab einem Abstand von 20 m können auch für Besuchende freigegeben werden.
- Geräuscheintensive Außenveranstaltungen sind während der Vogelbrutzeit von März bis August grundsätzlich nicht zulässig. Alternativ ist zwischen den beiden geplanten nördlichen Gebäuden dauerhaft oder während der Veranstaltungen eine mobile Lärmschutzwand aufzustellen oder es eine Einzelfallprüfung zur FFH-Verträglichkeit durchzuführen.
- In der Bauphase einschließlich der Geländeabgrabungen haben die Bauarbeiten im Außenbereich während der Nachtzeiten zu ruhen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

### 1. Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet „Lachte“ und Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes „Lachte“ (§ 76 Abs. 3 WHG) bzw. innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 74 Abs. 2 WHG). Daher sind bei Bedarf Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorzunehmen.

### 2. FFH-Gebiet „Lutter, Lachte, Aschau (mit einigen Nebenbächen)“

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Lutter, Lachte, Aschau (mit einigen Nebenbächen)“ (EU 3127-331). Die Schutzbestimmungen sind zu beachten (s. auch textliche Festsetzung Nr. 4).

### 3. Naturschutzgebiet „Lachte“

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Lachte“ (NSG LÜ00287). Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

### 4. Galeriewald

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47 befindet sich ein uferbegleitender Galeriewald (LRT 91EO) am Südufer der Lachte. Dieser ist von Flächenumfang her vollständig zu erhalten und während der Bauphase einschließlich der Geländeabgrabungen durch Schutzzäune zu sichern. Die geplanten Geländeabgrabungen müssen einen Abstand von 2,5 m zum Lacheteufel einhalten, damit der Galeriewald vollständig erhalten bleibt. Die aus Gründen der Verkehrssicherung zu entnehmenden Hybrid-Pappeln und sonstigen Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum Oktober bis Februar gefällt werden. Die Wurzelstöcke sind im Boden zu lassen, um keine Abbrüche im Gewässerufer zu verursachen. Im Galeriewald entstehende Lücken sind mit Schwarz-Erlen (Alnus glutinosa) der Herkunft „Nordwestdeutsches Tiefland“ auszupflanzen.

### 5. Erdwärmespeicherungen

Die Nutzung von Erdwärmespeichern der wasserbehördlichen Erlaubnis nach § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Für Erdwärmespeicherungen mit einer Tiefe von mehr als 100 m ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Standortauswahlgesetz (Stand AG) vom Landkreis Celle zu prüfen.

## WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225)

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. 2010, 64), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.6 Geschossflächenzahl  
0,8 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
H<sub>max</sub> 11,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

### 2. BAUWEISE, BAULINien, BAUGRENZEN

— Baugrenze  
— Baugrenze  
— Baugrenze  
— Baugrenze

### 3. 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:

öffentliche Verwaltungen

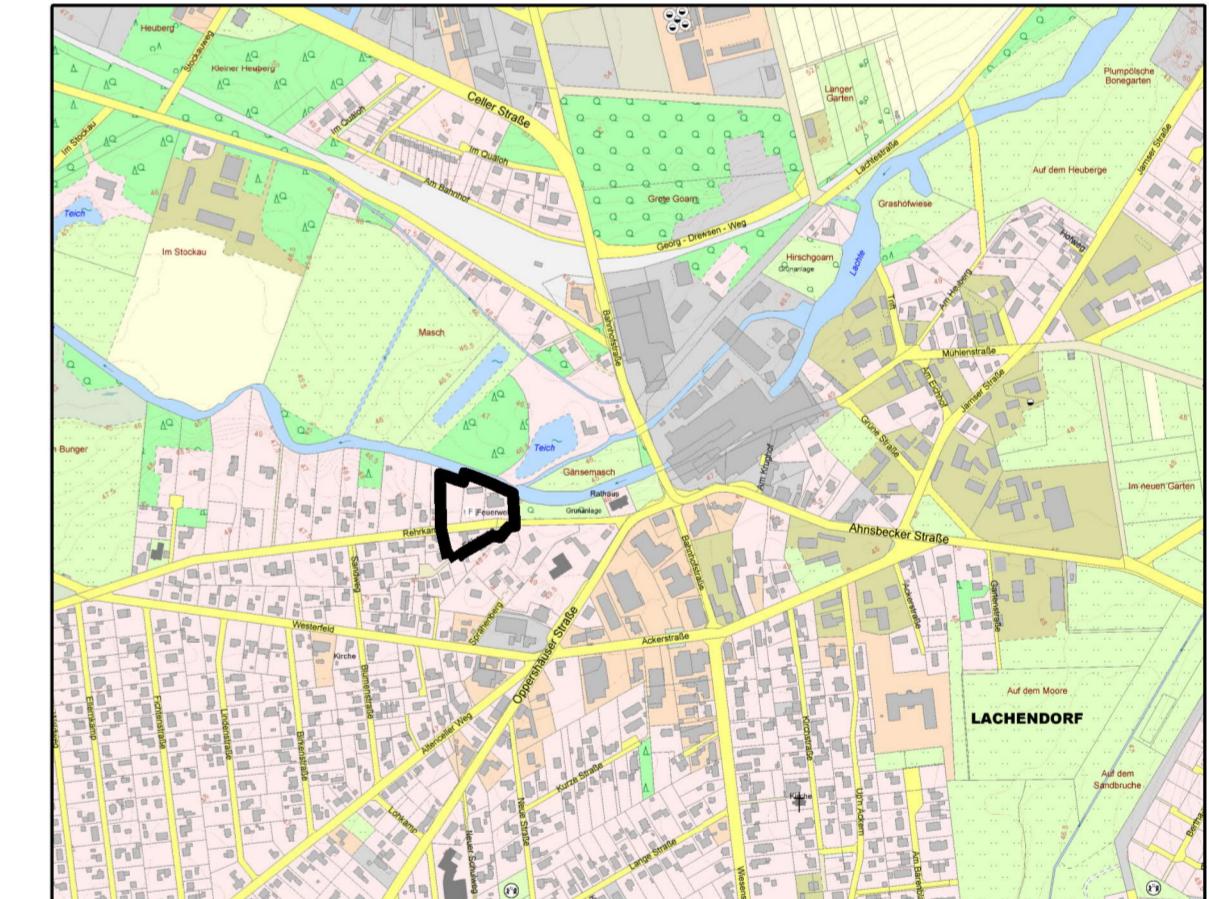
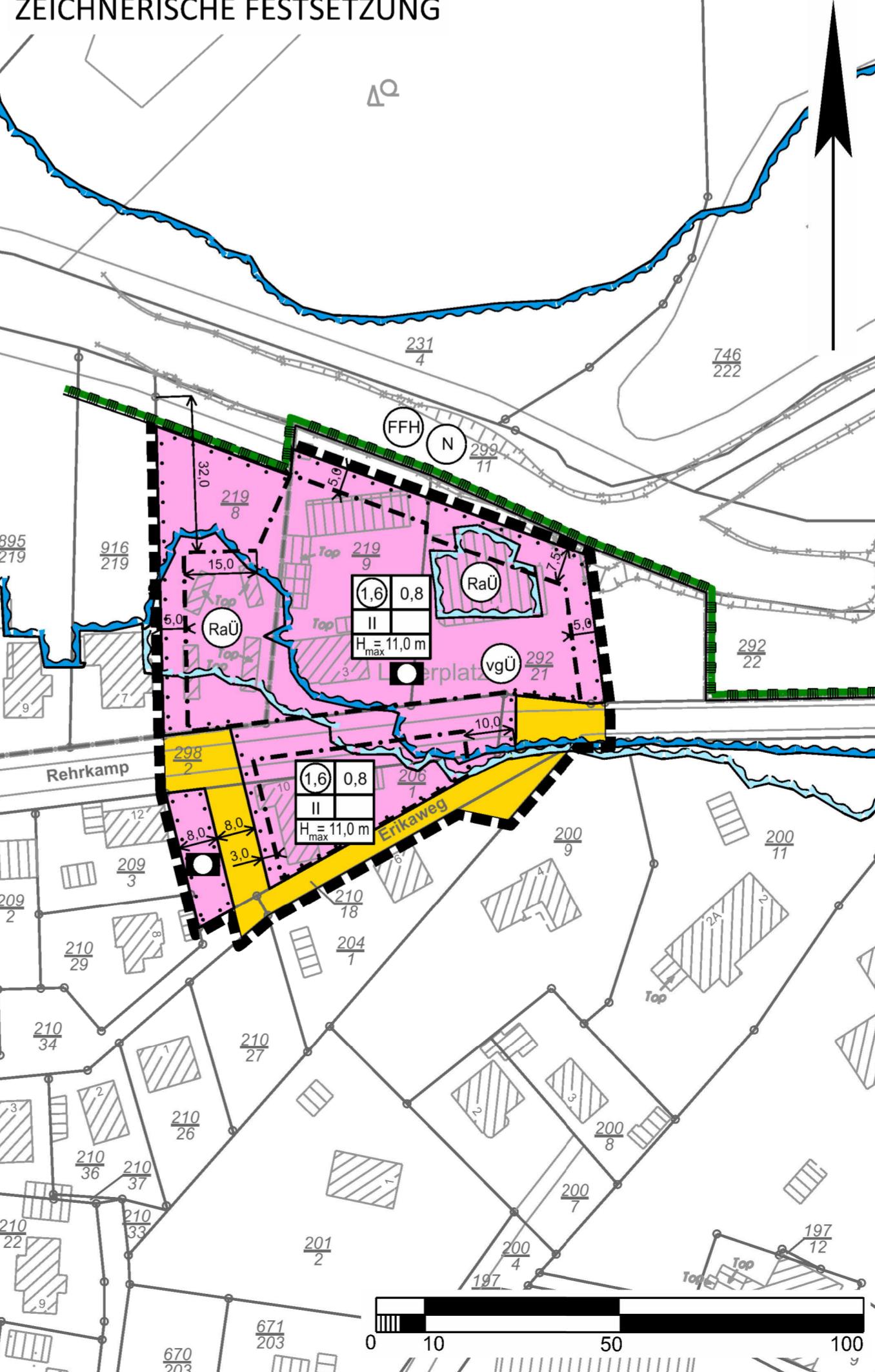
### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

öffentliche Straßenverkehrsfläche

### 5. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



Gemeinde Lachendorf  
OT Lachendorf - Landkreis Celle

## Bebauungsplan Nr. 47 "Neugestaltung Zentrum Lachendorf"

### Rechtsplan Satzung