



**Gemeinde Lindwedel
Landkreis Heidekreis**

**Bebauungsplan Nr. 16
„Südlich der Bahn II“
OT Lindwedel
mit Aufhebung von Bebauungsplan Nr. 13
„Südlich der Bahn“**

1. Änderung

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

Beglaubigungsvermerk

Die vorliegende Abschrift der Begründung
des Bebauungsplans Nr. 16, 1. Änderung,
stimmt mit der Urschrift überein.

Lindwedel,

.....


L. S.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Stand: 02.07.2021

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Rechtsgrundlagen	3
1 Geltungsbereich	3
1.1 Zeichnerischer Änderungsbereich	3
1.2 Textliche Änderung	3
2 Veranlassung und Ziel der Planung	4
2.1 Zeichnerischer Änderungsbereich	4
2.2 Textliche Änderung	5
2.3 Verfahren nach § 13 BauGB	5
3 Vorgaben übergeordneter und sonstiger Planungen	6
3.1 Raumordnung und Landesplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
4 Festsetzungen	6
4.1 Zeichnerische Änderungen	6
4.2 Textliche Änderungen	7
4.3 Verkehrserschließung	8
4.4 Sonstige infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	8
5 Städtebauliche Werte / Auswirkungen auf Natur und Landschaft	8
6 Abwägung und Beschlussfassung	8

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Seite

Abbildung 1: Ausschnitt B-Plan Nr. 16, rechtswirksame Fassung (ohne Maßstab).....	4
Abbildung 2: Übersicht Einmaß Pflanzstreifen gem. B-Plan Nr. 16 und faktische Lage (unmaßstäblich, LGLN)	6

Rechtsgrundlagen

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020,
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

1 Geltungsbereich

Das hier vorliegende Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 umfasst eine zeichnerische Änderung im östlichen Teil des Ursprungsplans sowie eine Änderung der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Mit der Durchführung des Planänderungsverfahrens wurde H&P Ingenieure GmbH, Laatzen / Soltau, beauftragt.

1.1 Zeichnerischer Änderungsbereich

Der zeichnerische Änderungsbereich der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 umfasst eine Teilfläche im östlichen Teil des ursprünglichen Geltungsbereichs. Inhaltlich ist vorgesehen, dass die räumliche Lage der zeichnerischen Festsetzung zur Pflanzbindung für den vorhandenen Gehölzstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gemäß aktuellem Aufmaß korrigiert wird.

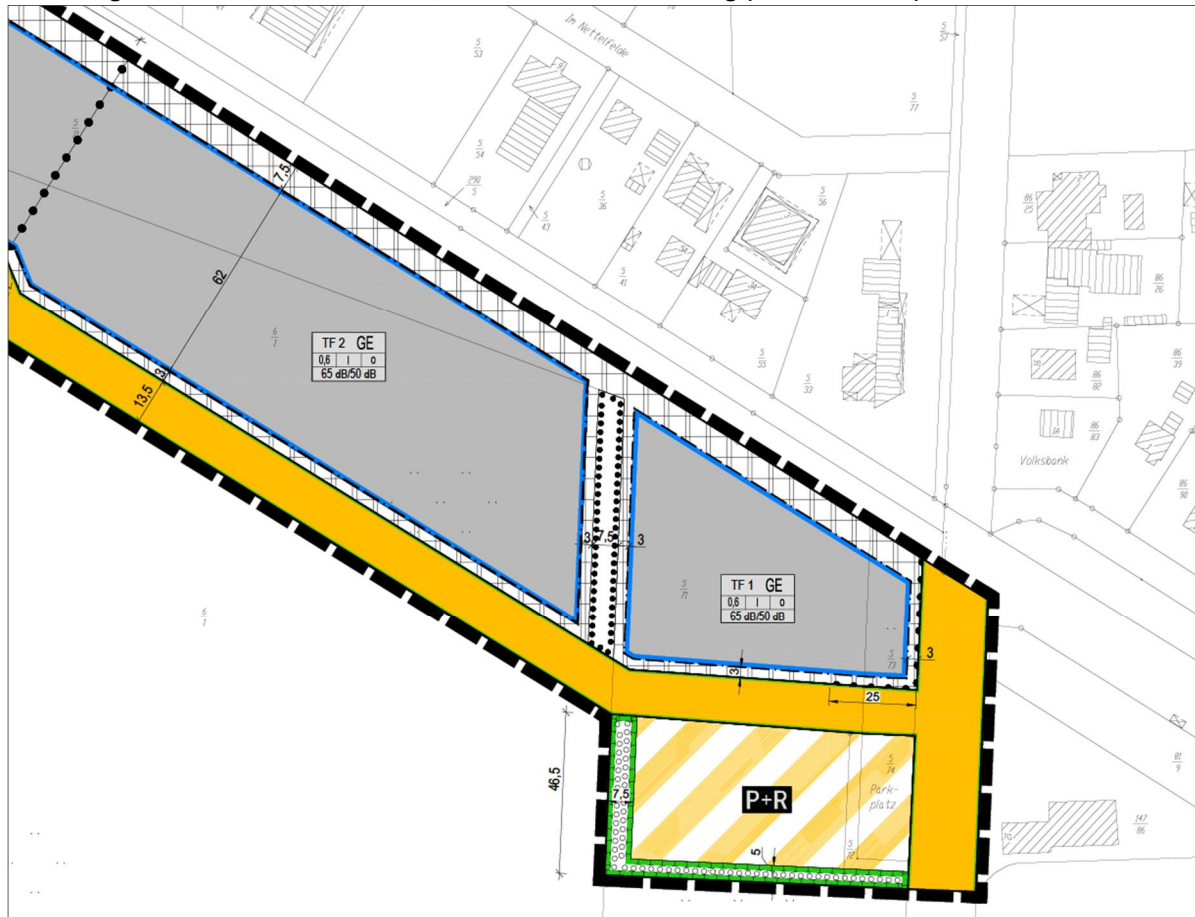
Die Lage des Streifens mit Pflanzbindung im Ursprungsplan ist der folgenden Abbildung 1 zu entnehmen.

1.2 Textliche Änderung

Der Nutzungskatalog des Ursprungsplans sieht für die festgesetzten Gewerbegebiete, GE, sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe u.a. betriebszugehörige Wohnnutzungen vor, lärmtechnisch bedingt ab einem Abstand von 25 m von der Bahnlinie, vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen.

Für sämtliche Gewerbegebiete sollen diese Nutzungen aus dem Nutzungskatalog herausgenommen werden.

Abbildung 1: Ausschnitt B-Plan Nr. 16, rechtswirksame Fassung (ohne Maßstab)



2 Veranlassung und Ziel der Planung

2.1 Zeichnerischer Änderungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 16 in der Ursprungsfassung ist am 25.04.2015 in Kraft getreten und setzt für die Flächen des Änderungsbereiches ein Gewerbegebiet und eine Fläche für eine Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB fest. Im Rahmen der Ursprungsfassung war es Ziel der Planung, den vorhandenen Gehölzstreifen im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend zu sichern. Zu diesem Zweck wurde eine 7,5 m breite Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Sicherung der vorhandenen Gehölze festgesetzt.

Im Zuge von aktuellen Bauantragstellungen wurden entsprechend neue Vermessungsarbeiten durchgeführt, bei denen sich eine Diskrepanz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche und der faktischen Lage der vorhandenen Gehölzreihe zeigte.

Ziel und Zweck der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes Nr. 16 ist daher die Korrektur der zeichnerischen Lage des vorhandenen Gehölzstreifens in der Planzeichnung, entsprechend der Ergebnisse der aktuellen Vermessungsarbeiten, sprich der tatsächlichen örtlichen Lage.

2.2 Textliche Änderung

Erfahrungen in anderen Baugebieten im Ort wie innerhalb der Samtgemeinde haben die Gemeinde Lindwedel gelehrt, dass betriebliche Wohnnutzungen früher oder in der Regel später (Umnutzungen) regelmäßig zu Problemen im nachbarschaftlichen Verhältnis führen. Die Gemeinde hat sich daher dazu entschieden, die gemäß Ursprungsplan allgemein zulässig war, vollständig aus dem Nutzungskatalog zu streichen.

2.3 Verfahren nach § 13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Danach ist keine formelle Umweltprüfung (Umweltbericht) erforderlich und es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB verzichtet werden.

Im vorliegenden Fall sieht die Gemeinde Lindwedel die Voraussetzungen als gegeben an.

Der Begriff der Grundzüge der Planung taucht an mehreren Stellen im BauGB auf. Die Rechtsprechung versteht diesen Begriff in § 13 (1) BauGB (gemäß z.B. Kommentar Spannowsky/Uechtritz) ausdrücklich nur so wie in § 125 (3) BauGB (BVerwG NVwZ-RR 2000, 759). Die zu dieser Vorschrift ergangene Rechtsprechung kann als Auslegungskriterium für den Einzelfall herangezogen werden. Danach kann das vereinfachte Änderungsverfahren angewendet werden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zu Grunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des B-Plans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Ob eine Abweichung von mindermem Gewicht ist, beurteilt sich dabei (allein) nach dem im konkreten Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde. Je tiefer dabei eine Änderung oder Ergänzung in das Interessengeflecht des B-Plans eingreift, umso näher liegt eine Berührung mit den Grundzügen der Planung. Nach diesen Leitgedanken dürfen nur Randkorrekturen, mithin eher punktuelle Änderungen oder Ergänzungen Gegenstand von vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sein.

Hinsichtlich der hier vorgenommenen Anpassung der Lage der Pflanzbindung gilt, dass die Gemeinde Lindwedel dies als gegeben ansieht, da die im Ursprungsplan enthaltene Vorgabe zur zeichnerischen Lage nicht korrekt war und diese nun korrigiert werden soll. Es ergeben sich keine inhaltlichen Auswirkungen, lediglich eine Klarstellung der Lage. Da es sich um Bestandsgehölze handelt, waren diese bereits im Jahre der Aufstellung vorhanden – wurden jedoch in der Planzeichnung falsch verortet. Der Umfang der Festsetzung ändert sich nicht.

Für die Korrektur der Art der baulichen Nutzung gilt, dass dies in aller Regel als Grundzug der Planung anzusehen ist. Im vorliegenden Fall sieht die Gemeinde das nicht, weil es Zielsetzung der Planung war, ein adäquat nutzbares Gewerbegebiet zu entwickeln und sich die Erfahrungen mit betrieblicher Wohnnutzung erst im Laufe der Folgejahre eingestellt haben. Wäre dies bei Planaufstellung so schon bekannt gewesen, hätte die Gemeinde auch damals schon von der Zulässigkeit betrieblicher Wohnnutzung abgesehen. Die Begründung des Ursprungsplans äußert sich zu diesem Belang nicht näher, sondern verweist lediglich auf die lärmtechnisch begründeten Einschränkungen entlang der Bahnlinie. Insofern lässt sich herleiten, dass dieser Belang nicht Gegenstand der grundsätzlichen planerischen Konzeption war.

Im Gesamtkontext zeigt sich somit, dass die mit dieser Planänderung vorgesehenen Anpassungen weder die Grundkonzeption bzw. das Interessengeflecht der ursprünglichen Planungskonzeption berühren, noch tatsächlich maßgebliche Auswirkungen in der Örtlichkeit haben.

Die in § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB angeführten, der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens entgegenstehenden Belange sind hier nicht gegenständlich.

3 Vorgaben übergeordneter und sonstiger Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die vorgesehenen Inhalte der ersten Planänderung haben keine diesbezügliche Relevanz.

3.2 Flächennutzungsplan

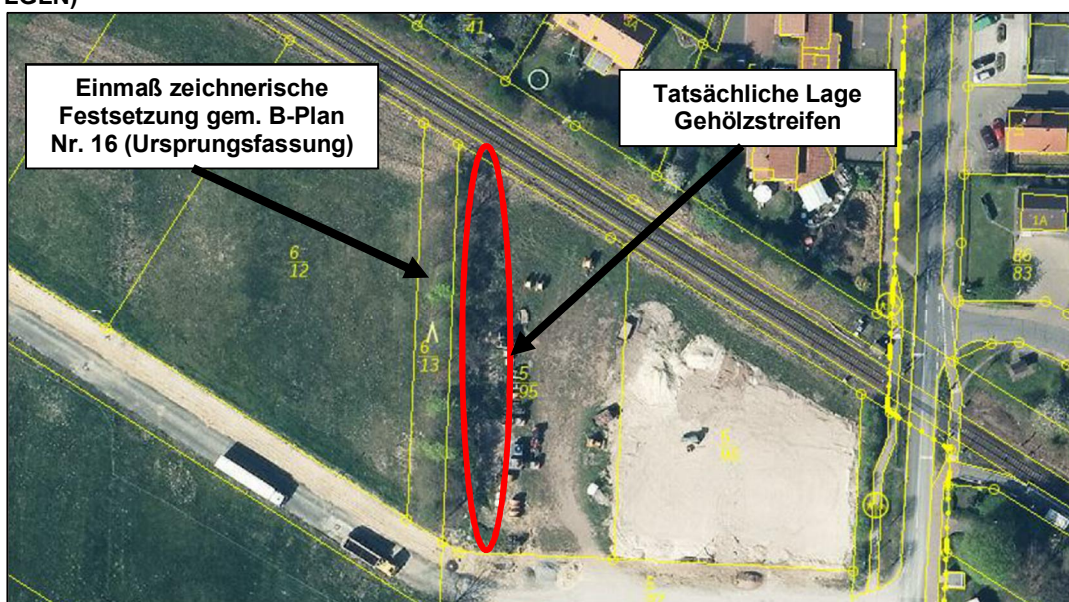
Diese Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 gemäß § 8 (2) BauGB ist genauso wie der Ursprungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

4 Festsetzungen

4.1 Zeichnerische Änderungen

Der Abbildung 2 ist die Lage der Gehölze und die Festsetzung der Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu entnehmen.

Abbildung 2: Übersicht Einmaß Pflanzstreifen gem. B-Plan Nr. 16 und faktische Lage (unmaßstäblich, LGLN)



Die Festsetzung muss ca. 3-4 m in Richtung Osten verlagert werden. Die Breite der zu erhaltenden Pflanzung ändert sich von 7,5 m im Ursprungsplan in 7,3 m gemäß konkreten Einmaß vor Ort. Für den Pflanzstreifen wurde ein eigenes Flurstück gebildet.

Weitere inhaltliche Auswirkungen ergeben sich nicht. Es ergibt sich eine Flächenverschiebung zwischen TF 1 und TF 2, woraus jedoch keine erheblichen inhaltlichen Folgen erwachsen, da für beide Teilflächen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung die nahezu gleichen Angaben gelten, vgl. Ursprungsplan. Die Flächenbilanz ändert sich demzufolge nicht. Erhebliche Auswirkungen auf die rechnerische Eingriffsbilanzierung sind angesichts der vernachlässigbaren Breiten- / Flächendifferenz der Pflanzung nicht gegeben.

4.2 Textliche Änderungen

Gemäß Ursprungsplan lautet § 1 der textlichen Festsetzungen:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, außer den unter 1.3 aufgeführten Betrieben,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, in einem Abstand von mind. 25 m von der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs (parallel zur Bahnlinie).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, in einem Abstand von < 25 m von der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs (parallel zur Bahnlinie), wenn die Fenster von Räumen mit Nachtnutzung auf der von der Schallquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, die nicht der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen,
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die der Ablagerung von Abfällen und zur Behandlung und Lagerung von Schrott oder Autowracks dienen,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartig betriebene Gewerbebetriebe,
- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung, sowie Schank- und Speisewirtschaften, in denen mehr als drei Spielgeräte aufgestellt oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten im Sinne des § 33d Gewerbeordnung veranstaltet werden, gleichgültig, ob in einem oder verschiedenen Räumen.

Gemäß der hier vorliegenden 1. Änderung lautet § 1 der textlichen Festsetzungen:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, außer den unten aufgeführten nicht zulässigen Betrieben,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke:

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Lagerhäuser , Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden als nicht zulässig § 1.3 zugeordnet.

Die Änderungen begründen sich wie einleitend schon ausgeführt in dem Bemühen, vorsorglich möglichen Nutzungskonflikten aus dem Wege zu gehen. Dabei sind diese möglichen Probleme nicht nur in den gewerblichen Teilflächen 1 und 2 zu erwarten, sondern auch in der westlichen, eingeschränkten Gewerbegebietsfläche.

4.3 Verkehrserschließung

Der im Ursprungsplan festgesetzte Erschließung bleibt von der Planung unberührt.

4.4 Sonstige infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die sonstige infrastrukturelle Versorgung des Plangebietes bleibt von dieser 1. Änderung unberührt.

5 Städtebauliche Werte / Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Fläche im Rahmen des Ursprungsplanes ist 7.5 m breit festgesetzt. Im Zuge der Verschiebung und Korrektur umfasst die Breite ca. 7,3 m – dafür wird der Streifen entsprechend der tatsächlichen Ausdehnung bis an die Bahntrasse herangeführt. Es handelt sich damit lediglich um die Sicherung des vorhandenen Bestandes.

Es ergeben sich keine kompensatorischen Anforderungen durch die vorliegende 1. Änderung.

Die Gemeinde Lindwedel verzichtet daher im Zuge dieser Änderungsplanung auf eine Eingriffsbilanzierung bzw. zusätzliche / neuerliche Kompensationsmaßnahmen, da auch sonstige planbedingte Auswirkungen auf Natur- und Landschaft im Abgleich zum Ursprungsplan nicht erkennbar sind.

6 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung:

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen.

Seitens der Behörden regte der Landkreis Heidekreis an, zum Gehölzschutz ein Aufschüttungs- und Abgrabungsverbot festzusetzen. Dem kam die Planung nach. Die Gemeinde versteht dies als redaktionell-klarstellende Ergänzung.

Darüber hinaus ergaben sich keine Änderungen und die Endfassung entspricht der Entwurfsfassung.

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16, 1. Änderung, der Gemeinde Lindwedel wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Lindwedel vom 12.10.2021 beschlossen.

Lindwedel, 06.01.2022

L. S.

gez. Gehrs
Der Gemeindedirektor

Im Auftrag der Gemeinde Lindwedel:
H&P, Laatzen, März / Juli 2021