

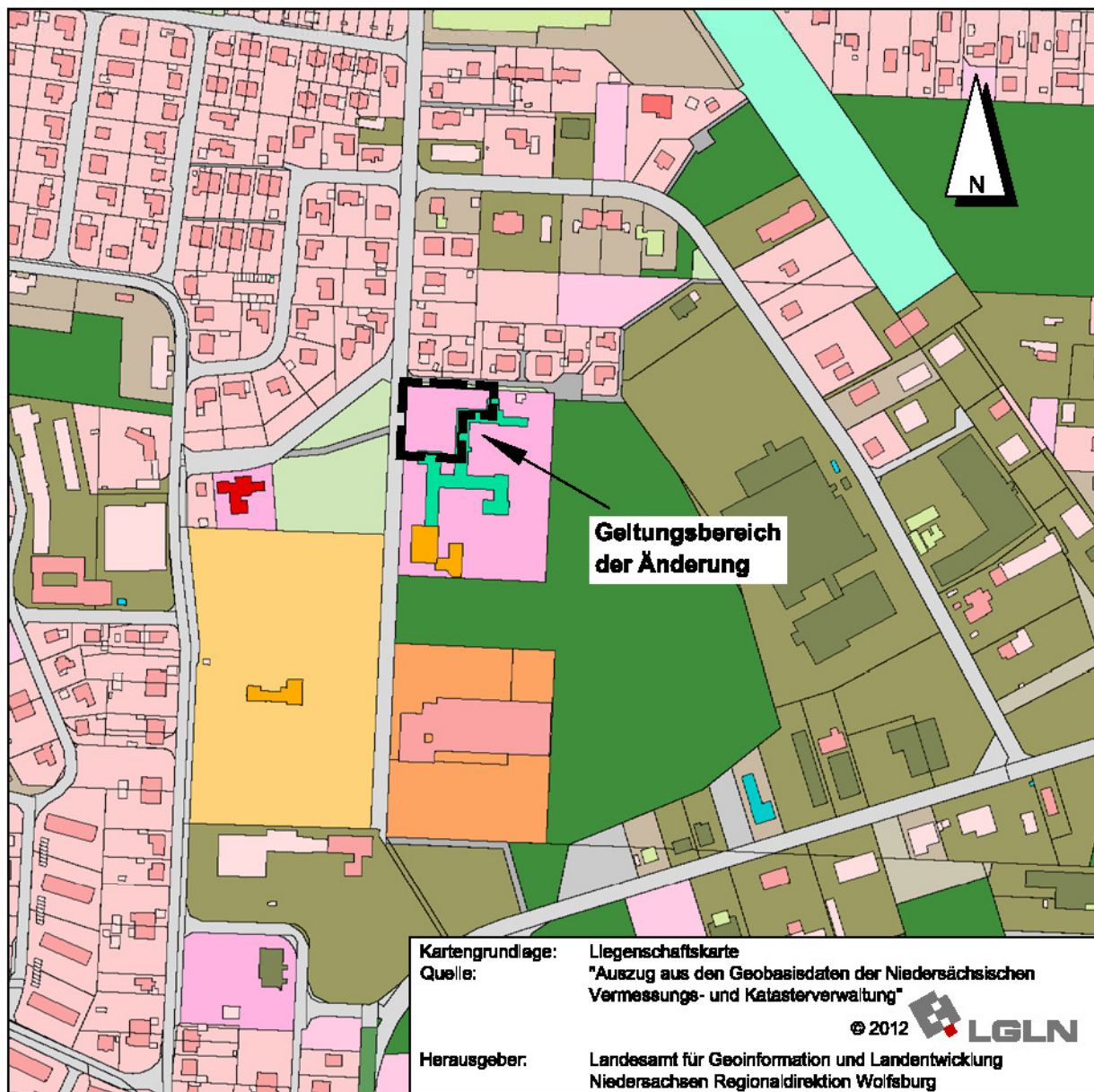
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
29.1.2013			

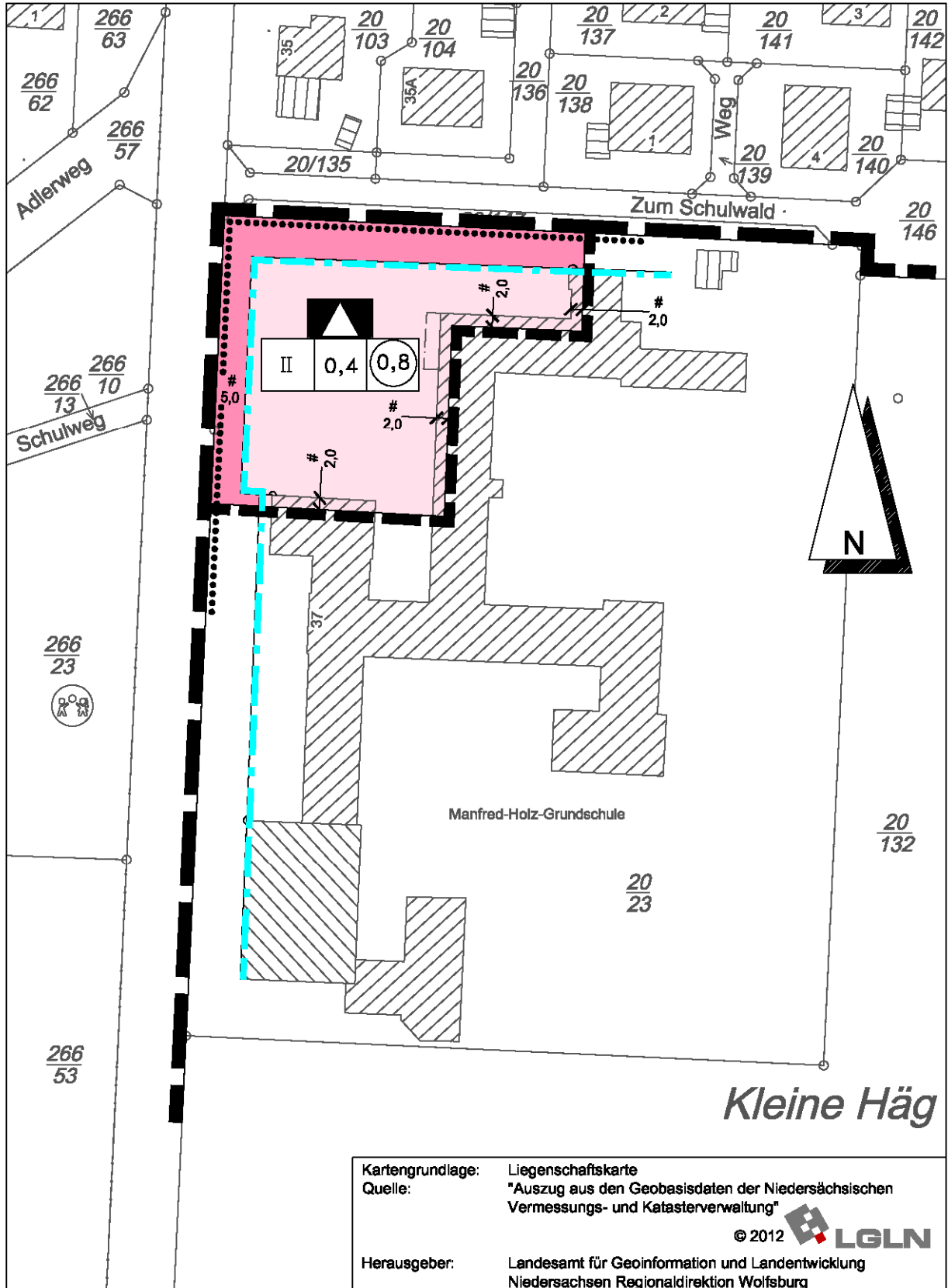
GEMEINDE HAMBÜHREN

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 „GEWERBEGEBIET KLEINE HÄG“ NEUAUFSTELLUNG


1. ÄNDERUNG



**Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Kleine Hög“ Neuaufstellung, 1. Änderung
M 1 : 1.000**



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Wolfsburg

© 2012  LGLN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

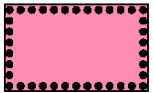
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENST- LEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- SPIELANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



Schule

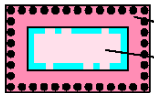
SONSTIGE PLANZEICHEN



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



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Hinweise

1. Das gesamte Plangebiet liegt über dem Salzstock Hambühren-Wietze (Ausdehnung zw. rd. 50 bis 100m unter NN, also hier zwischen rd. 85 bis 135 m unter Gelände).

2. Das Plangebiet liegt in einem Bauschutzbereich nach § 12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Wehrbereichsverwaltung II in Hannover zuständig.

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert am 12.12.2012 (Nds. GVBl. Seite 589)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 | Seite 58) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 Hambühren diesen Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Hambühren, den 04.04.2013

Siegel

gez. Herbst
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.11.2012 die Aufstellung der 1. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 14.12.2012

Hambühren, den 04.04.2013

Siegel

gez. Herbst
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte // Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Hambühren // Flur: 3

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



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2012).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 16.04.2013

- Katasteramt Celle -

gez. Stronk, VmOR
(Unterschrift)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im November 2012

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

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.11.2012 dem Entwurf der 1. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.12.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 21.12.2012 bis einschließlich 21.01.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hambühren, den 04.04.2013

Siegel

gez. Herbst
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, gemäß § 13a BauGB nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.04.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hambühren, den 04.04.2013

Siegel

gez. Herbst
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.04.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, gemäß § 13a BauGB ist damit am 15.04.2013 rechtsverbindlich geworden.

Hambühren, den 24.04.2013

Siegel

gez. Herbst
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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung gemäß § 13a BauGB 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 1. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Hambühren, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Hambühren hat die Aufstellung der 1. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Kleine Häg“ Neuaufstellung beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung liegt im Ortsteil Hambühren östlich des Hehlenbruchwegs und südlich der Straße „Zum Schulwald“ und beinhaltet einen Teilbereich des dortigen Grundstücks der Martin-Holz-Grundschule. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Nach den Zielen der Landesplanung sind Standorte allgemeiner Bildungseinrichtungen zentralörtlich so zu lokalisieren, dass sie die besonderen Mobilitätsbedürfnisse insbesondere auch der Kinder berücksichtigen und sicher mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln zu erreichen sind. Ziele und Grundsätze der Regionalen Raumordnungsplanung sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Allerdings sollte der Ausbau allgemeiner Bildungseinrichtungen bevorzugt in Zentralen Orten wie Hambühren als Grundzentrum erfolgen.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes, so dass er durch den Inhalt dieser Änderung nicht betroffen ist.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich seiner 1. Änderung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest, die bei einer Grund- bzw. Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,8 maximal zweigeschossig bebaut werden darf. Die überbaubare Fläche überdeckt nur einen Teilbereich des Grundstücks, im Nordwesten ist ein Teilbereich aus der überbaubaren Fläche ausgenommen.

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes wird im Folgenden dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes ist planungsrechtlich eine weitgehende Bebauung durch eine Schule vorgesehen bzw. realisiert. Freibereiche sind laut Niedersächsischer Bauordnung als Grünflächen anzulegen.

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Kleine Hög“ Neuaufstellung
M 1:1.000



2.5 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf folgenden Sachverhalt hingewiesen: „Im Untergrund der Baufläche stehen wasserlösliche Gesteine des Salzstockes Hambühren-Wietze in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da in der näheren Umgebung (bis 100 m entfernt) jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko (Gefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist.

Ziel der Sicherungsmaßnahmen (siehe Anlage) muss es sein, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass ein plötzliches Versagen wesentlicher Tragglieder beim Eintreten eines Erdfalles verhindert wird. Wesentliche Tragglieder in diesem Sinne sind stützende und tragende Bauteile, bei deren Versagen oder Herunterfallen das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können.“

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die vorhandene Grundschule soll durch eine Mensa sowie im Ersatz für einen bislang bestehenden Gebäudeteil durch Verwaltungs- und Technikräume ergänzt werden. Da bislang im Bebauungsplan insbesondere für die Mensa keine ausreichende überbaubare Fläche vorhanden ist, muss sie innerhalb der vorliegenden Änderung erweitert werden. Die Grund- und Geschossflächenzahl werden beibehalten, so dass keine intensivere Bebauung des Grundstücks ermöglicht wird, sondern lediglich eine flexiblere Verteilung derselben zulässigen Baumasse.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erreichen würde, festgesetzt wird. Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht werden, waren im Grundsatz bereits vorher zulässig. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie Belange des Artenschutzes sowie der Natur und Landschaft allgemein sind durch die Änderungsinhalte aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht negativ betroffen.

Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Ergänzung einer Textlichen Festsetzung nicht betroffen und gelten weiterhin unverändert.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Der Landkreis Celle hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb der Rüstungsaltpast Muna Hambühren liegt. Im Rahmen der Voruntersuchung wurde hier eine Rammkernsondierung niedergebracht, aus verschiedenen Tiefen Bodenproben entnommen und laboranalytisch untersucht. Die Befunde insbesondere für Sprengstoff-typische Verbindungen waren negativ. Das gelte auch für Proben aus weiteren Sondierungen auf dem Schulgrundstück. Auf einem westlich angrenzenden Grundstück wurde jedoch ein schwach positiver Befund für TNT festgestellt. Die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Bodens sei zwar gering, das Vorhandensein aber nicht völlig auszuschließen. Die Untersuchung einer qualifiziert entnommenen Oberflächenmischprobe wäre geeignet, den Verdacht endgültig auszuräumen.

Der Lagerbestand der Muna, u.a. Munition verschiedenster Art, wurde nach Kriegsende beseitigt, teils durch Sprengen. Luftbilder vom 07.10.1948 begründen den Verdacht, dass unmittelbar nördlich des Plangebietes ein Sprengplatz betrieben wurde. Es sei nicht auszuschließen, dass infolge dessen im Plangebiet Fundmunition vorhanden sei. Es wird deshalb angeregt, vor einer Bebauung die Kampfmittelfreiheit feststellen zu lassen.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

„Gewerbegebiet Kleine Hög“ Neuaufstellung
vom 21.1.2012 bis einschließlich 21.1.2013

gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Hambühren beschlossen.

Hambühren, den 04.04.2013

Siegel

gez. Herbst
Bürgermeister