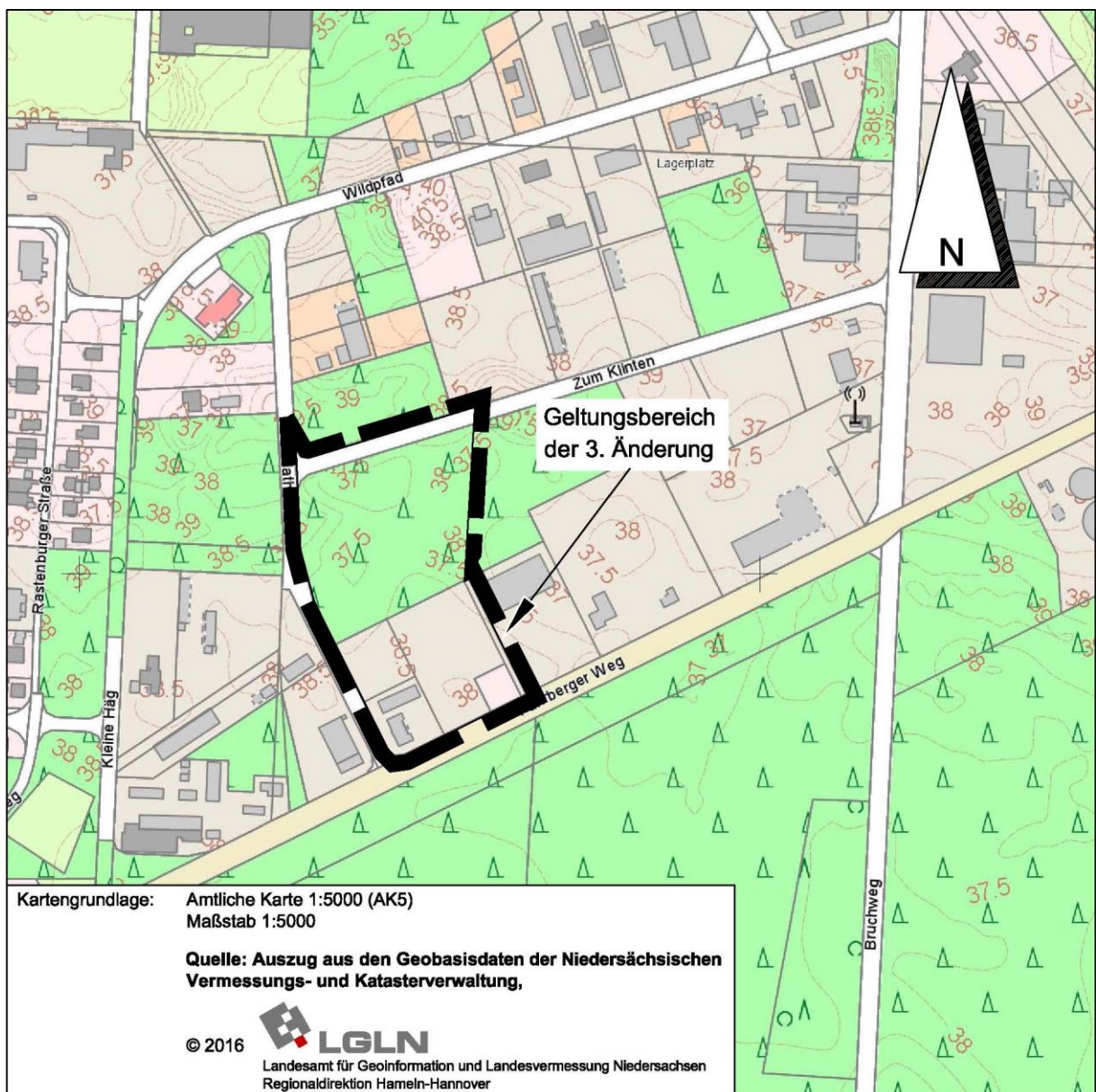


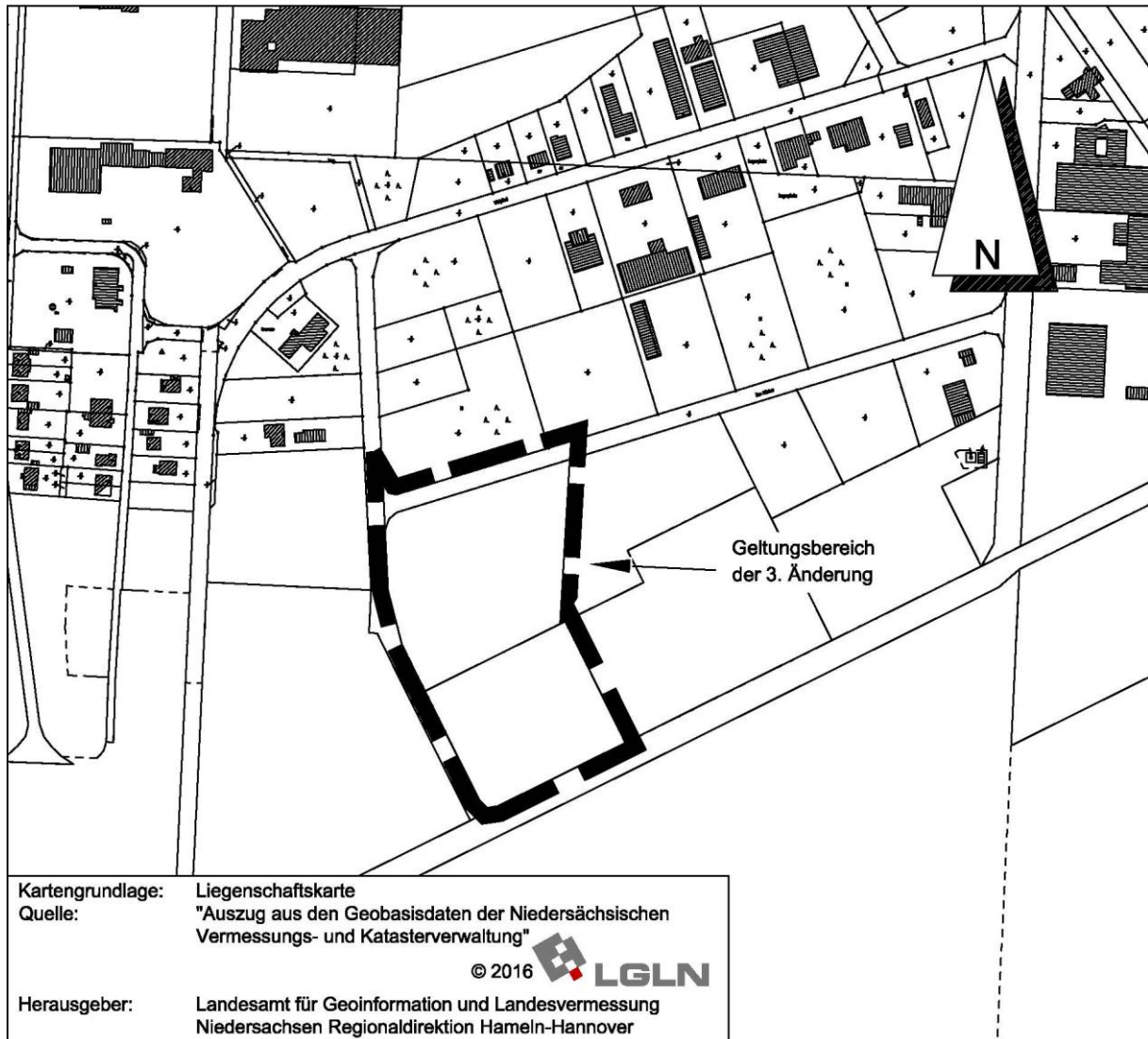
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
25.7.2018			

GEMEINDE HAMBÜHREN
 BEBAUUNGSPLAN NR. 17
 „GEWERBEGEBIET KLEINE HÄG“ NEUAUFSTELLUNG
 3. ÄNDERUNG



GELTUNGSBEREICH DER 3. ÄNDERUNG, M 1: 5000



TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die bisherige Textliche Festsetzung Nr. 3e, nach der Betriebe der Schrottlagerung, Altfahrzeugverwertung und des Gebrauchtwagenhandels sowie Anlagen und Einrichtungen für das Recycling unzulässig sind, wird ersatzlos aufgehoben.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) 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 diesen Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Kleine Hög“ Neuaufstellung, 3. Änderung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der nebenstehenden textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Hambühren, den 12.12.2018

Siegel

gez. Herbst
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.4.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Hambühren, den 12.12.2018

Siegel

gez. Herbst
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: ALK
Maßstab: 1:5000
Gemarkung: Hambühren

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

© 2016



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im März 2018

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

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.4.2018 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.5.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 sowie der Begründung hat vom 25.5.2018 bis 25.6.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hambühren, den 12.12.2018

Siegel

gez. Herbst
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes sowie Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hambühren, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 17, 3. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 5.12.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hambühren, den 12.12.2018

Siegel

gez. Herbst
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung ist damit am 18.12.2018 rechts verbindlich geworden.

Hambühren, den 19.12.2018

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. 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 von einem Jahr seit Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Hambühren, den

Siegel

Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Hambühren hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Kleine Hög“ Neuaufstellung im Ortsteil Hambühren beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Ortsteil Hambühren nördlich des Fuhrberger Weges und östlich der Straße „Im Flath“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Ziele und Grundsätze der Regionalen Raumordnungsplanung werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hambühren stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine gewerbliche Baufläche dar. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.3 Bebauungsplan

In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 maximal zweigeschossig bebaut werden darf. Es sind flächenbezogene Schalleistungspegel von 57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts festgesetzt. Betriebe der Schrottlagerung, Altfahrzeugverwertung und des Gebrauchtwagenhandels sowie Anlagen und Einrichtungen für das Recycling sind ebenso unzulässig wie Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für kirchliche und religiöse Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe. In den nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebengebäude, Garagen und Carports nicht errichtet werden.

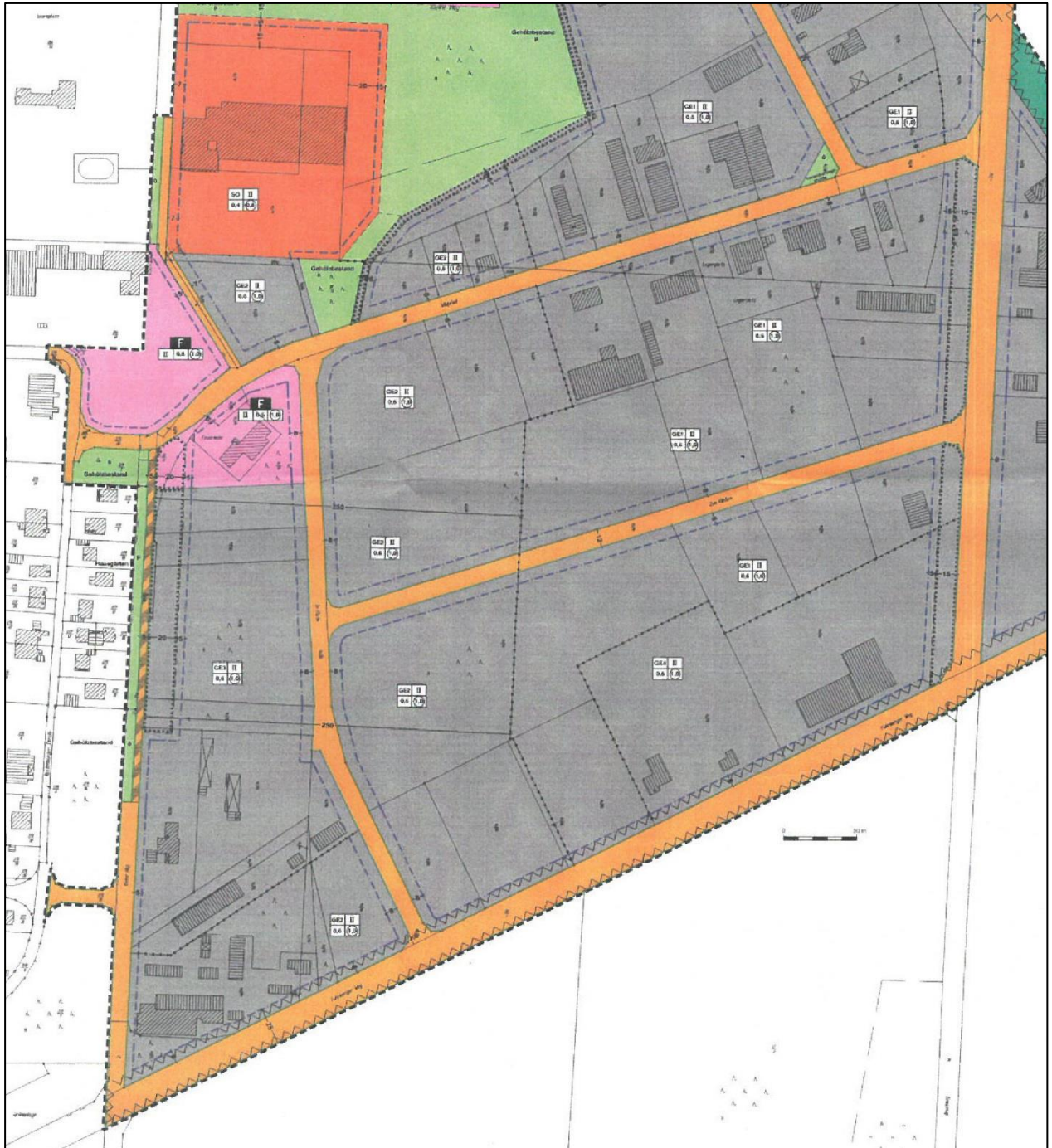
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft nicht den vorliegenden Geltungsbereich der 3. Änderung; in der 2. Änderung wurde die Straßenverbindung zwischen „Im Flath“ und Bruchweg aufgehoben und die Fläche in das Gewerbegebiet integriert.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier planerisch festgesetzt um ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Bau-rechten, das zum Teil bereits in dieser Weise genutzt wird, zum Teil aber noch mit Wald bestanden ist. Ihre Fläche ist weitgehend noch mit Wald bestanden.

Im Zuge der Ursprungsplanung wurden entsprechende Kompensationsmaßnahmen innerhalb sonstiger Planbereiche des Bebauungsplanes bestimmt.

**Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Kleine Häg“ Neuaufstellung
verkleinert aus M 1 : 1.000**



2.5 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen aus dem Gipshut des Salzstockes Wietze-Hambühren gegeben seien. Das Gebiet werde als erdfallgefährdet eingestuft. Die nächstgelegenen Erdfälle seien dem Amt in einer Entfernung von mehr als 1 km bekannt, so dass es das Planungsgebiet der Erdfallgefährdungskategorie 3 zuordne (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich werde empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Ziel der empfohlenen Sicherungsmaßnahmen sei, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass ein plötzliches Versagen wesentlicher Tragglieder beim Eintreten eines Erdfalles verhindert werde. Wesentliche Tragglieder in diesem Sinne seien stützende und tragende Bauteile, bei deren Versagen oder Herunterfallen das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Der genannte Erlass beziehe sich auf Wohngebäude, könne jedoch sinngemäß auch für gewerbliche Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden sei.

Das LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet Kampfmittelverdacht bestehe und dass eine Gefahrenerforschung empfohlen werde.

2.6 Flugsicherheit

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat mitgeteilt, dass das Plangebiet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Celle nach § 12 (3) 1b befinde. Sollte es bei künftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, seien diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, einzureichen. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz könne es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Laut Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kleine Hög“ ist die Gliederung in Bezug auf den Ausschluss bestimmter Nutzungsarten aus städtebaulichen Gründen erfolgt, um aus Gründen der Werbewirksamkeit konkurrierende Betriebstypen zu trennen.

An diesem Ziel soll heute nicht mehr festgehalten werden.

Der bestehende Recycling-Betrieb benötigt Flächen für seine Erweiterung, unter anderem um den Anforderungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Celle, der diese Anlagen mit nutzt, entsprechen zu können.

Um dies so zu ermöglichen, wird die ursprüngliche Festsetzung Nr. 3e, nach der Betriebe der Schrottlagerung, Altfahrzeugverwertung und des Gebrauchtwagenhandels sowie Anlagen und Einrichtungen für das Recycling unzulässig seien, für den Geltungsbereich der 3. Änderung aufgehoben.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird.

Eine Beeinträchtigung von besonders geschützten Arten oder deren Lebensstätten ist durch die Planänderung im Vergleich zur bisherigen Planfassung nicht zu erwarten. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich seiner Festsetzungen hinsichtlich der Eingriffskompensation in den beiden sonstigen Geltungsbereichen bleiben unberührt und gelten weiterhin.

4. Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen, die die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehene Nutzung gefährden oder in Frage stellen könnten, sind nicht bekannt. Der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle hat gegen die Planung keine Bedenken; weist aber darauf hin, dass die nächste bekannte Altablagerung ca. 200 m in nordwestlicher Richtung entfernt liege. Bei geplanter Grundwassernutzung seien daher vorab die Grundwasserqualität zu untersuchen und der Zweckverband Abfallwirtschaft zu informieren. Auskünfte über Altstandorte, Rüstungsaltpasten und flächige, schädliche Bodenveränderungen erteile der Landkreis Celle.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist bereits sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf ist entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu sichern. Anhaltspunkte dafür, dass dies nicht möglich wäre, sind nicht erkennbar.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

„Gewerbegebiet Kleine Hög“ Neuaufstellung

vom 25.5.2018 bis einschließlich 25.6.2018

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

Hambühren, den 12.12.2018

Siegel

gez. Herbst
Bürgermeister