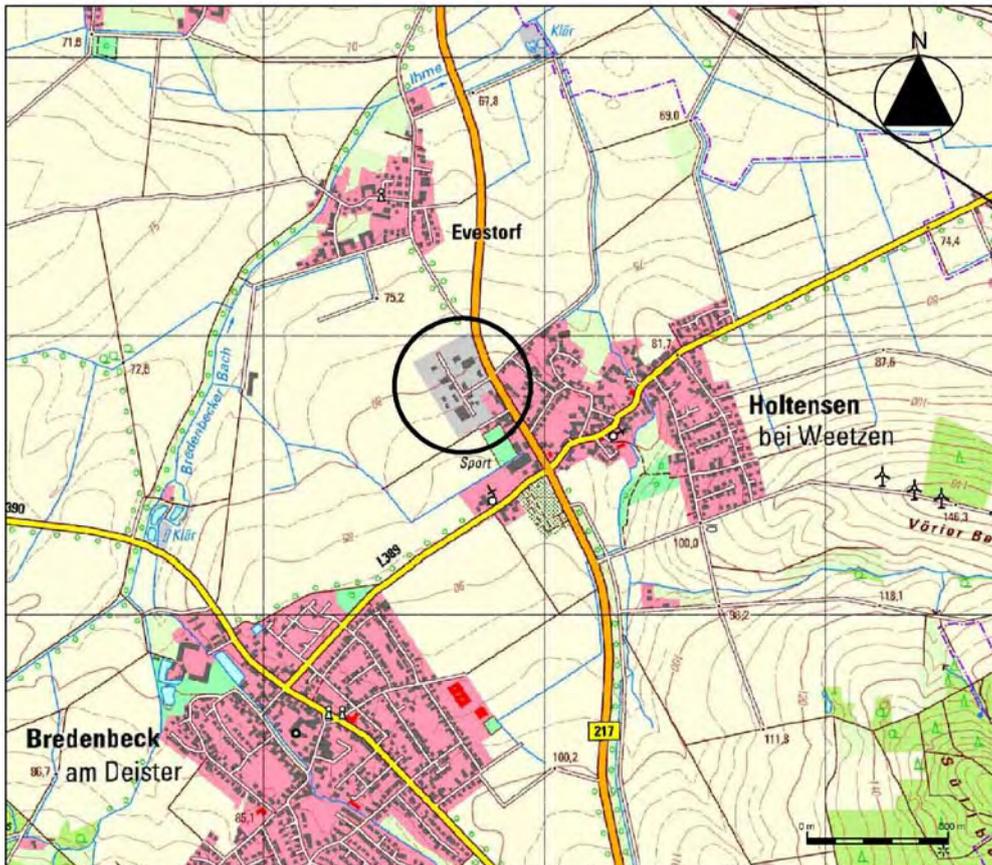


Gemeinde Wennigsen (Deister)

Ortschaft Holtensen

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7

Satzung mit Begründung
- beglaubigte Abschrift -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2007  

Bearbeitung:

Susanne Vogel ■
■ Dipl.-Ing. Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: vogel@eike-geffers.de

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575), hat der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) diese **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7**, bestehend aus den folgenden textlichen Festsetzungen, **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**. Der Satzungsbeschluss erfolgte unter der Bedingung, dass aufgrund der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen vorgebracht werden, die geprüft werden müssen. Diese Bedingung ist erfüllt.

Wennigsen (Deister), den 30.09.2008

Siegel

gez. Christoph Meineke

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gilt außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

**4. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 7
Ortschaft Holtensen
der Gemeinde Wennigsen (Deister)
- Satzung -**

Textliche Festsetzungen

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 7 wird folgendermaßen geändert:

§ 1

Pflanzstreifen

1. Die am Westrand des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie die festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (im Folgenden „Pflanzstreifen“ genannt) werden in ihrer Breite von 16,0 m auf 10 m vermindert.
2. Der am Nordrand des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 festgesetzte Pflanzstreifen wird in seiner Breite von 10,0 m auf 5 m vermindert.

§ 2

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den Bereichen, in denen der Pflanzstreifen vermindert wird, wie folgt ausgeweitet: am Westrand des Plangebiets in westlicher Richtung um 6 m und am Nordrand des Plangebiets in nördlicher Richtung um 5 m. (vgl. die geänderten Festsetzungen in der Begründung auf Seite 5).

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7, Ortschaft Holtensen, Gemeinde Wennigsen (Deister)

1. Einleitung

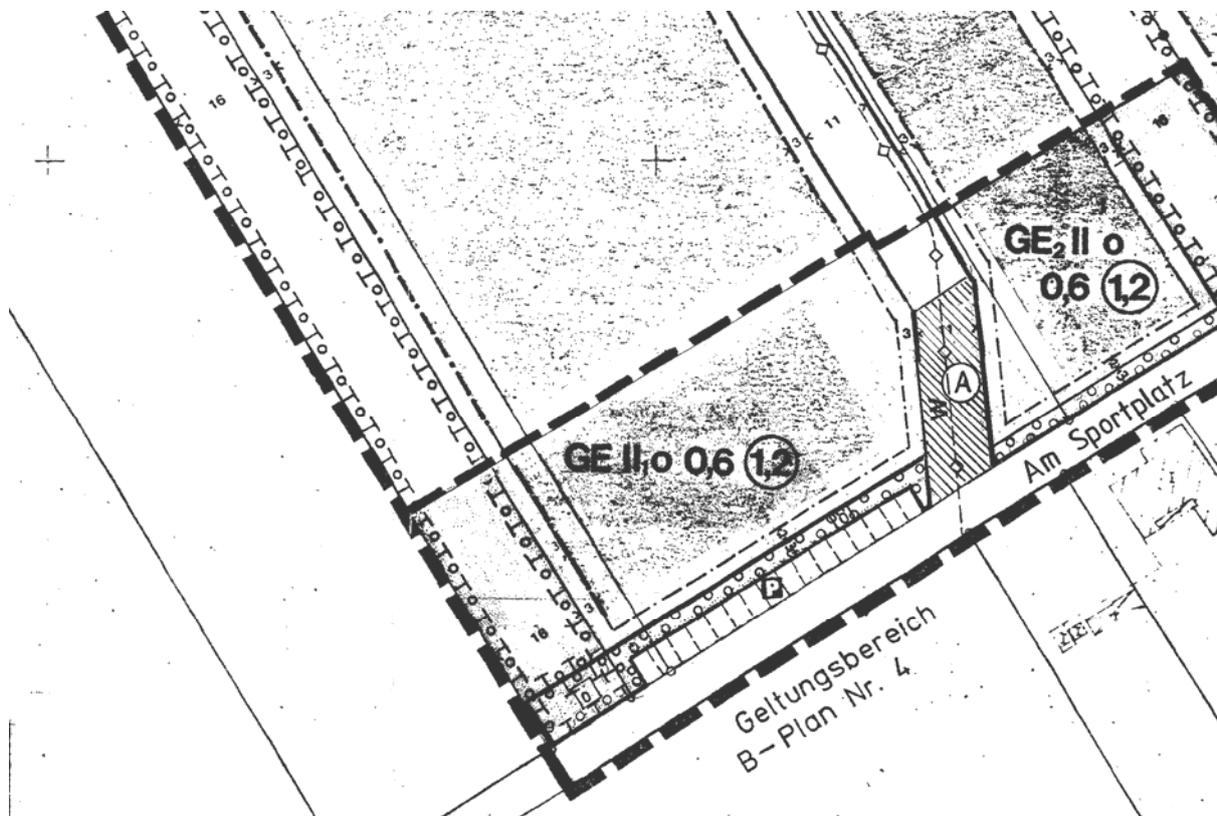
Der Bebauungsplan Nr. 7 ist am 11.09.1997 in Kraft getreten. Er hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet am Nordwestrand von Holtensen geschaffen und das Nebeneinander zwischen dem Gewerbegebiet und der angrenzenden Bebauung auf der Westseite der Hamelner Straße (B 217) geregelt.

Für den Bebauungsplan Nr. 7 gibt es folgende Änderungen:

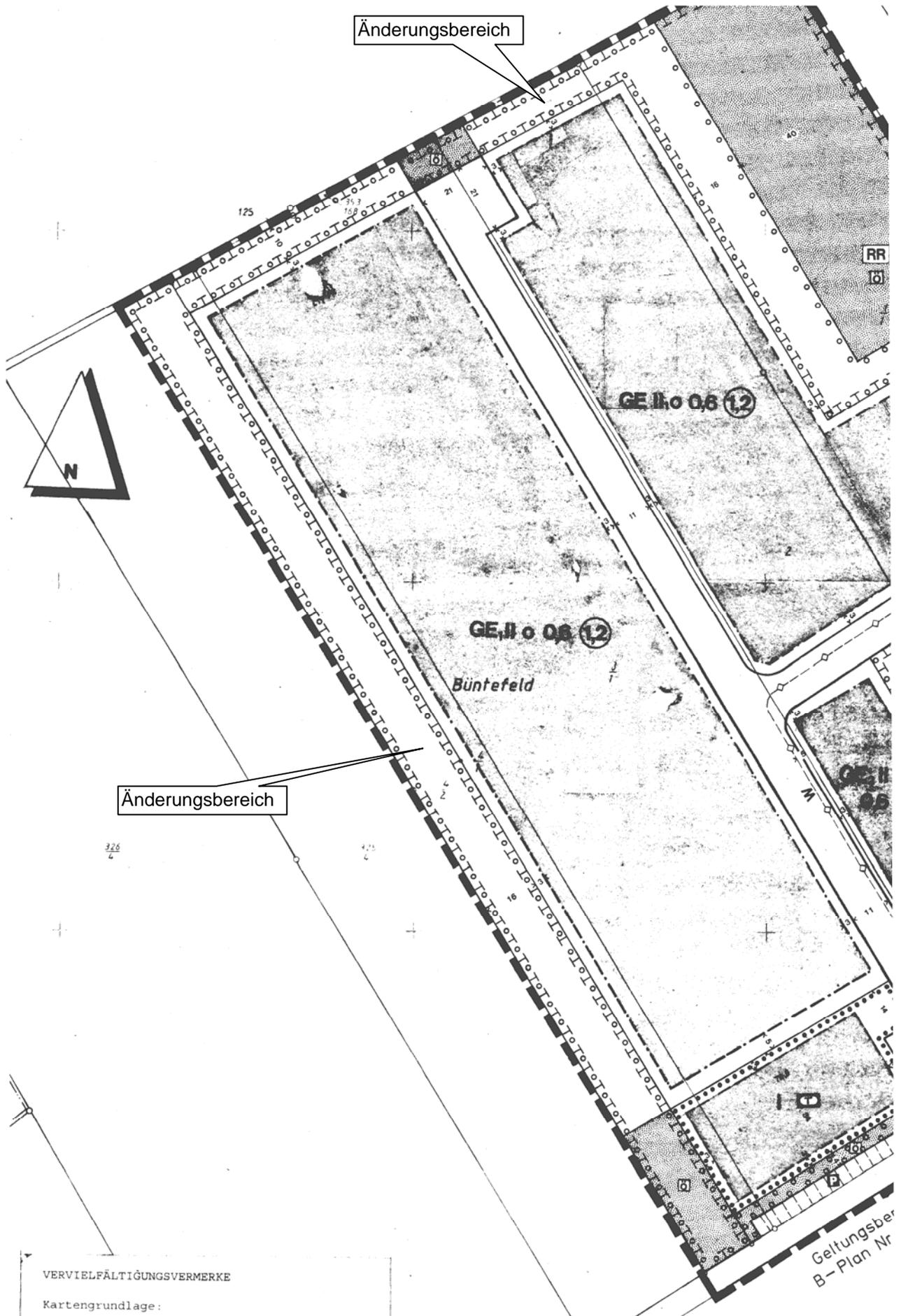
1. Änderung: am 07.05.1998 in Kraft getreten. Der Änderungsbereich umfasste Teile der Flurstücke 2/23 und 1/35 auf der Nordseite des in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenabschnitts der Straße „Im Büntefeld“. Die 1. Änderung wurde durch die 2. Änderung vollständig überplant.

2. Änderung: am 22.01.2000 in Kraft getreten. Sie umfasst die Flächen zwischen der Straße „Im Büntefeld und der Hamelner Straße (B 217) vom Nordrand des Plangebiets bis in Höhe des Grundstücks „Hamelner Straße 22“. Mit ihr wurde u.a. das Regenrückhaltebecken am Nordostrand des Gewerbegebiets verkleinert und die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben neu geregelt.

3. Änderung: am 27.12.2003 in Kraft getreten. Mit ihr wurden die ursprünglich für eine Turnhalle und einen Parkplatz vorgesehenen Flächen am Südrand des Plangebiets als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Dabei wurde die am Westrand der Turnhalle festgesetzte „öffentliche Grünfläche“ in die Gewerbegrundstücke einbezogen und wie der nördlich angrenzende Pflanzstreifen als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt (vgl. den folgenden Planausschnitt).



Ausschnitt aus dem Bebauungsplans Nr. 7, 3. Änderung



Ausschnitt aus dem Bebauungsplans Nr. 7, Ursprungsfassung ohne 1., 2. und 3. Änderung

Die Nutzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 zeigt das folgende Luftbild.



Luftbild vom Änderungsbereich und dessen Umgebung (Stand: Mai 2006)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung
Copyright LGN 2007

2. Anlass und Inhalt der 4. Änderung

Anlass für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans sind Pläne, auf dem Flurstück 3/30 im Nordwesten des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 eine

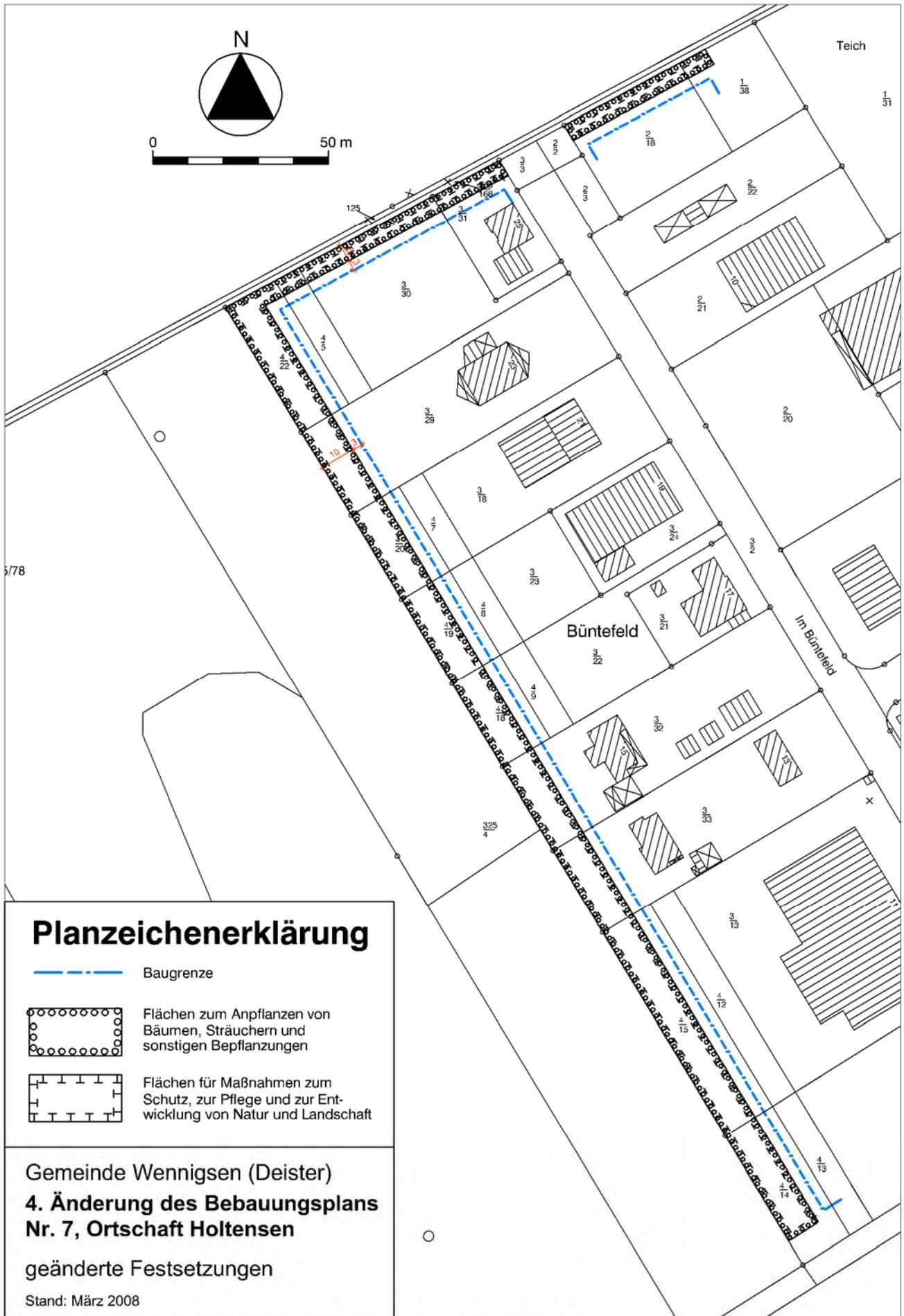
Praxis und Reithalle für therapeutisches Reiten zu errichten. Bei der Planung der dafür notwendigen Gebäude hat sich gezeigt, dass die Festsetzungen der „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (im Folgenden „Pflanzstreifen“ genannt“ am Nordrand (10 m) und am Westrand (16 m) des Betriebsgeländes nicht eingehalten werden können.

Der Grundstückseigentümer hat die Gemeinde gebeten, die Festsetzungen des Bebauungsplans so zu ändern, dass die geplante Nutzung ermöglicht wird.

Die Gemeinde folgt den Vorstellungen des Grundstückseigentümers. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 war nicht absehbar, dass die rd. 90 m tiefen Gewerbegrundstücke auf der Westseite der Straße „Im Bünfefeld“ noch einmal geteilt werden, so dass zwei Bautiefen entstehen. Inzwischen gibt es jedoch einige Fälle im Gewerbegebiet, wo dies geschehen ist. In diesen Fällen kann es, wie bei der geplanten Praxis zu Problemen bei der Anordnung der geplanten Gebäude kommen.

Im Interesse der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der verbesserten Ausnutzung der vorhandenen Gewerbegrundstücke wird die Eingrünung des Gewerbegebiets am Nord- und Westrand insgesamt verringert. Bei der verbleibenden Breite der Pflanzstreifen von 5 m am Nordrand und 10 m am Westrand ist auch weiterhin eine wirksame Eingrünung des Gewerbegebiets möglich.

Außerdem wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der Verringerung des Pflanzstreifens auf den betroffenen Gewerbegrundstücken ausgedehnt. Dazu wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zu dem neuen Pflanzstreifen festgesetzt (vgl. den folgenden Kartenausschnitt mit den geänderten Festsetzungen in der Fassung nach der 4. Änderung).

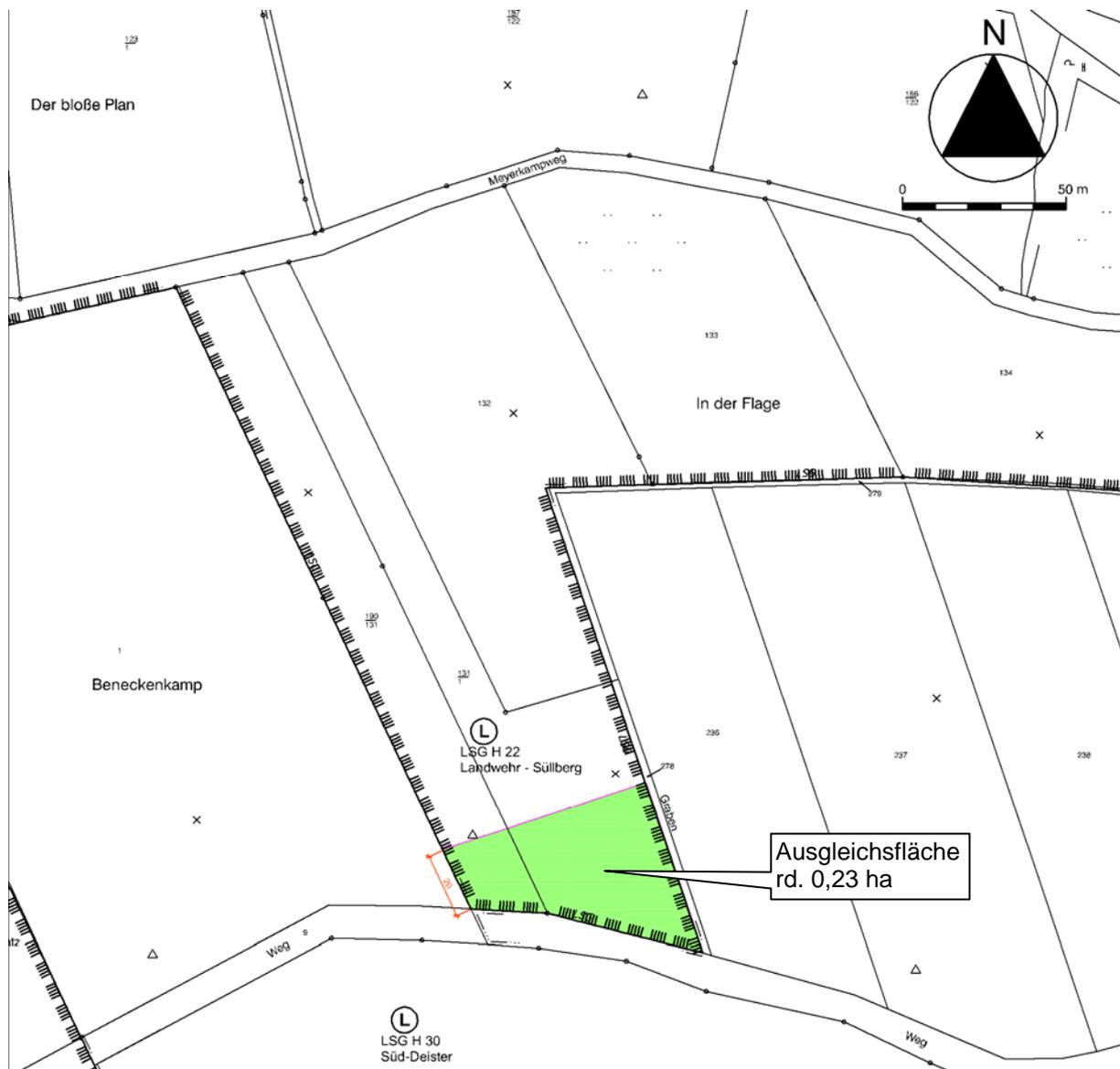


3. Eingriffsregelung

Durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche entsteht keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Da das Maß der baulichen Nutzung mit der 4. Änderung nicht verändert wird, entsteht keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung auf den Grundstücken. Es wird lediglich eine andere Anordnung der Gebäude auf den Gewerbegrundstücken ermöglicht.

Mit der 4. Änderung wird der auf den Gewerbegrundstücken festgesetzte Pflanzstreifen am Nord- und Westrand des Plangebiets von 6.052 m² auf 3.739 m² verkleinert. Diese Verringerung der Pflanzflächen um 2.313 m² führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Sie wird außerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

Die Kompensationsfläche liegt östlich der Ortschaft Holtensen zwischen Meyerkampweg und dem Süllberg (vgl. den folgenden Übersichtsplan). Es handelt sich um eine rd. 0,23 ha große Teilfläche der Flurstücke 190/131 und 131/1, Flur 2, Gemarkung Holtensen. Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG-H22 Landwehr-Süllberg.



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung Holtensen, Flur 2, Stand 2006 
Lage und Abgrenzung der Ausgleichsfläche

Die Fläche wird derzeit als Acker genutzt (vgl. das folgende Luftbild). Der erforderliche Ausgleich wird durch die Entwicklung der Ackerfläche zu einer extensiv genutzten Grünlandfläche mit naturnahen Feldgehölzen erreicht.

Der Ausgleich ist durch eine vertragliche Vereinbarung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer verbindlich geregelt.



Luftbild von der Ausgleichsfläche und deren Umgebung (Stand: Mai 2006)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung
Copyright LGN 2007

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im März 2008

gez. Vogel

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.06.2008 für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen, da durch die 4. Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.06.2008 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Zeitung am 05.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 und die Begründung dazu haben von Montag, den 21. Juli 2008 bis einschließlich Freitag, den 22. August 2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wennigsen hat die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 in seiner Sitzung am 19.06.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte unter der Bedingung, dass aufgrund der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen vorgebracht werden, die geprüft werden müssen. Diese Bedingung ist erfüllt.

Genehmigung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wennigsen entwickelt. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Wennigsen (Deister), den 30.09.2008

Der Bürgermeister

gez. Christoph Meineke

Siegel

Inkrafttreten

Die Gemeinde Wennigsen hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.05.2009 in der Calenberger Zeitung bekannt gemacht, dass die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 als Satzung beschlossen worden ist.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ist damit am 28.05.2009 rechtsverbindlich geworden.

Wennigsen, den 28.05.2009

Der Bürgermeister
gez. Christoph Meineke

Siegel

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 3. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Wennigsen, den _____

Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 mit Begründung** der Gemeinde Wennigsen (Deister) mit der Urschrift wird beglaubigt.

Wennigsen (Deister), den _____

Der Bürgermeister