

Gemeinde Faßberg
OT Poitzen - Landkreis Celle

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Poitzen Nr. 7a „Allerbusch II“

- mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Allerbusch“ und
- Änderung des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Entwurf

für die Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (2) BauGB und

die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB

Verf.-Stand:	§§ 3(1) + 4(1) BauGB	§§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	27.01.2017	06.04.2017	
Plan:	27.01.2017	06.04.2017	

Dipl.-Geogr. K. Völckers
Dipl.-Ing. L. Lockhart
Fachl. Begleitung: Dr.-Ing. S. Strohmeier

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

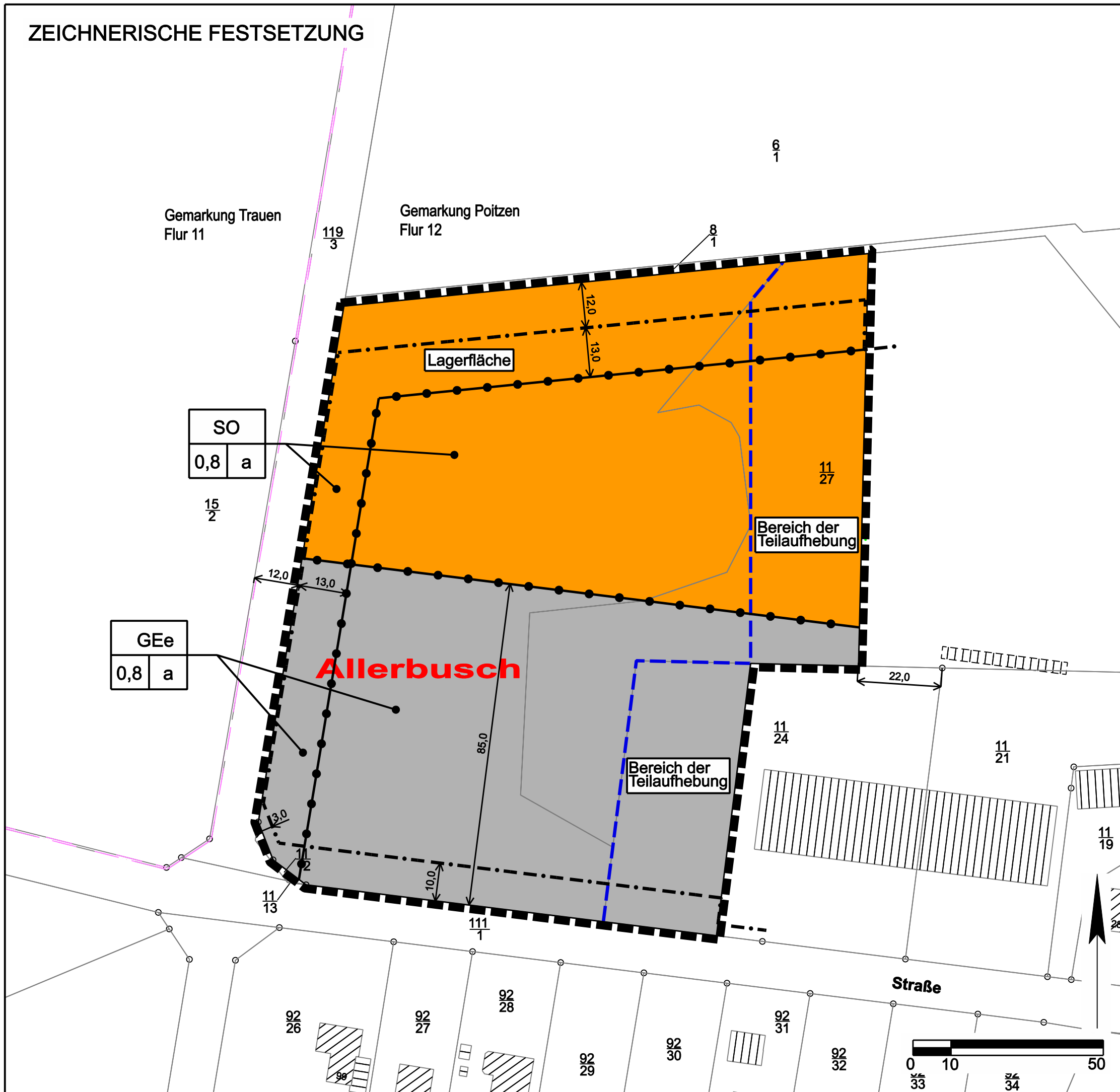
E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

Zeichnerische Festsetzungen und Planzeichenerklärung.....	1
Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 7a	2
Hinweise	3
Änderung Bebauungsplan Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“	4
Präambel und Ausfertigung	5
Verfahrensvermerke	5
Wesentliche Rechtsgrundlagen.....	8

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet
 - SO** sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: "Baustoffrecycling"
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 0,8 Grundflächenzahl
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- a abweichende Bauweise
 - - - Baugrenze
4. SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7a "Allerbusch II"
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 7 "Allerbusch"

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- PLANUNTERLAGE
- Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)
- Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt
 - Flurstücksnummer
 - Bauwerk

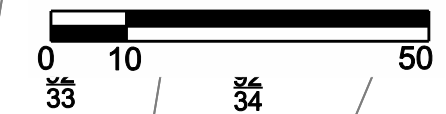
Gemeinde Faßberg
 OT Poitzen - Landkreis Celle

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Poitzen Nr. 7a "Allerbusch II"
 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 7 "Allerbusch" und Änderung des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 5 "Mühlenkamp"

Rechtsplan
 Entwurf

Verfahren: § 3(2) u. 4(2) BauGB
 Stand: 06.04.2017
 Maßstab 1 : 1.000 (in DIN A3)

infraplan
 Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Söndell 32, 29221 Celle
 Telefon 05141/99169-30, Telefax 05141/99169-31
 E-mail: info@infraplan.de



Textliche Festsetzungen **Bebauungsplan Nr. 7a**

0. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in den Bebauungsplan integriert. Seine räumlichen Grenzen stimmen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes überein.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist der Betrieb des im Durchführungsvertrag genannten Vorhabenträgers mit folgenden Bestandteilen zulässig:

- Lagerhäuser, Lagerplätze,
- Unterstellhallen, -flächen für Fahrzeuge, Containerstellflächen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- zugeordnete Nebenanlagen.

Gemäß § 8 (3) BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Einzelhandelsnutzungen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer Produktion, einer Ver-, und/oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet sind.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Baustoffrecycling“

In dem sonstigen Sondergebiet ist der Betrieb des im Durchführungsvertrag genannten Vorhabenträgers mit folgenden Bestandteilen zulässig:

- mobile Brecher-/Bauschuttrecyclinganlage,
- mobile Siebanlage,
- Lagerflächen für Recycling-Schüttgüter und Bodenlagerflächen sowie
- zugeordnete Nebenanlagen.

Die mobile Brecher-/Bauschuttrecyclinganlage darf an max. 12 Tagen im Jahr betrieben werden. Die tägliche Betriebszeit der mobilen Brecher-/Bauschuttrecyclinganlage darf max. 8 Stunden in der Zeit von 6 – 22 Uhr betragen.

1.3 Lagerfläche

Der als „Lagerfläche“ gekennzeichnete Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise kann er für die Lagerung nicht brennbarer Stoffe/Materialien bzw. Schüttboxen, für Aufschüttungen (Wallanlage), für Stellplätze, Wege und Rangierflächen genutzt werden.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des GEe und SO „Baustoffrecycling“ eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

3. Schalltechnische Vorgaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

Im sonstigen Sondergebiet bzw. eingeschränkten Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	L_{EK} in dB(A)	
	6-22 Uhr	22-6 Uhr
GEe	65	50
SO	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

4. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu entwässern.

Hinweise

1. Bauhöhenbeschränkung

Umfangreiche Teile des Gemeindegebietes liegen innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch bei Einhaltung von Bauhöhenbeschränkungen von 20 m über Grund nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet befindet sich zudem im Interessengebiet der LV-Radaranlage Visselhövede, in einem Interessengebiet von Funkdienststellen der Bundeswehr sowie direkt an der Grenze zum Truppenübungsplatz Munster und seinen diversen Außenfeuerstellen unmittelbar neben dem Plangebiet.

2. Einrichtungen der Bundeswehr

Bei den in der Nähe befindlichen Bundeswehreinrichtungen handelt es sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

3. Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz

Die naturschutzfachlichen Ausgleichs- und Waldersatzmaßnahmen werden in einem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Faßberg und dem Vorhabenträger geregelt. Bei Bedarf erfolgt zusätzlich eine dingliche Sicherung.

4. Grundlage der schalltechnischen Vorgaben

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der Bonk – Maire – Hoppmann GbR, 23.02.2017.

Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Bauamt der Gemeinde Faßberg eingesehen werden.

Änderung Bebauungsplan Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“

Die Grünordnerischen Textlichen Festsetzungen Nr. 5, Nr. 6 des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“ werden gestrichen (die restlichen Festsetzungen bleiben erhalten):

~~5. Waldumwandlung von Kiefern in Laubmischwald~~

~~Der Kiefernaltbestand der Gemarkung Poitzen, Flur 12, Flurstück 11/22 (Allerbusch) ist zunächst zu durchforsten. Anschließend ist der vorhandene Bodenbewuchs zu entfernen, der Boden für die Jungpflanzen vorzubereiten und ca. 3.000 Jungbuchen (Fagus sylvatica) je ha in den Bestand einzubringen. Es sind 2-jährige, autochtone Pflanzen mit Wuchshöhen zwischen 30 – 60 cm bzw. 50 – 80 cm zu verwenden.~~

~~Die Entwicklung der Waldbestände ist zu beobachten und falls notwendig durch weitere Unterpflanzungen zu korrigieren bzw. zu vervollständigen. Abgängige Bäume der Pflanzmaßnahmen sind gleichwertig zu ersetzen. Die gesamte Fläche ist durch einen rotwildtauglichen Schutzzaun vor Wildverbiss zu sichern, der nach erfolgreicher Durchführung der Maßnahme (10 – 15 Jahre) entfernt werden kann.~~

Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz

Die naturschutzfachlichen Ausgleichs- und Waldersatzmaßnahmen werden in einem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Faßberg und dem Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 7a „Allerbusch II“ geregelt. Bei Bedarf erfolgt zusätzlich eine dingliche Sicherung.

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 Faßberg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Poitzen Nr. 7a „Allerbusch II“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Allerbusch“ und Änderung des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Faßberg, _____.____._____

.....
Bürgermeister

(Siegel)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am _____.____._____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan Poitzen Nr. 7a „Allerbusch II“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Allerbusch“ und Änderung des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am _____.____._____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Faßberg, _____.____._____

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Faßberg, Gemarkung Poitzen, Flur 12

Maßstab: 1:1.000

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

© 2016  LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.06.2016).

Celle, __.__.____

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Planverfasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Poitzen Nr. 7a „Allerbusch II“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Allerbusch“ und Änderung des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, __.__.____

.....
Planverfasser/in

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am __.__.____ die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

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

Faßberg, __.__.____

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am _____. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan Poitzen Nr. 7a „Allerbusch II“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Allerbusch“ und Änderung des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“ sowie der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____. ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan Poitzen Nr. 7a „Allerbusch II“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Allerbusch“ und Änderung des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“ sowie die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB vom _____. bis einschließlich _____. öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____. statt.

Faßberg, _____.

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Poitzen Nr. 7a „Allerbusch II“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Allerbusch“ und Änderung des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“ in seiner Sitzung am _____. gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Faßberg, _____.

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan Poitzen Nr. 7a „Allerbusch II“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Allerbusch“ und Änderung des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____. im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. __. bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am _____. tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Poitzen Nr. 7a „Allerbusch II“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Allerbusch“ und Änderung des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“ in Kraft.

Faßberg, _____.

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan Poitzen Nr. 7a „Allerbusch II“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Allerbusch“ und Änderung des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“ 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.

Faßberg, _____._____._____

.....
Bürgermeister

Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839)

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. 2002, 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Juni 2016 (Nds. GVBl. S. 97)