

Gemeinde Garstedt



Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Hambruch“ mit örtlicher Bauvorschrift, 2. ÄNDERUNG

Inhalt

- Satzungsentwurf
- Begründung

Stand: Entwurf 09/2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Garstedt durch:



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

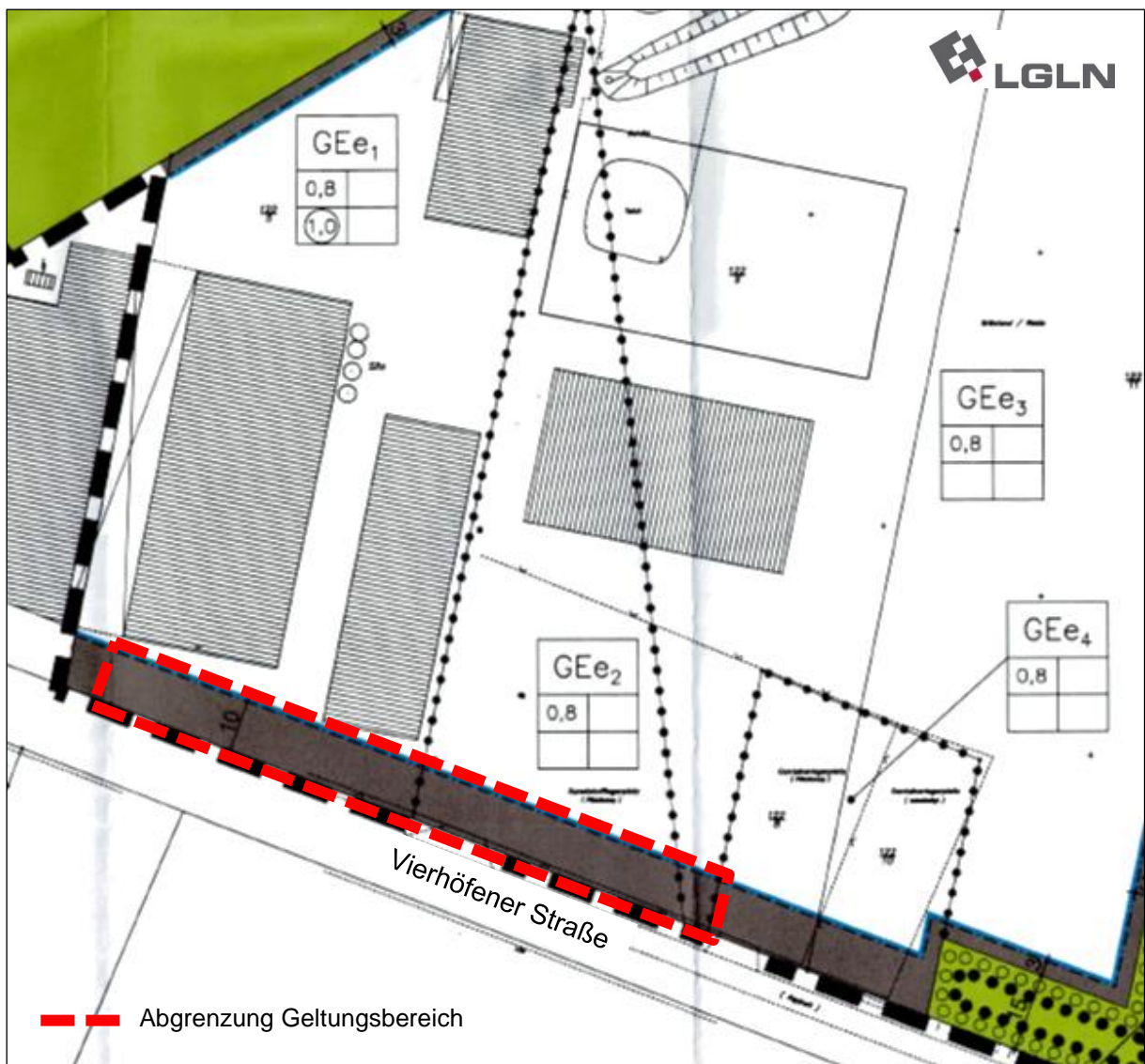


Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Hambruch“ mit örtlicher Bauvorschrift, 2. ÄNDERUNG

Entwurf 09/2022

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

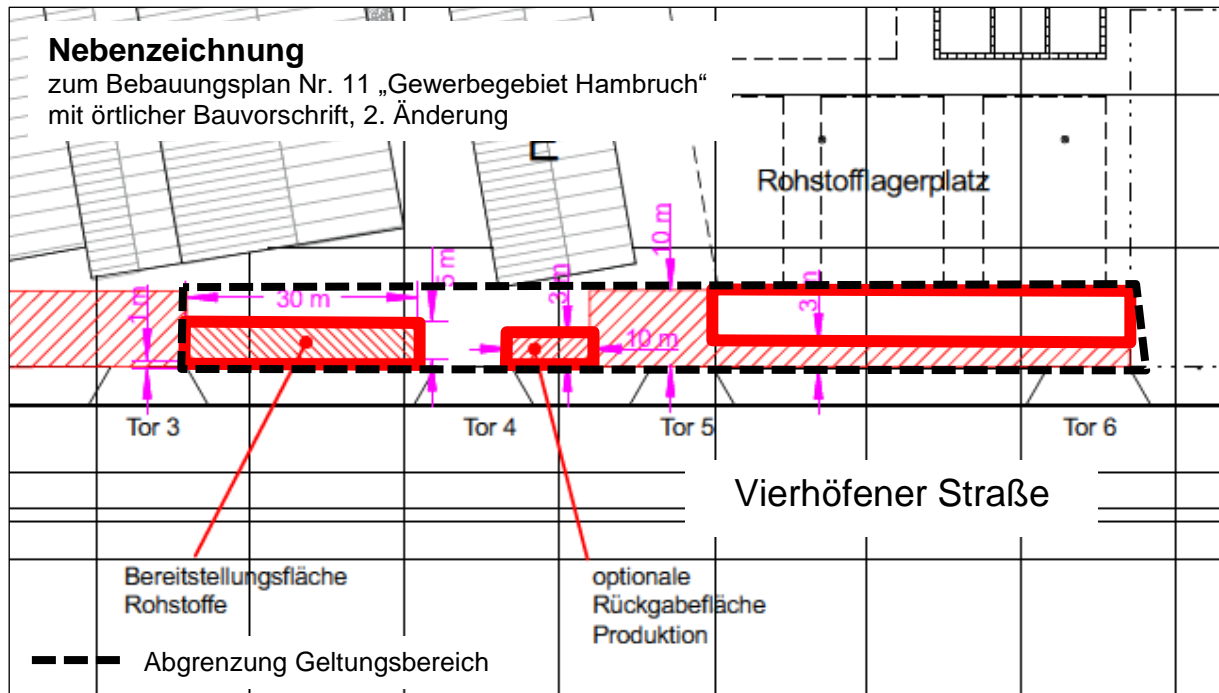
Plangrundlage ist ein Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Hambruch“ mit örtlicher Bauvorschrift i.d.F. seiner 1. Änderung.



2. Folgende textliche Festsetzung wird neu eingefügt:

Innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind auch dem Hauptnutzzweck zugehörige nicht-hochbauliche Lager- und Betriebsflächen zulässig. Die Lage und Größe der vorgenannten Flächen werden durch eine durchgezogene rote Linie in der nachstehenden Nebenzeichnung verbindlich vorgegeben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)



3. Hinweis

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Hambruch“ mit örtlicher Bauvorschrift einschließlich seiner 1. Änderung bleiben von dieser 2. Änderung unberührt.

4. Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind

- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010,
 - das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017,
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017,
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
- in der jeweils aktuellen Fassung

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Garstedt den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Hambruch“ mit örtlicher Bauvorschrift, 2. Änderung in seiner Sitzung am2023 als Satzung beschlossen.

Garstedt, den

.....
Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Garstedt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Hambruch“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Garstedt, den

.....
Die Bürgermeisterin

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Lüneburg, den



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat in seiner Sitzung am 07.07.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 14.12.2022 bis 20.01.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Garstedt, den

.....
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Hambruch“ mit örtlicher Bauvorschrift, 2. Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Garstedt, den

.....
Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Harburg Nr. bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am2023 rechtsverbindlich geworden.

Garstedt, den

.....
Die Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Garstedt, den

.....
Die Bürgermeisterin

Gemeinde Garstedt



Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Hambruch“ mit örtlicher Bauvorschrift, 2. ÄNDERUNG

Begründung

Stand: Entwurf 09/2022

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Garstedt durch:



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhalt

1	Anlass und Ziel	2
2	Rahmenbedingungen	3
3	Geplante Änderung	3
4	Neue Kompensationsfläche	5
5	Bauleitplanerisches Verfahren.....	6

1 Anlass und Ziel

Ein innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Hambruch“ ansässiger Gewerbebetrieb plant eine bauliche Erweiterung auf dem Betriebsgelände.

Dabei wurde festgestellt, dass die tatsächliche Grundstücksnutzung in Teilen von dem Festsetzungsrahmen des Bebauungsplans abweicht.

Es liegt grundsätzlich im Interesse der Gemeinde, im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auch betriebliche Entwicklungs- und Erweiterungsabsichten ansässiger Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Dabei sind jedoch die gewerblichen Tätigkeiten auch in einer für die bauliche Umgebung verträglichen Entwicklung zu lenken. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sichert diese beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung.

Da die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Die dort genannten notwendigen Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt:

- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen außerdem auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Mit der Planänderung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter und keine sich verstärkenden Wechselwirkungen unter den Schutzgütern erwartet. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann verzichtet werden.

Darüber hinaus wird im Rahmen des planungsrechtlichen Aufstellungsverfahrens eine neue externe Kompensationsflächen benannt, da die ursprünglich vorgesehene Kompensationsfläche nicht gesichert werden konnte.

2 Rahmenbedingungen

- Lage und Abgrenzung
Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst eine Teilfläche des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Hambruch“ mit örtlicher Bauvorschrift.
- Bestandssituation
Mit Rechtskraft des Bebauungsplans im Jahr 2008 wurde das Plangebiet nach Maßgabe der Festsetzungen gewerblich entwickelt.



Luftbild Gewerbestandort Hambruch mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Planänderung (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen 11/2022)

- Übergeordnete Planungen
Die Planänderung berührt nicht die Inhalte des wirksamen Flächennutzungsplanes, der eine gewerbliche Baufläche darstellt. Ebenso werden raumordnerische Vorgaben oder Zielsetzungen des RROP oder des LROP durch die 2. Änderung nicht berührt.

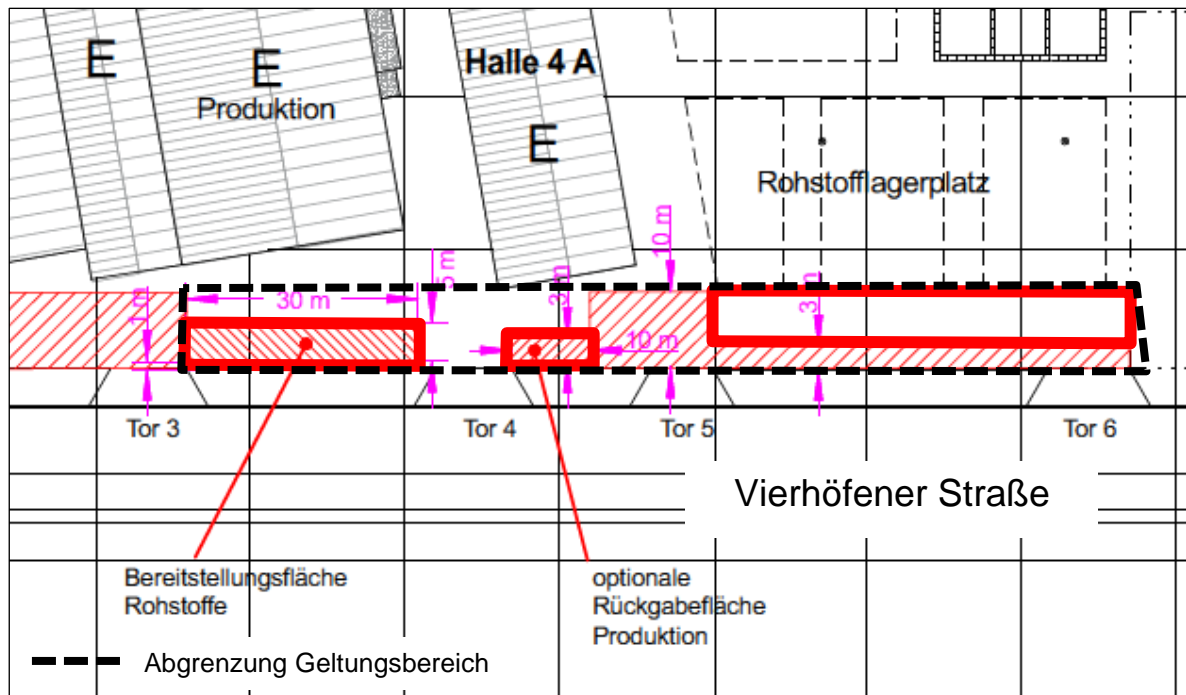
3 Geplante Änderung

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans müssen die Gewerbegebäude einen Mindestabstand von 10 m zur Vierhöfener Straße einhalten (Baugrenze). Dieser Abstand gilt aber auch für solche nichthochbaulichen Betriebsflächen, soweit diese Bestandteil der gewerblichen Hauptnutzung sind und somit nicht als nur untergeordnete Nebenanlage und der Hauptnutzung dienend einzustufen sind (wie z.B. innere Erschließungsflächen).

Die betrieblichen Abläufe des ansässigen Kunststoff-Recyclingbetriebes sollen so organisiert werden, dass die in der Produktion benötigten bzw. anfallenden Rohstoffe so produktionsnah wie möglich gelagert werden können.

Dies betrifft konkret folgende Flächen:

- Die vorhandene Bereitstellungsfläche für Rohstoffe (vor der Produktionshalle 3 / E)
- Die vorhandene optionale Rückgabefläche für die Produktion (vor der Lagerhalle 4a)
- Der bestehende Rohstoff-Lagerplatz 1, der derzeit direkt bis an den Zaun an der Vierhöfener Straße heranreicht.



Nebenzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Hambruch“ mit ÖBV, 2. Änderung

Die vorgenannten Flächen stellen sicher, dass Rohstoffe direkt vom LKW vor der Halle entladen und dort für die Verarbeitung bereitgestellt werden können. Damit einher geht u.a. auch eine deutliche Reduzierung der Anzahl von Staplerbewegungen.

Zur Sicherung des Planungsziels sollen die für den reibungslosen Betriebsablauf benötigten Flächen zukünftig in der 10 m-Zone entlang der Vierhöfener Straße zulässig sein. Dies wird zunächst durch eine neue textliche Festsetzung näher bestimmt. Hochbauliche Anlagen bleiben weiterhin ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden in einer Nebenzeichnung (siehe vorstehende Abbildung) die drei benötigten Flächen hinsichtlich ihrer Lage und Größe verbindlich festgesetzt. Der Rohstofflagerplatz wird dabei zukünftig einen Mindestabstand von 3 m zur Vierhöfener Straße einhalten.

- Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Durch die geplanten Maßnahmen bleiben die grundsätzlichen Zielsetzungen des Bebauungsplans bestehen. Die baulich-räumliche Situation bleibt erhalten. Der zulässige Nutzungskatalog ändert sich nicht. Grundsätzlich sind Lagerflächen oder andere Betriebsflächen (z.B. Stellplätze) auch bisher in diesem Bereich zulässig, vorausgesetzt, sie wären als Nebenanlagen einzuordnen, die nur eine dem Hauptnutzzweck dienende Funktion besitzen würden. Geändert wird somit nur die Zulässigkeit solcher Lagerplätze im Bereich der 10 m-Zone, die planungsrechtlich den Hauptnutzungen zuzuordnen sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima sowie Kultur- und Sachgüter können vor dem Hintergrund der plangegeben zulässigen Eingriffe ausgeschlossen werden.

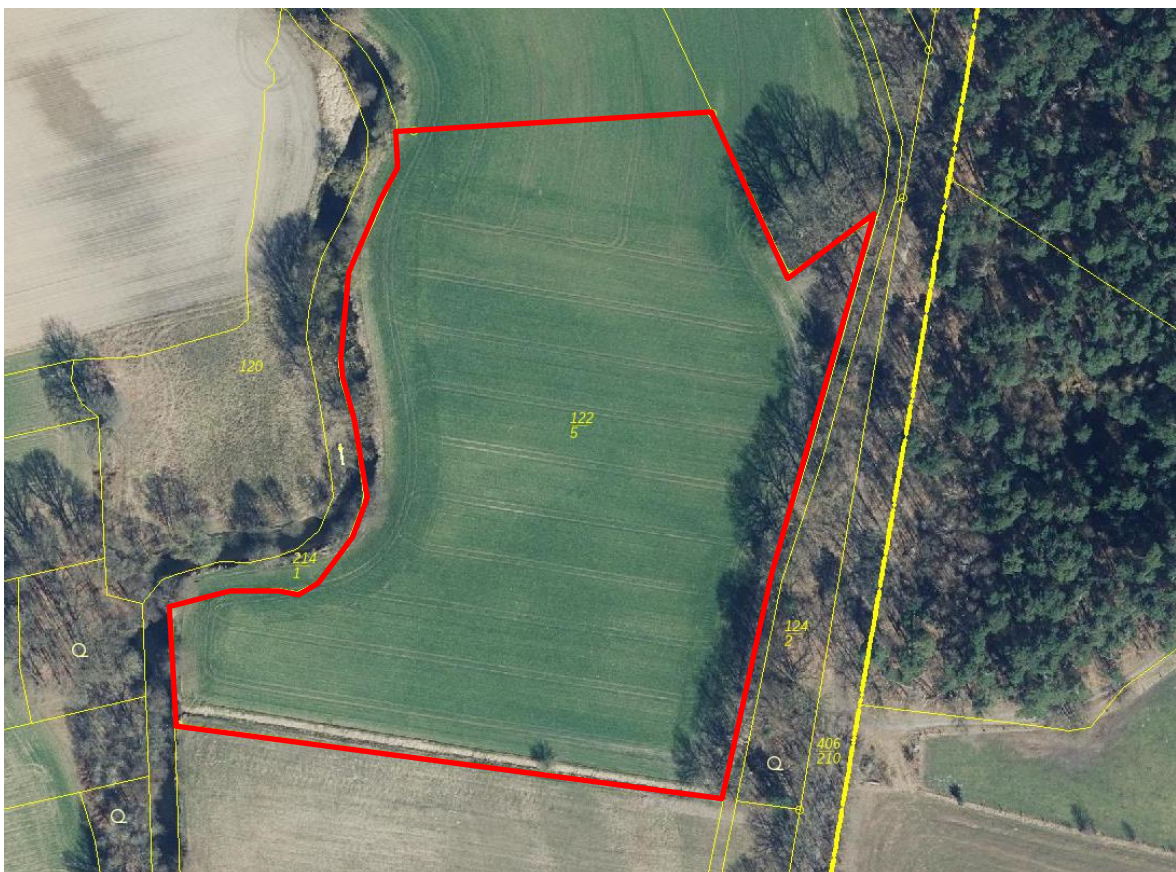
4 Neue Kompensationsfläche

Die im Rahmen der Aufstellung des Urplans nach Maßgabe des landschaftsökologischen Fachbeitrages benannten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets (Gemarkung Garstedt, Flur 2 / Flurstücke 189/111 und 193/111 / rd. 2,33 ha) können aufgrund der vorliegenden langfristigen Pachtverhältnisse nicht umgesetzt werden.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde daher eine neue Kompensationsfläche herangezogen. Die Sicherung der neuen externen Ausgleichsfläche erfolgt außerhalb des eigentlichen Änderungsverfahrens, da die Fläche und die auf ihr geplanten Kompensationsmaßnahmen - wie auch bisher - nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Der geplante Austausch der Ausgleichsfläche wird jedoch im Rahmen dieser 2. Änderung abgehandelt, so dass eine inhaltliche Transparenz hergestellt wird und eine formelle behördliche Abstimmung erfolgen kann.

Die neue Fläche (Gemarkung Garstedt, Flur 3, Flurstück 122/5, rd. 2,35 ha) liegt in der Luheniederung und wird bisher als Ackerfläche genutzt. Die Eignung der Fläche wurde vorab von der unteren Naturschutzbehörde bestätigt. Geplant ist eine Flächenextensivierung und die Anlegung von sich zeitweise vernässenden Senken.



Lage der neuen externen Kompensationsfläche (Quelle: LGLN viewer)

Die Fläche bietet ein Aufwertungspotenzial von 70.500 Punkten. Die ursprüngliche Kompensation hatte ein Aufwertungspotenzial von 67.020 Wertpunkten ergeben, so dass mit der neuen Fläche eine vollständige Kompensation erreicht wird.

5 Bauleitplanerisches Verfahren

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat in seiner Sitzung am 07.07.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Hambruch“ sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 14.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

In seiner Sitzung am2023 hat der Rat der Gemeinde Garstedt nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Hambruch“ mit örtlicher Bauvorschrift, 2. Änderung als Satzung sowie die Begründung beschlossen.