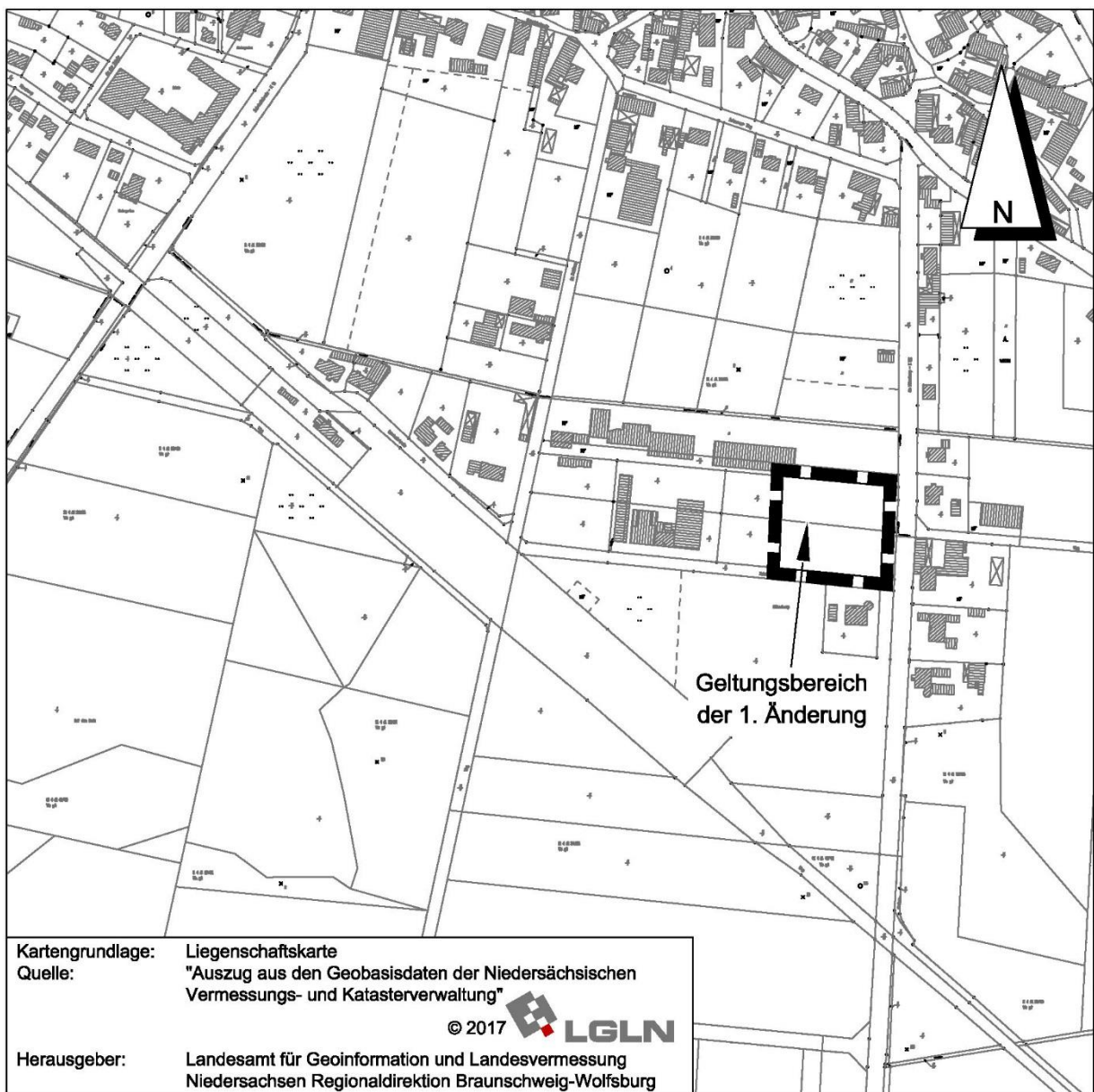


# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13 i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
14.2.2017			

GEMEINDE LANGLINGEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „GEWERBEGEBIET“  
1. ÄNDERUNG



**Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet“ 1.Änderung  
M 1 : 1.000**

## TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die Textliche Festsetzung Nr. 2.1 des Ursprungsplans wird wie folgt gefasst:

Die Traufhöhe der Baukörper darf 8,00 m über Geländeoberkante nicht überschreiten. Die Geländeoberkante ist definiert durch die Mitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Ausgenommen von dieser Regelung sind Einzelbauteile wie Schornsteine, Antennen u.a., wenn sich die Erforderlichkeit technisch begründet und die Grundfläche je Grundstück nicht mehr als 4,00 m<sup>2</sup> beträgt.

(gemäß § 18 Abs.1 BauNVO)

### **Gesetzesbezüge**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) – zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) – zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### 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 Langlingen diesen Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet“, 1. Änderung (gemäß § 13 BauGB), bestehend aus der vorstehenden Textlichen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Langlingen, den 15.05.17

Siegel

gez. Angermann  
Bürgermeister

gez. Pohndorf  
Gemeindedirektor

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Langlingen hat in seiner Sitzung am 14.2.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.2.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Langlingen, den 17.04.17

Siegel

gez. Pohndorf  
Gemeindedirektor

### Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Januar 2017

**BÜRO KELLER**

**Büro für städtebauliche Planung**

**30559 Hannover Lothringer Straße 15**

**Telefon (0511) 522530 Fax 529682**

gez. Keller

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Langlingen hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet“ mit Begründung am 14.2.2017 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.2.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet“ mit Begründung hat vom 6.3.2017 bis 7.4.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Langlingen, den 17.04.17

Siegel

gez. Pohndorf  
Gemeindedirektor

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Langlingen, den

Siegel

Gemeindedirektor

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Langlingen hat den Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet“, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 9.5.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Langlingen, den 15.05.17

Siegel

gez. Pohndorf  
Gemeindedirektor

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.08.17 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet“, 1. Änderung, ist damit am 07.08.17 rechtsverbindlich geworden.

Langlingen, den 08.08.17

Siegel

gez. Pohndorf  
Gemeindedirektor

### 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 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 des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet“ schriftlich gegenüber der Gemeinde Langlingen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Langlingen den

Siegel

Gemeindedirektor

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

# BEGRÜNDUNG

## **1 Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Langlingen hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet“ beschlossen.

### 1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung umfasst einen nordöstlichen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes und liegt im Südosten Langlingens westlich der Kreisstraße 52 „Am Rübenkamp“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung und Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Grundlegende Ziele bzw. zeichnerische Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2006 für den Landkreis Celle sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Flotwedel stellt für den Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auf den sich der Inhalt dieser Änderung bezieht, eine gewerbliche Baufläche dar. Er ist durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

### 2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt bislang unter anderem innerhalb seiner Textlichen Festsetzungen eine maximale Bauhöhe von 6 m für eingeschränkte Gewerbegebiete fest.

Der Ursprungsplan wird im Maßstab 1:1.000 im Folgenden dargestellt.

### 2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt entsprechend der ursprünglichen Planung bereits zu einem großen Teil mit gewerblichen Anlagen bebaut. Wertvolle Bestandteile von Natur und Landschaft sind von der Planung nicht betroffen.

**Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet“ Ursprungsfassung,  
verkleinert aus M 1:1.000**



### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

#### **3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Die zulässige Traufhöhe soll für den Änderungsbereich mit 8 m festgesetzt werden, weil sich herausgestellt hat, dass eine Beschränkung auf 6 m für viele gewerbliche Nutzungen nicht sachgerecht ist. Unabhängig von den Festsetzungen zur Immissionsbeschränkung soll in dieser Hinsicht zukünftig eine einheitliche Zulässigkeit für die Gewerbegrundstücke vorgesehen werden.

Für das weiter südlich gelegene eingeschränkte Gewerbegebiet soll das nicht gelten, weil hier der Ortsrand nicht mit höheren Anlagen belastet werden soll.

Die um 2 m größere Traufhöhe in einem Teilbereich des Bebauungsplanes wird insgesamt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Änderung kann damit im vereinfachten 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 Änderung nicht betroffen und gelten unverändert weiter.

### **4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen**

#### **4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

Altablagerungen und Bodenkontaminationen, die eine gewerbliche Nutzung in Frage stellen könnten, sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

#### **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. 12

„Gewerbegebiet“

vom 6.3.2017 einschließlich 7.4.2017

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

Langlingen, den 17.5.2017

Siegel

gez. Pohndorf  
Gemeindedirektor