

PRÄAMBEL UND AUFERTIGUNG

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 Leese den Bebauungsplan Leese Nr. 13 „Gewerbegebiet Auf dem Krümpel“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Leese, 17.03.2020

gez. Beckmeyer, gez. H. Oithage
Gemeinderektor (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Leese hat in seiner Sitzung am 29.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Leese Nr. 13 „Gewerbegebiet Auf dem Krümpel“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 20.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leese, 17.03.2020

gez. Beckmeyer
Gemeinderektor

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Leese, Gemarkung Leese, Flur 12
Maßstab: 1:11.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

HLGN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen, Katasteraamt Nienburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.07.2014).

Celle, 05.11.2020

gez. C. Crause
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

Planverfasser
Der Bebauungsplan Leese Nr. 13 „Gewerbegebiet Auf dem Krümpel“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 06.11.2020

gez. S. Strohmeier
Planverfasser/in
gez. Lockhart

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 20.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 01.03.2016 bis einschließlich 01.04.2016 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (1) BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.02.2016 statt.

Leese, 17.03.2020

gez. H. Oithage, gez. i.A. Schrapel
Gemeinderektor

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Leese hat in seiner Sitzung am 23.03.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Leese Nr. 13 „Gewerbegebiet Auf dem Krümpel“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Eintrag der Auslegung des Bebauungsplanes Leese Nr. 13 „Gewerbegebiet Auf dem Krümpel“ und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.06.2017 bis einschließlich 07.07.2017 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.05.2017 statt.

Leese, 17.03.2020

gez. i.A. Schrapel
Gemeinderektor

Satzungbeschluss
Der Rat der Gemeinde Leese hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplanes Leese Nr. 13 „Gewerbegebiet Auf dem Krümpel“ in seiner Sitzung am 26.06.2018 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Leese, 17.03.2020

gez. i.A. Schrapel
Gemeinderektor

Inkrafttreten
Der Satzungbeschluss des Bebauungsplanes Leese Nr. 13 „Gewerbegebiet Auf dem Krümpel“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 28.03.2020 in der Tageszeitung „Die Harke“ bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung am 28.03.2020 tritt der Bebauungsplan Leese Nr. 13 „Gewerbegebiet Auf dem Krümpel“ in Kraft.

Leese, 31.03.2020

gez. i.A. Schrapel
Gemeinderektor

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Leese Nr. 13 „Gewerbegebiet Auf dem Krümpel“ gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verkehrs- und Flurnutzvorschriften gemäß § 214 (1) Satz Nr. 1 bis 3 (2), eine beachtliche Verletzung des Vorrangs von über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht werden.

Leese,

Gemeinderektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In dem sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Agrarhandel“ sind gemäß § 11 BauNO zulässig:
- der Betrieb eines Agrarhandels mit Futtermittelproduktion und -vertrieb,
- Wohnungen für Betriebsinhaber/-leiter und deren Angehörige sowie
- zugeordnete Nebenanlagen.

Der als „Lagerfläche“ gekennzeichnete Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausnahmeweise kann für die Lagerung nicht brennbarer Stoffe/Materialien, für Aufschüttungen (Wallenlage), für Stellplätze, Wege und Rangierflächen oder als Grünfläche mit einzelnen Bäumen und Sträuchern genutzt werden.

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

Im Plangebiet dürfen bauliche Anlagen die festgesetzte maximale Höhe gem. § 16 (3) Nr. 2 BauNO nicht überschreiten. Maßgebend ist der höchste Punkt der Anlage zur Oberkante der zur Erschließung des Grünstückes dienenden Verkehrsfläche im ihren höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche „Auf dem Krümpel“ ist nur der Abschnitt zu berücksichtigen, der an den Geltungsbereich angreift.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise durch notwendige technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Antennen, Schornsteine, etc.) überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNO).

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNO ist innerhalb des Gewerbegebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNO.

4. Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist der vorhandene Wald zu erhalten und forstwirtschaftlich zu pflegen bzw. zu bewirtschaften.

5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die vorhandene Baumreihe im Norden sowie die Strauch-Baumreiche im Westen des Plangebietes dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu einer Vorräumzone in der Stärke von 10 m zu schützen. Diese sind in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Pflanzopode zu vervollständigen.
Für die Pflanzungen sind Pflanzenarten und -größen der Zusammenstellung von geeigneten Pflanzenarten für landschaftspflegerische Eingründungsmaßnahmen“ des Landkreises Nienburg (s. Anlage der Begründung) zu verwenden.

6. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Die Herrichtung des Baufeldes ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Des Weiteren ist vor einer möglichen Fällung oder Rodung eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungspunkt als Nist- oder Überwinterungshabitate dienen. Bei der Feststellung von sich dann befindlichen Individuen ist die Fällung oder Rodung zu unterlassen und die Untere Naturschutzbörde hinzuziehen.

2. Wegeselbstgraben

Nördlich des Geltungsbereichs grenzt ein Gewisser III. Ordnung an den Geltungsbereich an. Ein Räumstreifen von 5 m Breite ist grundsätzlich von jeder die Unterhaltung beeinträchtigenden oder erschwerenden Nutzung, insbesondere Bebauung oder Bepflanzung frei zu halten (§ 3 der Schau- und Unterhaltungsordnung für das Gebiet des Landkreises Nienburg/Weser).
Die Herstellung oder die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen, auch von Aufschüttungen und Abgräben, in und an oberirdischen Gewässern bedarf gemäß § 36 WHG und § 57 NWG einer wasserrechtlichen Genehmigung.
3. Maßnahmen zum Ausgleich / Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Im östlichen Teil des Flurstücks 21, Flur 12, Gemarkung Leese ist auf 14.290 m² eine Streuobstwiese und Extensivgrünland anzulegen (s. Abb. unten).
Es sind 11 Obstgehölze in einem Pflanzabstand von 10 m in der Reihe und einem Reihenabstand von mind. 10 m in versetzter Anordnung so zu pflanzen, dass nicht der Eindruck entsteht, dass in gerader Linie gepflanzt wurde. Für die Anpflanzung sind standortangepasste, hochstämmlige Rebsorten zu verwenden. Die Anpflanzung ist in der Zeit von 09.06.2018 bis 09.09.2018 zu erfolgen.
Obstsorten für Straubwiesenpflanzungen (Hochstämme 1,80 – 2,20 m) des Landkreises Nienburg (s. Anhang 1 zur Begründung) zu verwenden. Die Bäume sind mit Pfählen zu stabilisieren und gegen Wildverbiss zu sichern. In den ersten fünf bis sieben Jahren sind die Gehölze mit Erziehungsschnitt zu pflegen. Danach hat im dreijährigen Turnus ein fachgerechter Pflegeschnitt unter Abfuhr des Schnittutes zu erfolgen. Nicht anwachsende Bäume sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode durch Nachpflanzungen von Bäumen entsprechender Sorten zu ergänzen.
Der Einsatz von Pflanzenzuzämlern ist nicht zulässig.
Die Pflanzung einer Extensivgrünlandstruktur zu entwickeln, auf welchem eine zweimalige Mahd in zeitlich versetzten Abständen erste Mahd nicht vor dem 15. Juni zulässig ist. Das Mähdut ist abzutransportieren. Ein Umbruch des Extensivgrünlandes ist nicht zulässig.
Alternativ ist eine Beweidung mit Schafen zulässig. Diese darf 2 Großviehheit/ha/Jahr nicht übersteigen, d. h. auf der Fläche von 14.290 m² max. 14 Schafe zulässig. Die Beweidung darf 1 x jährlich ab dem 15. Juni bis zur Abweidung erfolgen. Eine Nutzung der Fläche als Standweide ist nicht zulässig. Zudem ist zu allen Gehölzen ein Schutzzaun anzubringen, der sowohl einen ausreichenden Abstand zum Gehölz als auch eine Höhe bis zum Kronenansatz des Gehölzes aufzuweisen hat.
Die Maßnahme ist um auf den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes folgenden Herbst umzusetzen. Die Sicherung der Maßnahme ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Grundstücksbesitzer erfolgt. Außerdem erfolgt die Eintragung einer Baulast für die entsprechende Fläche des betroffenen Flurstücks.
1,326 Werteinheiten der Ausgleichsmaßnahme stehen im Sinne eines Okkontos zukünftigen Planungen als Ausgleich zur Verfügung.

1. Siedlungsbereich (Grenzverlauf nach Teillösung)
2. Entwicklung einer Streuobstwiese und Extensivgrünland (auf 14.290 m²)
3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Darstellung der Ausgleichsfläche, unmaßstäblich

RECHTSGRUNDLAGEN

Baunutzungsverordnung (BauNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBL I S. 3789)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBL 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBL I S. 1057)

Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBL I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBL I S. 3434)

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 104)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBL I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBL I S. 2771)

Niedersächsisches Straßen gesetz (NStG) in der Fassung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. 1980, 359), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 02. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48)

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBL I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBL I S. 2771)

Verordnung über die Unterhaltung und die Schau der Gewässer II. und III. Ordnung (Schau- und Unterhaltungsordnung für das Gebiet des Landkreises Nienburg/Weser, in der Fassung vom 30. Juni 1978

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO
Agrarhandel

sonstiges Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung:
"Agrarhandel"

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8
Grundflächenzahl
GH = 10 m
max. Gebäudehöhe

3. BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise
- - - Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Fahrgasse für die Feuerwehr und für die Wildbewirtschaftung

5. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

Flächen für Wald

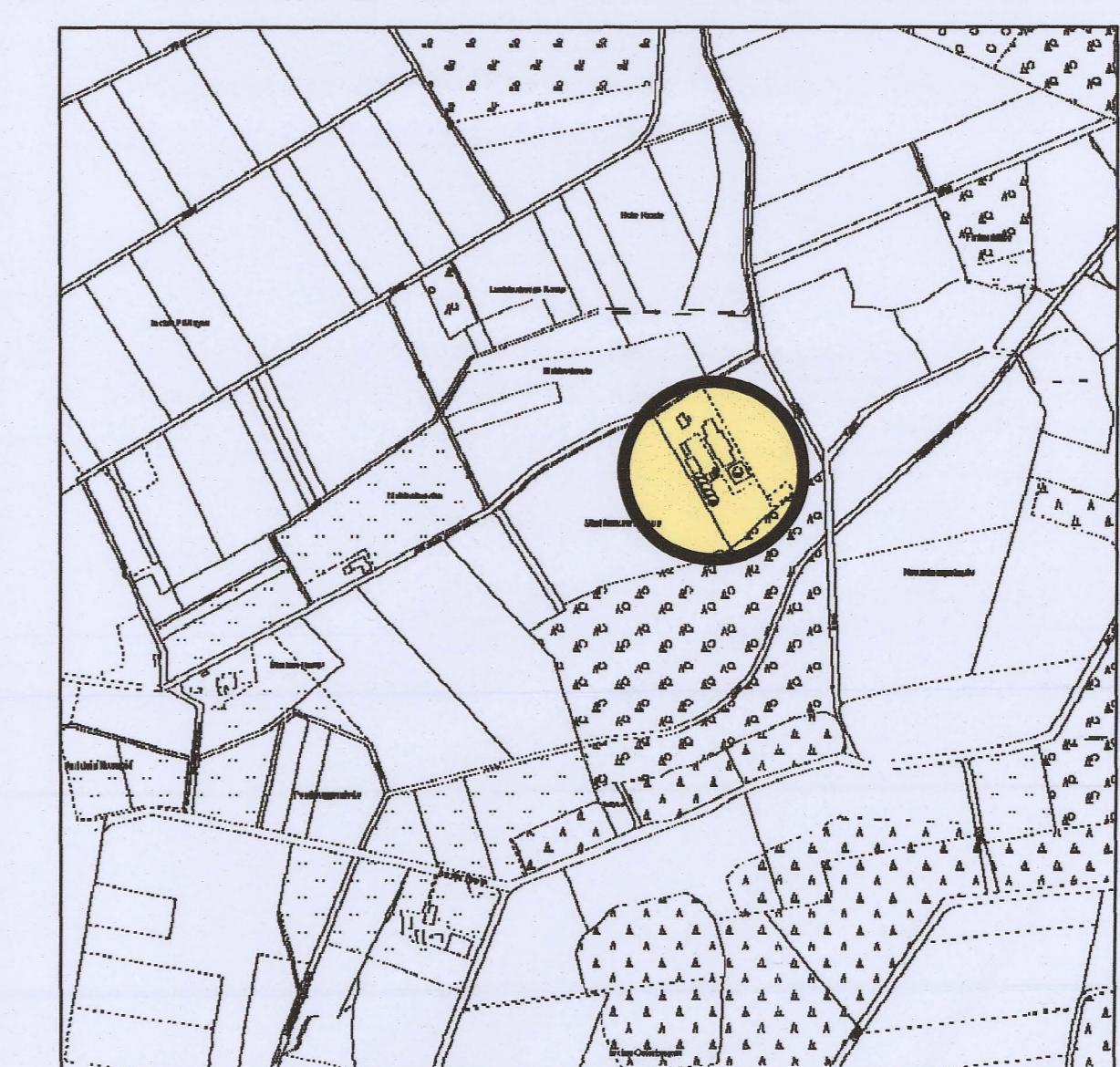
6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



Gemeinde Leese

Landkreis Nienburg/Weser

Bebauungsplan Leese Nr. 13 "Auf dem Krümpel"