

**Bebauungsplan Nr.4
"Gewerbegebiet Drennhausen"**

**Bebauungsplan Nr.4 A
"Erweiterung Gewerbegebiet
Drennhausen"**

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

(c) 2019

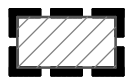


Gemeinde Drage

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Gewerbegebiet Drennhausen"

Stand : 26.03.2019

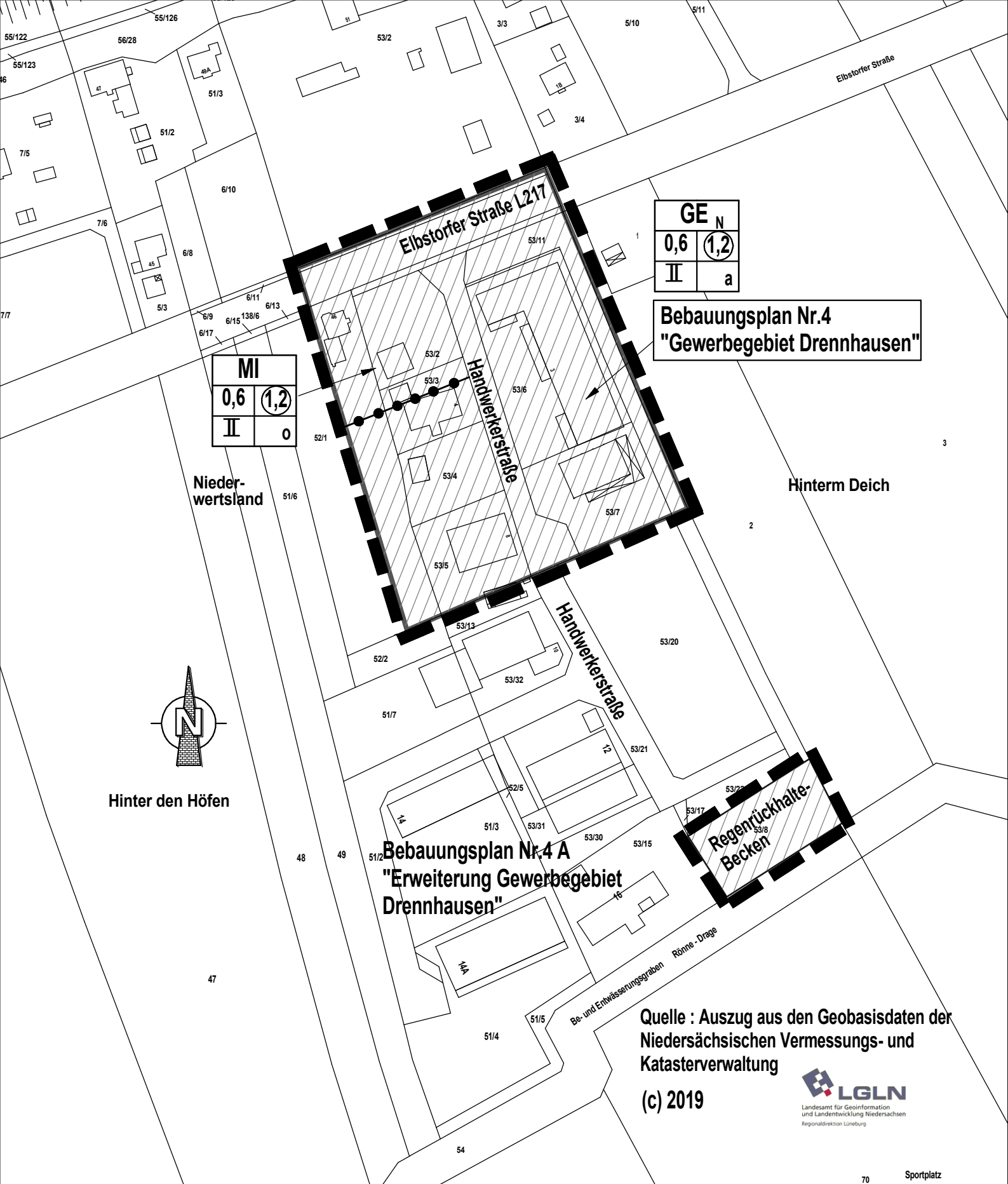
**Übersichtsplan
Maßstab 1:2000**



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches der
1.Änderung des B-Plans
Nr.4

Planzeichnung :
Thomas Block, Dipl.-Ing. Architekt
Rathausstraße 7 , 21423 Winsen
Tel. 04171-668020, Fax: 668021

Sportplatz



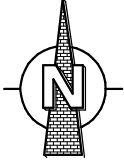
GE _N	
0,6	(1,2)
II	a

**Bebauungsplan Nr.4
"Gewerbegebiet Drennhausen"**

MI	
0,6	(1,2)
II	0

Nieder-
wertsland

Hinterm Deich



Hinter den Höfen

**Bebauungsplan Nr.4 A
"Erweiterung Gewerbegebiet
Drennhausen"**

**Regenrückhalte-
Becken**

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

(c) 2019



70 Sportplatz

<h1 style="margin: 0;">Gemeinde Drage</h1> <h2 style="margin: 0;">1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Gewerbegebiet Drennhausen"</h2>	<p>Stand : 26.03.2019</p> <p>Geltungsbereich</p> <p>Maßstab 1:2000</p>
	<p>Planzeichnung : Thomas Block, Dipl.-Ing. Architekt Rathausstraße 7 , 21423 Winsen Tel. 04171-668020, Fax: 668021</p>



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches der
1.Änderung des B-Plans
Nr.4

1. Änderung des Bebauungsplan Nr.4 "Gewerbegebiet Drennhausen"

PLANZEICHENERKLÄRUNG : gem. PlanzVO 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) Nr.1 BauGB

GE N	Gewerbegebiet hier : mit Nutzungseinschränkung	§ 8 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) Nr.1 BauGB

0,60	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
II	Anzahl der Vollgeschosse	

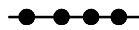
BAUWEISE, BAUGRENZEN § 9(1) Nr.1 BauGB

a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1.Änderung
des Bebauungsplanes Nr.4 "Gewerbegebiet Drennhausen"
(§9 (7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

NUTZUNGSSCHABLONE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.) Die für das Gewerbegebiet bisher festgesetzte offene Bauweise wird in eine abweichende Bauweise geändert. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit der Maßgabe, das die Längengbegrenzung von 50 m aufgehoben wird.

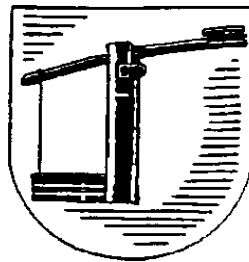
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

- 1.) Die Nr. 2 der örtlichen Bauvorschrift (Farbgebung) wird aufgehoben
- 2.) Die Nr. 3 der örtlichen Bauvorschrift (Dächer) wird aufgehoben
- 3.) Die Nr. 7 der örtlichen Bauvorschrift (Einfriedungen) wird aufgehoben.

Rechtliche Grundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert d. Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990,
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010
in ihrer jeweils derzeit gültigen Fassung.

Bauleitplanung der Gemeinde Drage Landkreis Harburg



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbegebiet Drennhausen"

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	2
2. Planungsanlass und Planungsziele	3
3. Festsetzungen	4
4. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	5
5. Verfassererklärung	5

Entwurf
Stand : 26.03.2019

1. Grundlagen

Verfahren und Vorbemerkung

Die Aufstellung des Bebauungsplans – 1. Änderung - wird im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Dieses Verfahren findet Anwendung bei Änderungen und Ergänzungen von Bebauungsplänen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall.

Als weitere Anforderungen an die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens ist sicherzustellen, dass

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

Beide Anforderungen sind im Rahmen der fortbestehenden Festsetzungen erfüllt.

Mit Anwendung des Vereinfachten Verfahrens wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB verzichtet. Bei der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wird keine Abweichung vom sonstigen Verfahren verfolgt.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung, dem Verfassen eines Umweltberichts sowie von weiteren zugehörigen Maßnahmen abgesehen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.4 wurde im Jahre 1994 aufgestellt.

Rechtliche Grundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004
zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990,
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.03.2003,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010
in ihrer jeweils derzeit gültigen Fassung.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der 1.Änderung wird im gültigen Flächennutzungsplan des Samtgemeinde Elbmarsch als Gewerbegebiet und in Teilen als Mischgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht daher der Flächennutzungsplanung nicht entgegen.

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Er ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

Geltungsbereich :

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Drennhausen“.

Planunterlage :

Die aktuelle Kartengrundlage (Flurkarte im Maßstab 1:1000) stammt aus dem Jahr 2017 , Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019 LGLN. Die Planunterlage wurde digital zur Verfügung gestellt vom Landkreis Harburg, Stabstelle Regis.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Ein im B-Plangebiet ansässiger Betrieb hat aufgrund stetigen Wachstums in den vergangenen Jahren dringenden Bedarf an ergänzenden Bauflächen und Gebäudeflächen, die insbesondere aufgrund der Betriebsstruktur und der dadurch bedingten baulichen Anforderungen nötig werden und zur weiteren Entwicklung des Betriebs längere Gebäude erfordern, als diese in der offenen Bauweise zulässig sind.

Aus diesem Grund wird die offene Bauweise in eine abweichende Bauweise geändert.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat den Zweck, dies ohne Veränderung der wesentlichen geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu realisieren. Die Notwendigkeit der Änderung ergibt sich aus der bestehenden Festsetzung der offenen Bauweise , die nur auf dem Wege einer Bebauungsplanänderung korrigiert werden kann.

Ziel der Planänderung ist die Schaffung von zusätzlichen Potentialen für Betriebsverbesserungen und Erweiterungen, um dem Betrieb zu ermöglichen, den jetzigen Standort auch für die Zukunft zu erhalten.

Weiterhin erfolgt mit der 1. Änderung eine Anpassung der örtlichen Bauvorschrift.

Durch die Änderungsinhalte werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die vorgesehene Korrektur weder einen Einfluss auf Art und Maß der baulichen Nutzung noch auf die wesentlichen Inhalte der Umweltplanung hat.

3. Festsetzungen

Die offene Bauweise wird für das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr.4 aufgehoben und in eine abweichende Bauweise geändert. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, nur wird die Längenbegrenzung von 50 m aufgehoben, da dies für die weitere Entwicklung der Betriebe erforderlich wird – auch um den veränderten Anforderungen der Technik und des Marktes gerecht zu werden.

Eine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild ist nicht zu erwarten, da durch die vorhandenen Grundstückszuschnitte und Gebäudeabmessungen innerhalb des Plangebiets eine übermäßige Längenentwicklung von Gebäuden ausgeschlossen werden kann.

Es ergeben sich weiterhin aus der Änderung keine wesentlichen Auswirkungen, weder die Art noch das Maß der baulichen Nutzung werden verändert.

Erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden, da bereits eine kleinteilige Gebäudestruktur mit entsprechenden Freiflächen besteht.

Aufgrund der schon weitgehenden Inanspruchnahme der Plangebietsflächen sowie der vorhandenen Einschränkung der Gebäudegrößen ist eine für den Standort unangepasste Längenentwicklung nicht zu erwarten.

Um den wesentlichen Unterschied zwischen den Bauweisen klarzustellen, wird die künftige Bauweise im Verhältnis zu den Bestimmungen der BauNVO als *abweichend* festgesetzt.

Örtliche Bauvorschrift :

In der Vergangenheit hat es immer wieder Befreiungsanträge zu Mindestdachneigung von 18° in den GE-Flächen gegeben, Bestandsgebäude weisen eine geringere Dachneigung auf. Aus diesem Grund wird die Festsetzung der Dachneigung in der örtlichen Bauvorschrift (Punkt 3) ersatzlos gestrichen.

Gleiches gilt sinngemäß für die Nr. 2 der örtlichen Bauvorschrift – Farbgebung, die in den bisherigen Bauvorhaben ebenfalls zu Befreiungen geführt hat. Bestehende Gebäude weisen eine andere Farbgebung auf. Die Festsetzung der Farbgebung ist daher nicht mehr durchsetzbar und wird ebenfalls gestrichen.

Die Nr.7 der örtlichen Bauvorschrift – Einfriedungen - hat sich in der Vergangenheit als nicht praktikabel erwiesen und entspricht insbesondere nicht mehr den Anforderungen an moderne Gewerbebetriebe – auch im Hinblick auf Betriebssicherung - und wird daher ebenfalls ersatzlos aufgehoben.

Die weiteren Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr.4 „Gewerbegebiet Drennhausen“ sowie die weiteren Inhalte der örtliche Bauvorschrift bleiben unverändert und gelten auch weiterhin für die 1. Änderung.

4. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Gemäß § 1a (2) Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung nach § 1 (6) BauGB im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Soweit auf Grundlage eines Bebauungsplanes oder dessen Änderung erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 8a "Verhältnis zum Baurecht" über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs abschließend zu entscheiden. Alle in der Vergangenheit bereits erfolgten oder zulässigen Eingriffe bleiben dabei außer Betracht.

Mit der 2. Änderung und Ergänzung werden keine zusätzlichen Eingriffe zulässig. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Veränderung der zulässigen Bodenversiegelung. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert.

Die Anwendung der Eingriffsregelung und zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Wesentliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfolgen durch die Änderung wie oben beschrieben ebenfalls nicht.

5. Verfasserklärung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 " Gewerbegebiet Drennhausen" wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block , Winsen.

Winsen , den 26.03.2019



Rathausstraße 7
21423 Winsen/Luhe
Tel. 04171 - 668020
Fax 04171 - 668021