



# Satzung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72

„HAUPTSTRASSE/FRIEDRICHSTRASSE/WILHELMSTRASSE“

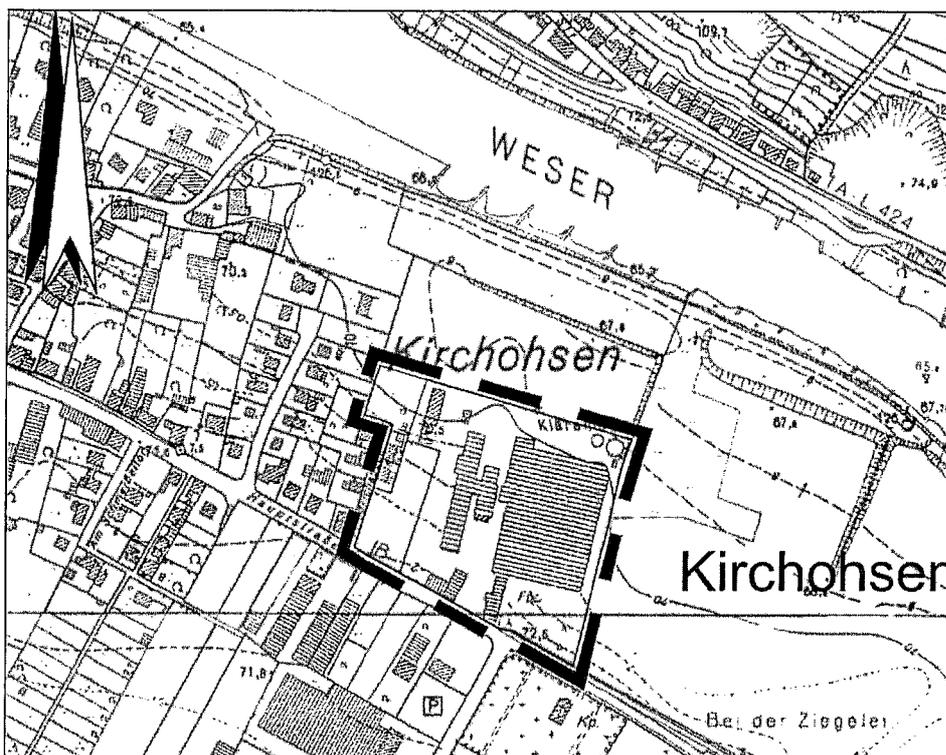
- VEREINFACHTES VERFAHREN -

**GEMEINDE EMMERTHAL**

**OT. KIRCHOHSEN**



**LANDKREIS HAMELN-PYRMONT**



**ABSCHRIFT**

## § 1

### Rechtsgrundlagen

Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.72 – vereinfachtes Verfahren - sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.IS.466)

## § 2

### Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die östliche Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 72 „Hauptstraße/Friedrichstraße/Wilhelmstraße“ und zwar die festgesetzten Gewerbegebiete und Industriegebiete. Der genaue räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 24/23, 24/16, 131/24, 24/4, 24/20, 118/24, 119/24 der Flur 2, Gemarkung Kirchohsen. Diese Teiländerung betrifft textliche Änderungen.

## § 3

### Zulässige Grundflächen im Gewerbe- und Industriegebiet

(§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Im Gewerbe- und Industriegebiet sind bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche die Flächen der Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, der Hallenzu- bzw. -umfahrten sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht mitzurechnen.

## § 4

### Außer Kraft treten entgegenstehender Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72 „Hauptstraße/Friedrichstraße/Wilhelmstraße“, die den Festsetzungen dieser 1. Änderung - vereinfachtes Verfahren - entgegenstehen, treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieser Satzung außer Kraft. Alle übrigen, nicht geänderten Festsetzungen bleiben bestehen.

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 4 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BVBl. I S. 2414) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 383), jeweils in den z.Zt. gültigen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Emmerthal diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Hauptstraße/Friedrichstraße/Wilhelmstraße“, bestehend aus den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Emmerthal, den 11.01.2008

gez. Grossmann

.....  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Geogr.

Askan Lauterbach

Stadtplaner und Beratender Ingenieur

Planungsbüro Lauterbach

Hastenbecker Weg 2

31785 Hameln

Tel. 05151 / 40 20 14

Fax 05151 / 40 20 10

Hameln, den 10.01.2008

gez. Lauterbach

.....  
(Lauterbach)

---

### 2. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am 18.06.2007 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Hauptstraße/Friedrichstraße/Wilhelmstraße“ beschlossen.

Emmerthal, den 11.01.2008

gez. Grossmann

.....  
Bürgermeister

### **3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 09.08.2007 bis 10.09.2007, im Rathaus der Gemeinde Emmerthal durchgeführt.

Die Beteiligung der von der Planänderung berührten Behörden gemäß § 4 (2) BauGB fand mit Schreiben vom 30.07.2007 bis zum 27.08.2007 statt.

Emmerthal, den 11.01.2008

gez. Grossmann

.....  
Bürgermeister

---

### **4. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Hauptstraße/Friedrichstraße/Wilhelmstraße“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2007 als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Emmerthal, den 11.01.2008

gez. Grossmann

.....  
Bürgermeister

**5. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gemäß § 10 (3) BauGB zusammen mit Hinweisen auf §§ 44 (3) und (4) sowie 215 (1) BauGB am 28.01.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Hameln-Pyrmont bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 28.01.2008 in Kraft getreten.

Emmerthal, den 29.01.2008

gez. Grossmann

.....  
Bürgermeister

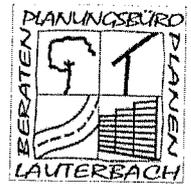
---

**6. Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Hauptstraße/Friedrichstraße/Wilhelmstraße“ nicht geltend gemacht worden.

Emmerthal, den .....

.....  
Bürgermeister



## Anlagen:

- Begründung

## **BEGRÜNDUNG**

Der Bebauungsplan Nr. 72 „Hauptstraße/Friedrichstraße/Wilhelmstraße“ ist in seiner Ursprungsfassung am 03.07.2006 in Kraft getreten.

### **Ausgangssituation**

Der Änderungsbereich betrifft ausschließlich das bereits intensiv genutzte Betriebsgelände der Firma Dr. Paul Lohmann GmbH KG. Auf dem Betriebsgelände (Gewerbe- und Industriegebiet) war bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes im Bestand eine höhere Versiegelung als 80 % zu verzeichnen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ohne zulässige Überschreitung wäre es zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung gekommen, da die zum Zeitpunkt der Ursprungsplanung betrieblich dringend erforderlichen Baumaßnahmen nicht genehmigungsfähig gewesen wären. Aus diesem Grund wurde bereits in der Ursprungsplanung von der Festsetzungsmöglichkeit Gebrauch gemacht, dass im Gewerbe- bzw. Industriegebiet bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Nebenanlagen nicht mitzurechnen sind.

### **Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung**

Die Firma Dr. Paul Lohmann GmbH KG plant eine weitere Betriebserweiterung, die auf dem Betriebsgrundstück zwingend erforderlich ist. Es handelt sich konkret um eine Lagerhalle, für die zum Teil bereits bestehende Gebäude abgerissen werden. Die bislang rechtskräftigen, oben beschriebenen Festsetzungen reichen dazu baurechtlich hinsichtlich der überbaubaren Fläche nicht aus. Um die weitere betriebliche Entwicklung der Firma am Standort zu ermöglichen wird die Festsetzung zur Grundstücksausnutzung durch diese vorliegende 1. Änderung ausgeweitet.

### **Planänderung**

Wie in § 3 der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 festgesetzt, werden zukünftig neben Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch Hallenzu- bzw. -umfahrten nicht für die Berechnung der zulässigen Grundfläche mitgerechnet. Diese Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist gemäß Baunutzungsverordnung (§ 19 (4) BauNVO) zulässig,

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Zu Nr. 1.)

Zum Ausgleich hinsichtlich der natürlichen Funktionen des Bodens könnten geplante Versiegelungen wasserdurchlässig ausgeführt und z.B. mit einer Schotterdecke zu versehen werden. Diese Möglichkeit scheidet aber in diesem Fall aus, da die Firma Dr. Paul Lohmann GmbH KG mit chemischen Stoffen arbeitet. Eine mögliche Beeinträchtigung von Grund- oder Oberflächenwasser ist unbedingt auszuschließen. Eine wasserdurchlässige Versiegelung würde die zweckentsprechende Nutzung erschweren und im Falle eines Unfalles möglicherweise zu einer Gefährdung des Grundwassers führen. § 19 (4) Nr. 1 BauNVO ist hier somit nicht anwendbar.

Zu Nr. 2.)

Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um eine Lagerhalle, die aus wirtschaftlichen Gründen am Betriebsstandort notwendig ist. Eine Erweiterung des Betriebsgeländes in die anschließende freie Landschaft würde zu einem erhebliche Eingriff in die Weseraue führen (s.u.). Diese Option wird deshalb nicht verfolgt. Der Bau einer Lagerhalle an einem weiter entfernten Standort macht aus logistischen Gründen keinen Sinn und würde zu Erschwernissen im betrieblichen Ablauf führen. § 19 (4) Nr. 2 BauNVO bildet somit die planungsrechtliche Grundlage zur vorliegenden Planänderung.

### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Mit der Planänderung wird den Vorgaben des Baugesetzbuches (insbesondere § 1a BauGB) entsprochen, nach dem mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, da eine Nachverdichtung innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes ermöglicht wird. Eine Flächeninanspruchnahme in der freien Landschaft wird vermieden.

Die geplante Erweiterung findet innerhalb des Betriebsgeländes statt. Es werden keine Biotope in Anspruch genommen. Bei den betroffenen Böden handelt es sich um nicht natürliche Aufschüttungsböden. Es wird weder in das natürliche noch in das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Weser eingegriffen. Für das geplante Gebäude werden z.T. bereits bestehende Gebäude abgerissen. Es wird baugleich zu einem nebenstehenden Gebäude ausgeführt. Die geplante Baumaßnahme führt somit zu keiner weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Daher entsteht hinsichtlich Natur und Landschaft kein weiterer Kompensationsbedarf.

Im Übrigen bleiben die städtebaulichen Zielsetzungen sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes fortbestehen. Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

### Verfahrensablauf / Abwägungsvorgang:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, dementsprechend entfiel die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 09.08. bis 10.09.2007 im Rathaus der Gemeinde Emmerthal durchgeführt. Hierbei wurde interessierten Bürgern die allgemeinen Ziele und Zwecke der vorgesehenen Planung dargelegt. Außerdem wurde den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Es haben drei Personen Einsicht in die Planunterlagen genommen, aber keine Stellungnahmen abgegeben.

Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB (Schreiben vom 30.07.2007, Frist: 27.08.2007). Im Zuge dieses Beteiligungsverfahrens wurden keine Anregungen vorgebracht.