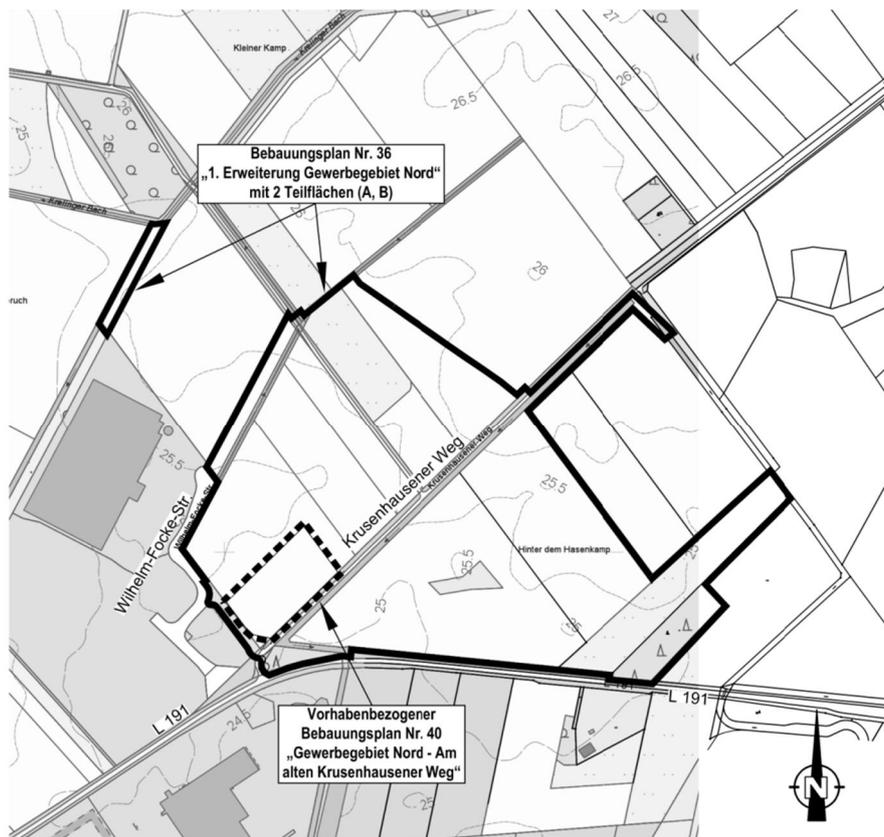




# Gemeinde Hodenhagen

Landkreis Heidekreis

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Nord – Am alten Krusenhausener Weg“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 36 „1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift



Übersichtsplan (ohne Maßstab) – Quelle: LGLN, Katasteramt Fallingbostel

**Stand: VORENTWURF – 13.06.2022**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure  
Laatzen / Soltau

## Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie §§ 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und §§ 80, 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Hodenhagen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Nord - Am alten Krusenhausener Weg“ mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 36 „1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Hodenhagen, den

L. S.

\_\_\_\_\_  
Der Gemeindedirektor

## Verfahrensvermerke

### Kartengrundlage

Automatisierte Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000  
Gemeinde Hodenhagen  
Gemarkung Hodenhagen  
Flur 15 und 16

Die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet, § 5 (3) Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Hannover,

(Siegel)

Rohardt Evensen ÖBVI  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Unterschrift

### Planverfasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Nord - Am alten Krusenhausener Weg“ mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 36 „1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

H&P Ingenieure GnmH  
Albert-Schweitzer-Straße 1  
30880 Laatzen

Laatzen, den

\_\_\_\_\_  
Planverfasser

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hodenhagen hat in seiner Sitzung am                    die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Nord - Am alten Krusenhausener Weg“ mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 36 „1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am                    ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hodenhagen,

L. S.

\_\_\_\_\_  
Der Gemeindedirektor

### **Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Hodenhagen hat in seiner Sitzung am                    dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 40 „Gewerbegebiet Nord - Am alten Krusenhausener Weg“ mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 36 „1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am                    ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 40 „Gewerbegebiet Nord - Am alten Krusenhausener Weg“ mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 36 „1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom                    bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Hodenhagen zur Verfügung gestellt.

Hodenhagen, den

L. S.

\_\_\_\_\_  
Der Gemeindedirektor

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Hodenhagen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Nord - Am alten Krusenhausener Weg“ mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 36 „1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am                    als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Hodenhagen, den

L. S.

\_\_\_\_\_  
Der Gemeindedirektor

### **Inkrafttreten**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Nord - Am alten Krusenhausener Weg“ mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 36 „1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Hodenhagen, den \_\_\_\_\_

L. S.

\_\_\_\_\_  
Der Gemeindedirektor

### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 40 „Gewerbegebiet Nord - Am alten Krusenhausener Weg“ mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 36 „1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Hodenhagen, den \_\_\_\_\_

L. S.

\_\_\_\_\_  
Der Gemeindedirektor

---

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 740).

# Vorhaben- und Erschließungsplan

## Bauherr

Alexander Ravens  
Hudemühlenburg 12  
29693 Hodenhagen

Datum:

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

## Architekten

.....

## Planer

H&P Ingenieure GmbH  
Albert-Schweitzer-Str. 1  
30880 Laatzen

Datum:

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Datum:

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

## Vorläufiger Ansiedlungsentwurf, M 1: 1.000 – H&P GmbH, Laatzen



## **Vorhabenbeschreibung**

### Nutzung:

Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der südliche Teil des Flurstücks 112/3 mit einer Flächengröße von 10.000 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer Gewerbehalle, die Verkaufsflächen für Angelbedarf inkl. entsprechenden Randsortimenten an den Endverbraucher enthält sowie Arbeitsbereiche für den Onlineversand des genannten Sortiments. Anderweitige Einzelhandelsnutzungen sind nicht vorgesehen. Ergänzend dazu sind der Hauptnutzung zugeordnete Flächen für Lager und Verwaltung vorgesehen.

Die geplante Halle wird in zwei Bauabschnitten realisiert. Der erste Abschnitt umfasst max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. dazugehöriger Nebenflächen, siehe oben, so dass sich eine Grundfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> ergeben wird. Der zweite Abschnitt wird voraussichtlich kleiner ausfallen. Die ggf. im zweiten Abschnitt noch dazu kommende Verkaufsfläche wird in der Summe mit dem ersten Abschnitt unter 800 m<sup>2</sup> liegen. Der erste Abschnitt soll zeitnah innerhalb der kommenden 3 Jahre umgesetzt werden, der 2. Abschnitt bei Bedarf innerhalb der kommenden 10 bis 12 Jahre. Sollte bis dahin keine Realisierung erfolgt sein, wird über eine Anpassung der Frist verhandelt.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück angeordnet.

### Verkehrliche Erschließung:

Das Vorhaben wird über den von der Wilhelm-Focke-Straße östlich der Tankstelle abgehenden Abzweig erschlossen. Die Wilhelm-Focke-Straße ist über einen Kreisverkehrsplatz an die Landesstraße, L 191, angebunden. Die Abwicklung der Kundenverkehre (Pkw) ist damit auf „kurzem Wege“ von der L 191 gewährleistet, ohne dass die daran anschließenden hinterliegenden Straßenabschnitte, die vornehmlich dem Lkw-Verkehr dienen, berührt werden.

Die sonstige Ver- und Entsorgung erfolgt ebenfalls innerhalb der angesprochenen Verkehrsflächen. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt örtlich über Versickerung, soweit geboten wird dazu ein Sammelbecken angelegt.

### Gestaltungskonzept:

Die Höhe der Halle wird bei ca. 5 bis 6 m liegen. Das Gebäude ist eingeschossig und wird der Gebäudeklasse 3 zuzuordnen sein. Es handelt sich um keinen Sonderbau.

Die Halle wird entweder als Stahlhalle erstellt (Stahlständerkonstruktion, nichttragende Innenwände in einer Trockenbauweise bzw. KS-Mauerwerk) oder mittels Betonstützen und Leimbändern. Die Fassade wird voraussichtlich mit gedämmter Alu-Sandwichplattenverkleidung oder als hinterlüftetes Verblendmauerwerk mit Ziegeln ausgeführt. Das Dach ist als Flachdach geplant mit voraussichtlich maximal 12 Grad Neigung.

Die Farbgestaltung wird zurückhaltende Farben umfassen (weiß, grau), ggf. mit farblichen Akzentuierungen gemäß der Corporate Identity des Betriebs. Werbung am Gebäude wird sich auf die der Erschließungsstraße zugewandten Westseite des Gebäudes konzentrieren. Ggf. werden Fahnen- / Flaggenmasten im westlichen Grundstücksbereich vorgesehen.

Die Erfüllung der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, GEG) wird durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt. Die Solarpflicht gemäß § 32a NBauO wird berücksichtigt. Dabei sind feste Module zu verwenden (PV-Folien o.ä. sind unzulässig).