

Gemeinde Gödenstorf

Landkreis Harburg



Bebauungsplan „Schulkoppel“, 1. Änderung

Stand: Februar 2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Gödenstorf durch:

Planungsbüro



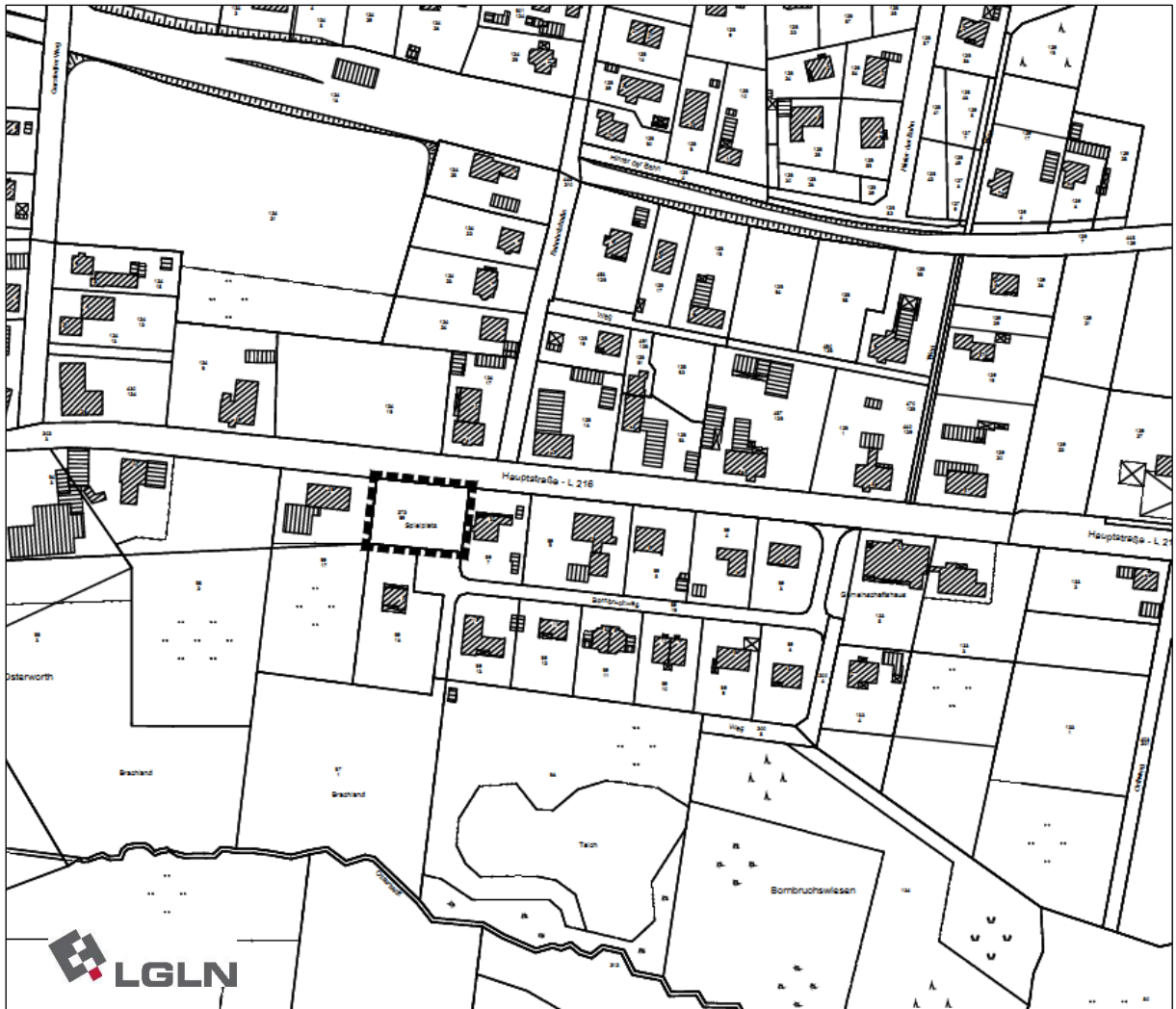
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhalt

Übersichtsplan	3
Präambel	3
Planzeichnung	4
Textliche Festsetzungen	5
Hinweise	5
Begründung	6
1. Anlass und Ziel	6
2. Lage und Bestandssituation	6
3. Vorgaben	7
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	7
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Bebauungsplan „Schulkoppel“	8
4. Geänderte Festsetzungen	9
5. Auswirkungen und Vertretbarkeit	9
6. Bauleitplanerisches Verfahren	10
Verfahrensvermerke	11

Übersichtsplan

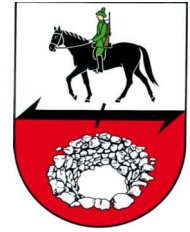


Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Gödenstorf den Bebauungsplan „Schulkoppel“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Gödenstorf, den

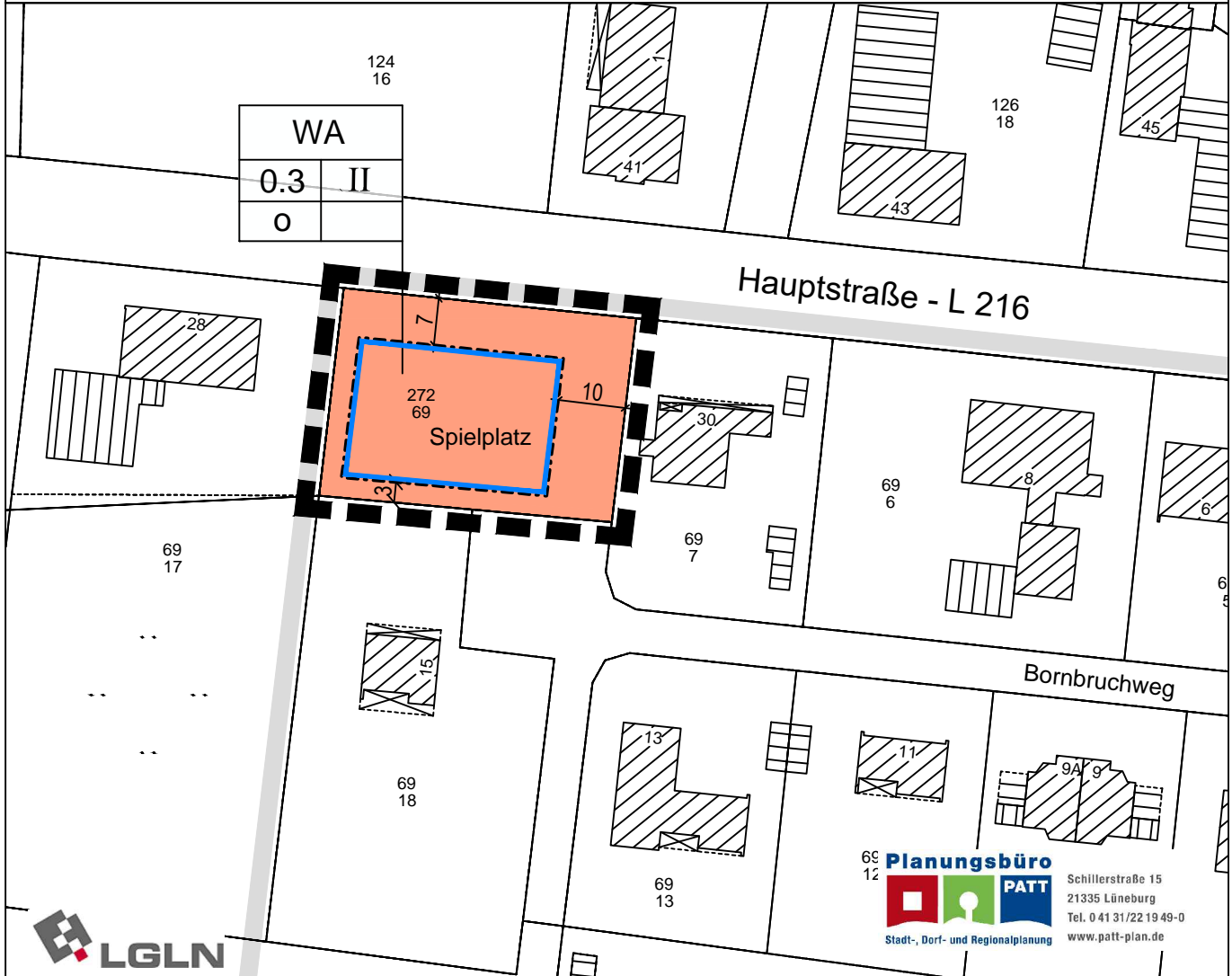
.....
Bürgermeisterin



Bebauungsplan "Schulkoppel"

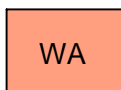
1. Änderung

Stand: Entwurf 02/2021



Planungsbüro PATT
 Schillerstraße 15
 21335 Lüneburg
 Tel. 0 41 31/22 19 49-0
 www.patt-plan.de

Planzeichenerklärung



Allgemeine Wohngebiete
 (§ 4 BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

II

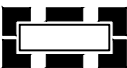
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze



Baugrenze

o

offene Bauweise



Geltungsbereich der 1. Änderung des
 Bebauungsplanes "Schulkoppel"



Geltungsbereich Bebauungsplan
 "Schulkoppel" (Urplan)



M 1: 1.000

Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und Nebenanlagen sowie die notwendigen Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

Hinweise

Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind

- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010,
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990

in der jeweils aktuellen Fassung

Begründung

1. Anlass und Ziel

Der Bebauungsplan „Schulkoppel“ der Gemeinde Gödenstorf trat im Jahr 1970 in Kraft. Zielsetzung der Planung war die Ausweisung eines kleinen Wohngebiets, das über eine eigständige Stichstraße (Bornbachweg) erschlossen werden sollte. Dem Wohngebiet zugeordnet war außerdem ein kleiner Spielplatz auf dem Flurstück 272/69.

Der Spielplatz wird mittlerweile nicht mehr genutzt. 2019 wurde als Ersatz und in Zusammenarbeit mit dem örtlichen Sportverein FC Hohe Heide auf dem dortigen Vereinsgelände der Spielplatz grundlegend erneuert und neu eröffnet. Das nunmehr ungenutzte Grundstück soll daher einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden, zu der auch bereits konkrete Planungsabsichten vorliegen. Für die Umsetzung des Planungsziels ist die Änderung des B-Plans erforderlich.

Mit der Planänderung werden vorhandene Erschließungspotenziale innerhalb der bebauten Ortslage von Gödenstorf genutzt. Der Bebauungsplan wird daher als „Maßnahme der Innenentwicklung“ eingestuft, so dass dieser als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

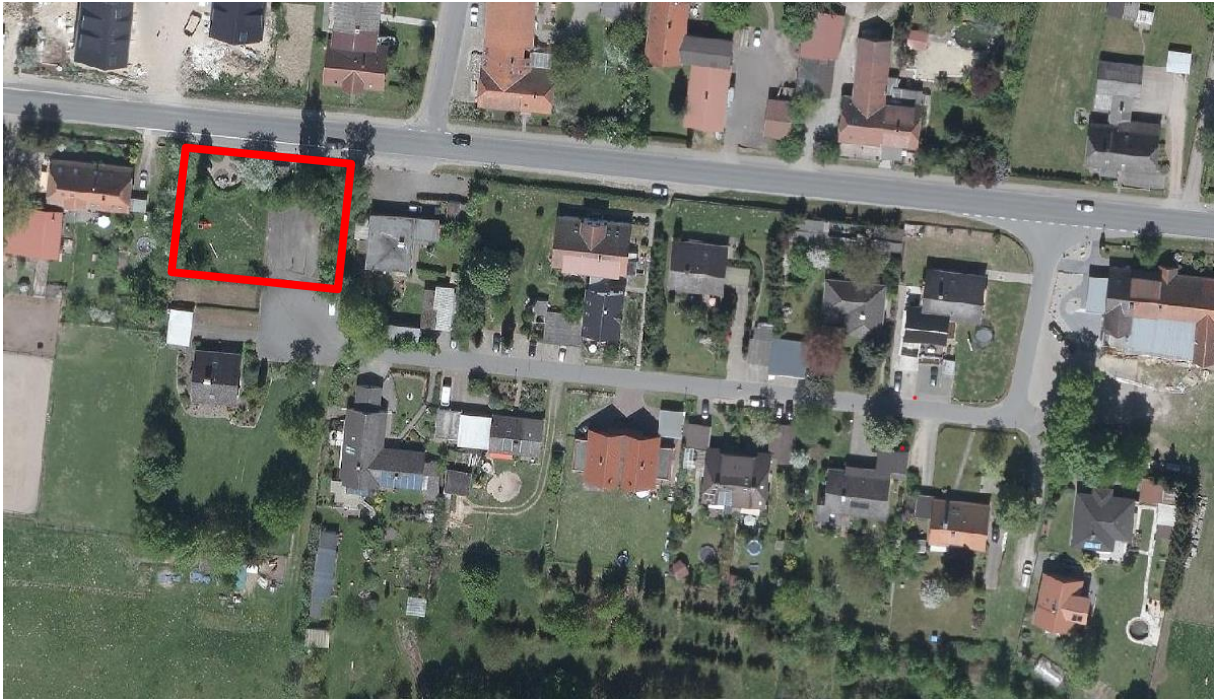
Die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm.
- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen außerdem auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH / EU-Vogelschutzgebiete).
- Sogenannte „schwere Unfälle“ im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) können ausgeschlossen werden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) kann verzichtet werden.

2. Lage und Bestandssituation

Die Änderungsfläche ist über den Wendebereich des Bornbruchweges verkehrlich erschlossen. Geprägt wird die Grünfläche durch die (ehemalige) Nutzung als Spielplatz und im Übergang zum Wendepplatz, einem größeren, flächig asphaltierten Bereich. An der Nordseite steht zur Hauptstraße hin orientiert ein Denkmal für die Gefallenen des ersten und zweiten Weltkrieges.



Luftbild Wohngebiet Bornbruchweg (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, LGLN)

3. Vorgaben

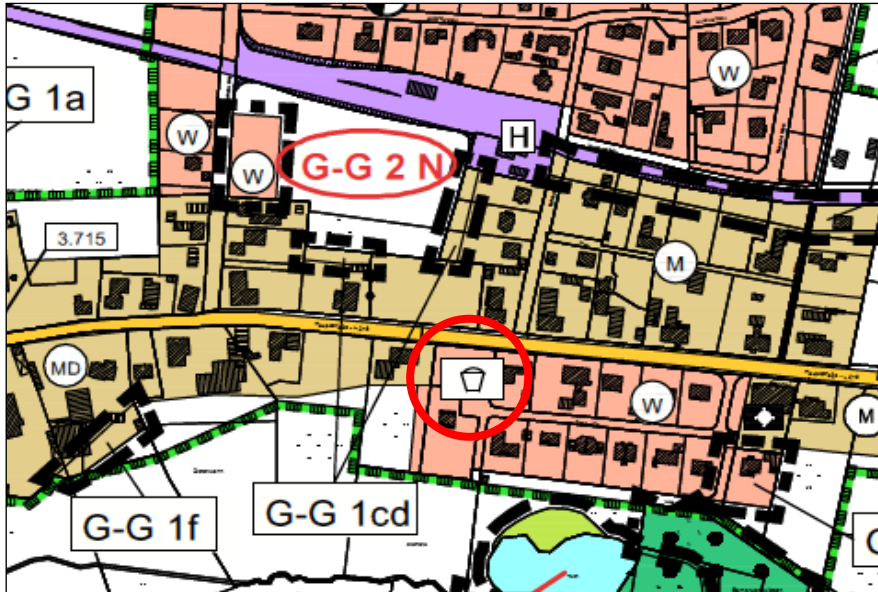
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Ortslage Gödenstorf, für das das RROP 2025 keine konkreten weiteren Entwicklungsaufgaben oder Zielsetzungen formuliert. Im Übrigen steht die vorliegende Planung im Einklang mit den raumordnerischen Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums die in den Zielen und Grundsätzen formuliert werden:

- Die bestehende Raum- und Siedlungsstruktur wird gesichert und weiter entwickelt (1.1-02) Dies geschieht, in dem vorhandener Siedlungsansätze aufgegriffen und dadurch flächensparend entwickelt werden. Dabei werden landschafts- und ortsbildprägender Strukturen gewahrt und belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden.
- In die vorhandene Naturraumstruktur wird nicht eingegriffen und somit bewahrt (3.1.2-03).
- Die Planung sichert so das gewachsene Ortsbild der Ortslage Gödenstorf. Die historisch gewachsenen Strukturen werden bewahrt. (2.1.1-01)
- Die durch die Planung ermöglichte weitere Siedlungsentwicklung beschränkt sich auf die örtliche Eigenentwicklung und vollzieht sich innerhalb ausgewiesener Baulandflächen (2.1.2-03).

3.2 Flächennutzungsplan

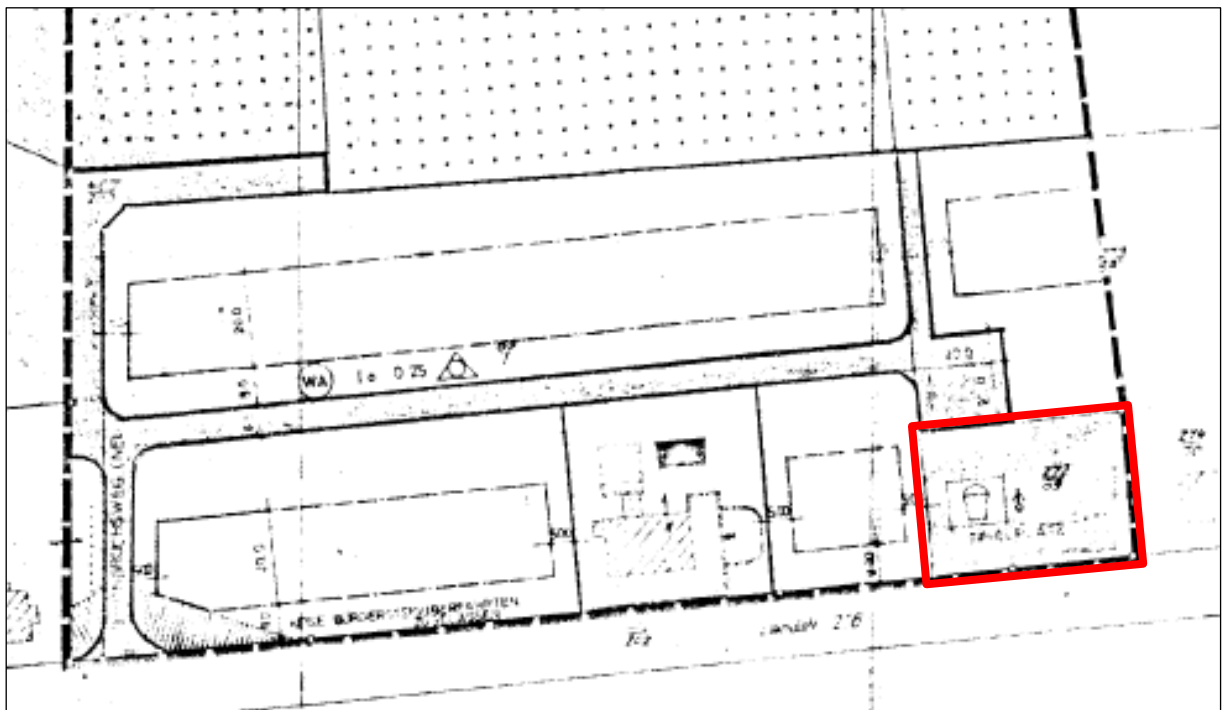
Der aktuelle Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen stellt für den Änderungsbe-
reich eine Wohnbaufläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar. Die Herausnahme der
Zweckbestimmung kann im Rahmen einer nachrichtlichen Anpassung erfolgen.



Flächennutzungsplan der SG Salzhausen i.d.F. der 38. Änderung

3.3 Bebauungsplan „Schulkoppel“

Im dem seit 1970 rechtswirksamen Bebauungsplan Schulkoppel ist das Flurstück 272/69 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.



Ausschnitt Urplan Schulkoppel (die Planzeichnung ist gesüdet)

Der übrige Bereich des B-Plan Schulkoppel setzt beiderseits des Bornbruchweges ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener, eingeschossiger Bauweise fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25.

4. Geänderte Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung

Der Bereich der bisher als Spielplatz festgesetzten Grünfläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Eine weiter gehende Differenzierung ist aufgrund der geringen Flächengröße städtebaulich nicht erforderlich.

- Bauliche Ausnutzung Bauweise, Baugrenzen

Für das an der Hauptstraße liegende Grundstück wird im Sinne einer dort städtebaulich vertretbaren behutsamen Nachverdichtung das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der angrenzenden Bebauung geringfügig von GRZ 0,25 auf eine GRZ 0,3 erhöht und maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

Die höhere bauliche Ausnutzung wird dadurch gelenkt, dass die Baugrenzen auf die vorhandene Bebauung Rücksicht nehmen und einen hinreichend großen Abstand - vor allem auch in Bezug auf das westlich angrenzende Gebäude - sicherstellen. Zudem kann das straßenseitig an der Hauptstraße liegende Kriegerdenkmal in die zukünftige Freiraumgestaltung des Wohnbaugrundstücks integriert werden.

Aufgrund der geplanten Nachverdichtung und der so möglichen Zahl an Wohnungen müssen auch ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr angeboten werden. Es ist daher erforderlich, ausreichend große Flächen für Stellplätze, Zufahrten und sonstige notwendige Nebenanlagen planungsrechtlich zu ermöglichen. Die gemäß § 19 (4) BauNVO allgemein zulässige 50-prozentige Überschreitung der GRZ wird hier nicht auskömmlich sein. Es wird daher textlich festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ 0,3 für o. g. Anlagen bis zu einer von GRZ 0,6 überschritten werden darf. Die Festsetzung geht dabei davon aus, dass die angelegte Fläche und somit der Erhalt des Kriegerdenkmals bei der Berechnung der Überschreitungsmöglichkeit einzubeziehen ist.

- Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird gemäß der ursprünglichen Konzeption nach wie vor über den Wendepplatz des Bornbachweges erfolgen.

5. Auswirkungen und Vertretbarkeit

Die Planung führt zu einer Zunahme von Verkehr, der sich in einem für Wohngebiete typischen Rahmen bewegen wird und somit auch bezogen auf die damit einhergehende Zunahme des Verkehrslärms städtebaulich vertretbar ist. Die vorhandene Erschließungsstraße ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs hinreichend groß bemessen.

Die Planung nutzt ein bisher unbebautes Grundstück innerhalb der bebauten Ortslage von Gödenstorf. Aufgrund der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Rat der Gemeinde Gödenstorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schulkoppel“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung am 17.03.2021 gebilligt und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Der Entwurf hat daraufhin vom2021 bis zum2021 öffentlich ausgelegen. Zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Gödenstorf hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Schulkoppel“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Gödenstorf, den

.....
Bürgermeisterin

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Gödenstorf, , Maßstab 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand:). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Winsen, den

.....
Katasteramt Winsen (Luhe)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans „Schulkoppel“, 1. Änderung wurde ausgearbeitet von



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Lüneburg, den

.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Gödenstorf hat in seiner Sitzung am 17.03.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans „Schulkoppel“, 1. Änderung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich seiner Begründung hat vom2021 bis2021 öffentlich ausgelegt.

Gödenstorf, den

.....
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Gödenstorf in seiner Sitzung am2021 den Bebauungsplan „Schulkoppel“, 1. Änderung als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gödenstorf, den

.....
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Schulkoppel“, 1. Änderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am2021 im Amtsblatt Nr. .../... für den Landkreis Harburg bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde damit am2021 rechtsverbindlich.

Gödenstorf, den

.....
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans „Schulkoppel“, 1. Änderung sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Gödenstorf, den

.....
Bürgermeisterin