



## **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Scharnebeck- Ortsmitte I“**

Stand: Entwurf, September 2018

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Scharnebeck durch:



Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

# Inhalt

1. Präambel.....	2
2. Textliche Festsetzungen.....	2
3. Hinweis.....	2
4. Übersichtsplan.....	3
5. Verfahrensvermerke.....	4
6. Begründung.....	5

## 1. Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Scharnebeck in seiner Sitzung am .....2018 diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Scharnebeck Ortsmitte I“ bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Scharnebeck, den

.....  
Bürgermeister

.....  
Siegel

## 2. Textliche Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Scharnebeck Ortsmitte I“

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Scharnebeck Ortsmitte I“ ist im Übersichtsplan, Maßstab 1:2.000, durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.  
§ 9 Abs. 7 BauGB

### 2. Aufhebung der Geschossflächenzahl

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl wird aufgehoben.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

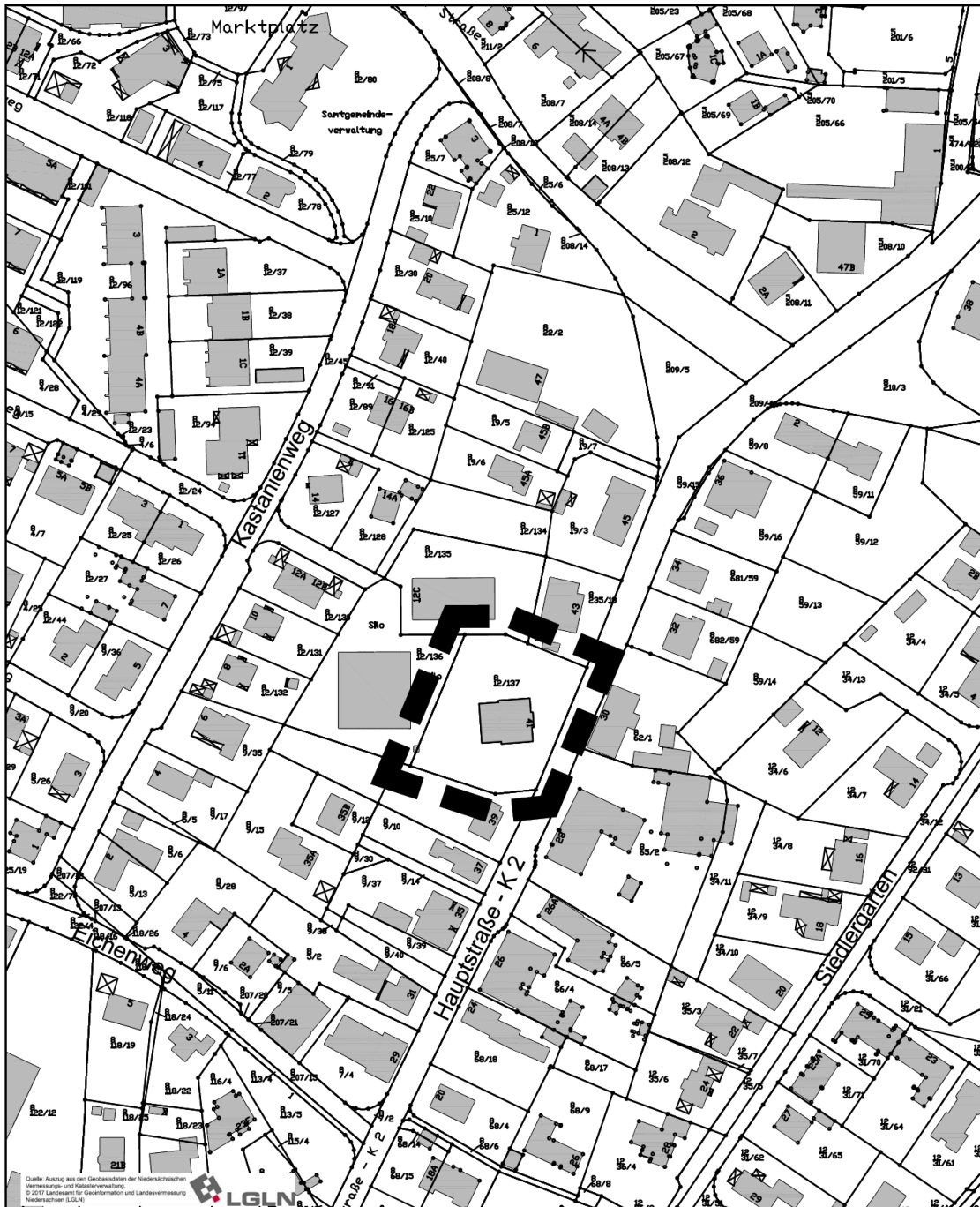
### 3. Ursprungsbebauungsplan Nr. 8 „Scharnebeck Ortsmitte I“ in der Fassung der 2. Änderung

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 8 „Scharnebeck Ortsmitte I“ in der Fassung der 1. Änderung bleiben rechtskräftig.

## 3. Hinweise

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Scharnebeck Ortsmitte I“ ist ein textlicher Bebauungsplan. Es gilt weiterhin die BauNVO 1977.

## 4. Übersichtsplan



Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen 30248



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gemeinde Scharnebeck  
Landkreis Lüneburg



Übersichtsplan  
Bebauungsplan

"Scharnebeck Ortsmitte I", 2. Änderung  
Stand: Juni 2018

Planungsbüro



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



M 1 : 2000

## 5. Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scharnebeck hat in seiner Sitzung am 12.09.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Scharnebeck Ortsmitte I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Scharnebeck, den.....2018

.....  
Bürgermeister

### Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Scharnebeck, Flur 8, Maßstab 1 : 1000

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

© 2016  LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Lüneburg

### Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Scharnebeck Ortsmitte I“ wurde ausgearbeitet von

### Planungsbüro



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

Lüneburg, den.....

.....  
Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scharnebeck hat in seiner Sitzung am 12.09.2018 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Scharnebeck Ortsmitte I“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .....2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Scharnebeck Ortsmitte I“ inkl. Begründung hat vom 22.10.2018 bis 22.11.2018 öffentlich ausgelegen.

Scharnebeck, den.....2018

.....  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Scharnebeck in seiner Sitzung am .....2018 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Scharnebeck Ortsmitte I“ als Satzung (§ 10 BauGB) und die zugehörige Begründung beschlossen.

Scharnebeck, den.....2018

.....  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Scharnebeck Ortsmitte I“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .....2018 im Amtsblatt Nr. .../2018 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Scharnebeck Ortsmitte I“ wurde damit am .....2018 rechtsverbindlich.

Scharnebeck, den.....

.....  
Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Scharnebeck Ortsmitte I“ sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Scharnebeck Ortsmitte I“ nicht geltend gemacht worden.

Scharnebeck, den.....

.....  
Bürgermeister

## 6. Begründung

### 6.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planänderung ist die beabsichtigte Umnutzung des Haupthauses der alten Hofstelle Hauptstraße 41 zu einem Hotel. Dabei sollen das bisherige Wohnhaus u.a. zu einem Restaurant umgenutzt werden, der bisherige Wirtschaftsteil des Gebäudes im rückwärtigen Bereich soll abgerissen und durch einen zweigeschossigen Anbau ersetzt werden, in dem die Hotelzimmer untergebracht werden.

Da mit dieser Umnutzung in zentraler Lage ein ortsbildprägendes Gebäude mit großem Baumbestand erhalten und nachhaltig gesichert wird, unterstützt die Gemeinde diese Planung.

Der Bebauungsplan Scharnebeck Ortsmitte I setzt für den Geltungsbereich ein Mischgebiet, eine überbaubare Fläche, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 sowie eine maximal 2 geschossige Bauweise fest. Außerdem wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Während die überbaubare Fläche, die GRZ sowie die Zahl der Vollgeschosse mit dem Bauvorhaben übereinstimmen, ist die Ausnutzung des Grundstücks in der geplanten Weise durch die ebenfalls festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,4 nicht möglich, da sie für das Baugrundstück Nr. 41 (Flurstück 12/137) berechnet wird. Für den Teilbereich dieses Bebauungsplanes soll deshalb die GFZ aufgehoben werden.

### 6.2 Neue Festsetzung

Die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,4 wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ersatzlos gestrichen, alle anderen Festsetzungen bleiben bestehen, auch gilt weiterhin die BauNVO von 1977.

### 6.3 Wesentliche Auswirkungen

Das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der überbaubaren Grundfläche wird nicht geändert, d.h. die GRZ von 0,3 bleibt unverändert, so dass die maximal zulässigen Versiegelungen im Plangebiet bestehen bleibt. Insofern werden durch die Planänderung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Durch die Aufhebung der GFZ erhöht sich die bauliche Ausnutzung innerhalb des Plangebietes, da nun die festgesetzte 2-geschossige Bauweise in sämtlichen Teilbereichen des Gebäudes angewendet werden kann. Hierdurch wird eine wirtschaftliche Ausnutzung des Plangebietes für den Hotelbetrieb ermöglicht.

Da die Änderungsfläche direkt über die Kreisstraße 2 (Hauptstraße) erschlossen wird, sich im zentralen Ortskern befindet und sich das geplante Bauvorhaben auch hinsichtlich der Art der Nutzung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt, ergeben sich durch den Wegfall der GFZ keine Beeinträchtigungen der Umgebung oder des Verkehrsflusses auf der K 2.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass parallel zu dieser Änderung des Bebauungsplanes auch eine örtliche Bauvorschrift für den Ortskernbereich erstellt wird, dessen Anforderungen auch für das geplante Bauvorhaben gelten.

### 6.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung, weshalb das Verfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt wird.

Die Änderungsfläche hat eine Größe von etwa 2.500 m<sup>2</sup>. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 ergibt sich eine maximale Grundfläche von etwa 750 m<sup>2</sup>, so dass der vorgegebene Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten wird.

Es werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht, die gemäß Anlage 1 des UVP-Gesetzes einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. vorprüfungspflichtig sind. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB) wird durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht ausgelöst. Da es sich um ein Mischgebiet mit geplanten Hotelnutzung handelt, können schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgeschlossen werden. Insofern werden die Voraussetzungen des § 13a BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung ist im Beschleunigten Verfahren nicht vorgesehen.