



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

Stand: Satzungsbeschluss

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Scharnebeck durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
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 am2018 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

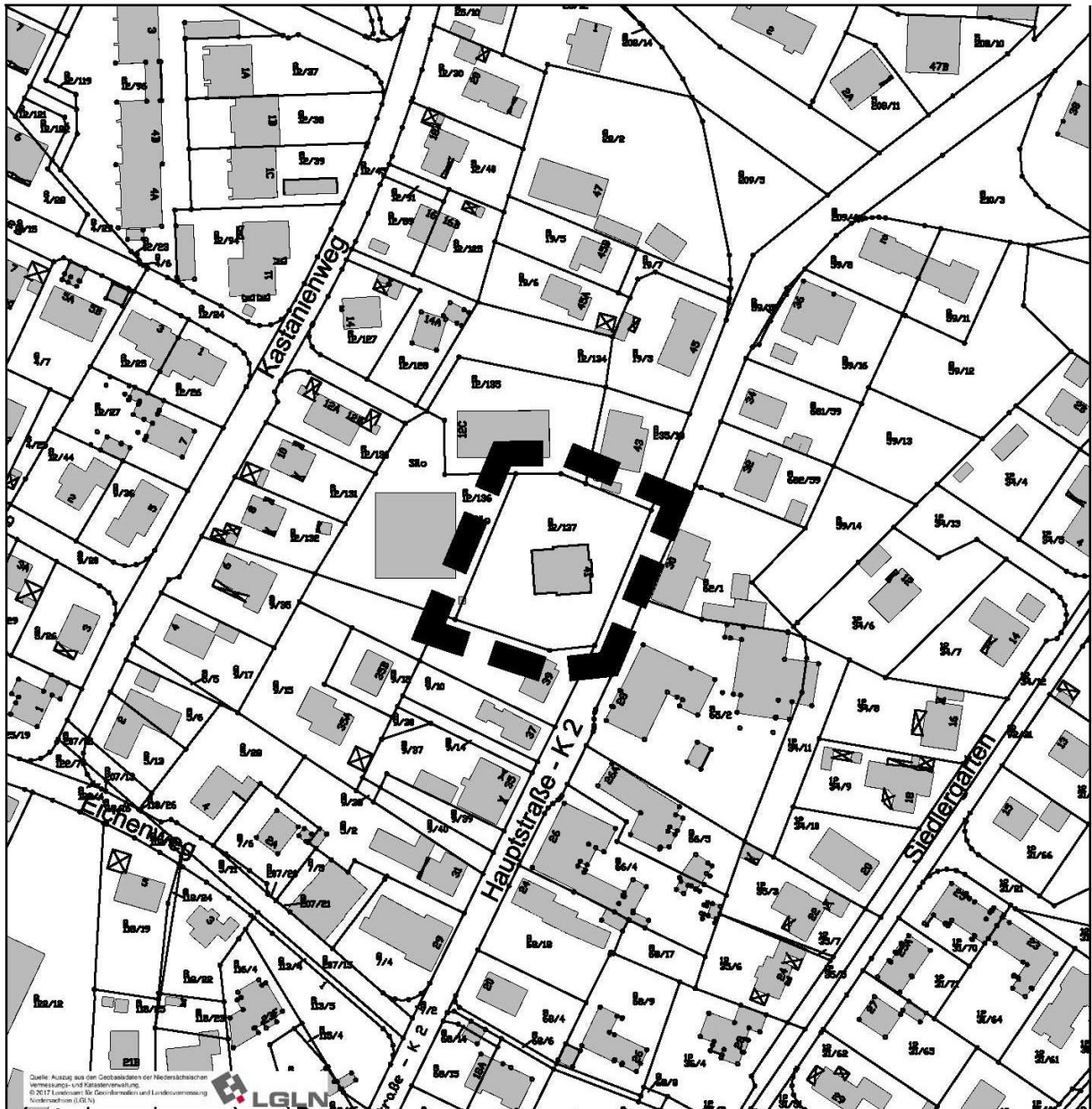
3. Ursprungsbebauungsplan Nr. 8 „Scharnebeck Ortsmitte I“ in der Fassung der 2. Änderung

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

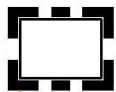
3. Hinweis

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
Verknüpfung (LGN)



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

Gemeinde Scharnebeck
(Landkreis Lüneburg)



2.Änd, Bebauungsplan Nr. 8
"Scharnebeck Ortsmitte I"

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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



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 am2018 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 am2018 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 am2018 im Amtsblatt Nr. .../2018 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Scharnebeck Ortsmitte I“ wurde damit am2018 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 m². Bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 ergibt sich eine maximale Grundfläche von etwa 750 m², so dass der vorgegebene Grenzwert von 20.000 m² 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.