

Gemeinde Brietlingen

Landkreis Lüneburg



Ergänzungssatzung Nr. 2 „Bei der Schule“, 2. Änderung

Inhalt:

- Übersichtsplan
- Satzungstext
- Verfahrensvermerke
- Begründung

Entwurf, Stand: November 2024

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Brietlingen durch:



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

Gemeinde Brietlingen

Landkreis Lüneburg



Ergänzungssatzung Nr. 2

„Bei der Schule“, 2. Änderung

Übersichtsplan



Stand: November 2024

M. 1:2.000



Gemeinde Brietlingen

Landkreis Lüneburg

Ergänzungssatzung Nr. 2 „Bei der Schule“, 2. Änderung

Präambel

Aufgrund des § 34 (4) Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Brietlingen am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in der beigefügten Karte im Maßstab 1 : 2000 festgelegt und umfasst den Urplan der Ergänzungssatzung Nr. 2 „Bei der Schule“. Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inhalt

- (1) Die festgesetzte GRZ von 0,2 wird aufgehoben, Es wird eine GRZ von 0,3 für das Plangebiet festgesetzt
- (2) Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung inklusive der 1. Änderung dieser Satzung gelten weiterhin.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Brietlingen, den

.....

- Bürgermeister -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Brietlingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 2 „Bei der Schule“ in der zweiten Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Brietlingen, den

.....
- Bürgermeister -

Planverfasser

Der Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 2 „Bei der Schule“ in der zweiten Änderung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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 Brietlingen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 2 „Bei der Schule“ in der zweiten Änderung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung inklusive der Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich den öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Brietlingen, den

.....
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Brietlingen in seiner Sitzung am die Ergänzungssatzung Nr. 2 „Bei der Schule“ in der zweiten Änderung als Satzung (§ 10 BauGB) und die zugehörige Begründung beschlossen.

Brietlingen, den

.....
- Bürgermeister -

Ausfertigung

Die Ergänzungssatzung Nr. 2 „Bei der Schule“ in der zweiten Änderung wird hiermit ausgefertigt.

Brietlingen, den

.....

- Bürgermeister -

Inkrafttreten

Der Beschluss der Ergänzungssatzung Nr. 2 „Bei der Schule“ in der zweiten Änderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung Nr. 2 „Bei der Schule“ in der zweiten Änderung wurde damit am rechtsverbindlich.

Brietlingen, den

.....

- Bürgermeister -

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Ergänzungssatzung Nr. 2 „Bei der Schule“ in der zweiten Änderung sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen der Satzung oder Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Brietlingen, den

.....

- Bürgermeister -

Gemeinde Brietlingen

Landkreis Lüneburg



Ergänzungssatzung Nr. 2 „Bei der Schule“, 2. Änderung

Begründung

Entwurf, Stand: November 2024

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Brietlingen durch:



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

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Ergänzungssatzung Nr. 2 „Bei der Schule“ umfasst eine Fläche im Norden der Gemeinde Breitlingen. Mit der Planung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Bauland geschaffen. In den darauffolgenden Jahren hat sich das Plangebiet entsprechend den Festsetzungen entwickelt.

Im Rahmen einer ersten Änderung wurde eine Teilfläche, welche im Ursprungsplan als private Grünfläche vorgesehen war, ebenso in Bauland umgewandelt. Für die Teilfläche wurde u.a. eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, während für die restlichen Grundstücke außerhalb der Änderungsfläche weiterhin eine GRZ von 0,2 galt.

Jedoch hat sich die bisher festgesetzte GRZ von 0,2 als zu eng bemessen herausgestellt, was insbesondere auf die vergleichsweise kleinen Grundstücke mit einer Flächengröße von etwa 700 m² zurückzuführen ist. Mit der vorliegenden Änderung soll nun die GRZ entsprechend der ersten Änderung angepasst und auf 0,3 für das gesamte Plangebiet erhöht werden. Durch die maßvolle Erhöhung der überbaubaren Fläche wird den Grundstückseigentümern ein größerer Spielraum gewährt.

Da mit Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

2. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches

Die Änderungsfläche liegt im Norden der Ortschaft Brietlingen und gehört der gleichnamigen Gemeinde sowie der Samtgemeinde Scharnebeck an.



Abbildung 2: Luftbild der Änderungsfläche und dessen Umgebung (genordet), Quelle des Luftbildes: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (2024), ohne Maßstab

Auf der etwa 8.150 m² großen Fläche befinden sich Wohngebäude und dazugehörige Nebenanlagen, während die umliegenden Freiflächen als Gartenland genutzt werden. Damit zählt die Änderungsfläche zum überbauten Siedlungsbereich, der in südlicher Richtung fortgeführt wird. Während im Westen eine Gemeinbedarfsfläche mit der lokalen Sporthalle anschließt, grenzt im Osten die Bundesstraße (B 209) an. Von der Bundesstraße geht die Straße „Reiherstieg“ ab, die zur Erschließung der Grundstücke dient. Die Anschlüsse an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze können sichergestellt werden. Nördlich der Änderungsfläche liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann dem vorangegangenen Übersichtsplan (s. Abb. 1) entnommen werden.

3. Rahmenbedingungen und übergeordnete Planungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Lüneburg

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der zweiten Änderung 2016 für den Landkreis Lüneburg wird für die Änderungsfläche keine Aussage getroffen.



Die Änderungsfläche wird im Westen von einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (blauer Streifen) und schließt im Norden an ein Vorranggebiet für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung (grüne Streifen). Die im Osten angrenzenden Bundesstraße wird als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung (dunkelrote Linie) inklusive regional bedeutsamen Busverkehrs (hellrote Linie) dargestellt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Lüneburg mit Markierung des Plangebietes (genordet), Quelle: Landkreis Lüneburg, ohne Maßstab

Die Änderung der Ergänzungssatzung beschränkt sich auf den bereits im Bestand baulich geprägten Bereich und ermöglicht lediglich die moderate Anpassung der GRZ an die Grundstücksverhältnisse. Die Funktionszuweisungen des RROP werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Scharnebeck

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Scharnebeck stellt für den östlichen Bereich des Plangebietes ein Dorfgebiet (MD) bzw. für den westlichen Bereich eine Wohnbaufläche (W) da. Der Flächennutzungsplan wird von der Änderung der Ergänzungssatzung nicht tangiert.

Abbildung 4: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplanes für die Samtgemeinde Scharnebeck (genordet), Quelle: Geoportal des Landkreis Lüneburg, ohne Maßstab



Festsetzungen der Ergänzungssatzung Nr. 2 „Bei der Schule“

Mit der Ergänzungssatzung wurden die Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes geschaffen. Hierzu wurden die überbaubaren Flächen durch eine Baugrenze definiert. Auf diesen Flächen wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Mindestgrundstücksgröße von 650 m² für Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen und 450 m² für Doppelhaushälften mit maximal einer Wohnung festgesetzt, wobei sich die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern mit höchstens einem Vollgeschoss auf den westlichen Bereich beschränkt. Zur Erschließung der von der Bundesstraße zurückliegenden Bebauung wurde eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche inklusive Sichtdreiecke sowie eine Teilfläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

Die Wohnbaufläche wird im Westen und Norden sowie teilweise im Süden von einer Grünfläche mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umfasst. Der Pflanzstreifen geht im Süden in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Obstwiese über, während zwei kleinere Teilflächen mit der Zweckbestimmung als Hausgarten festgesetzt werden.

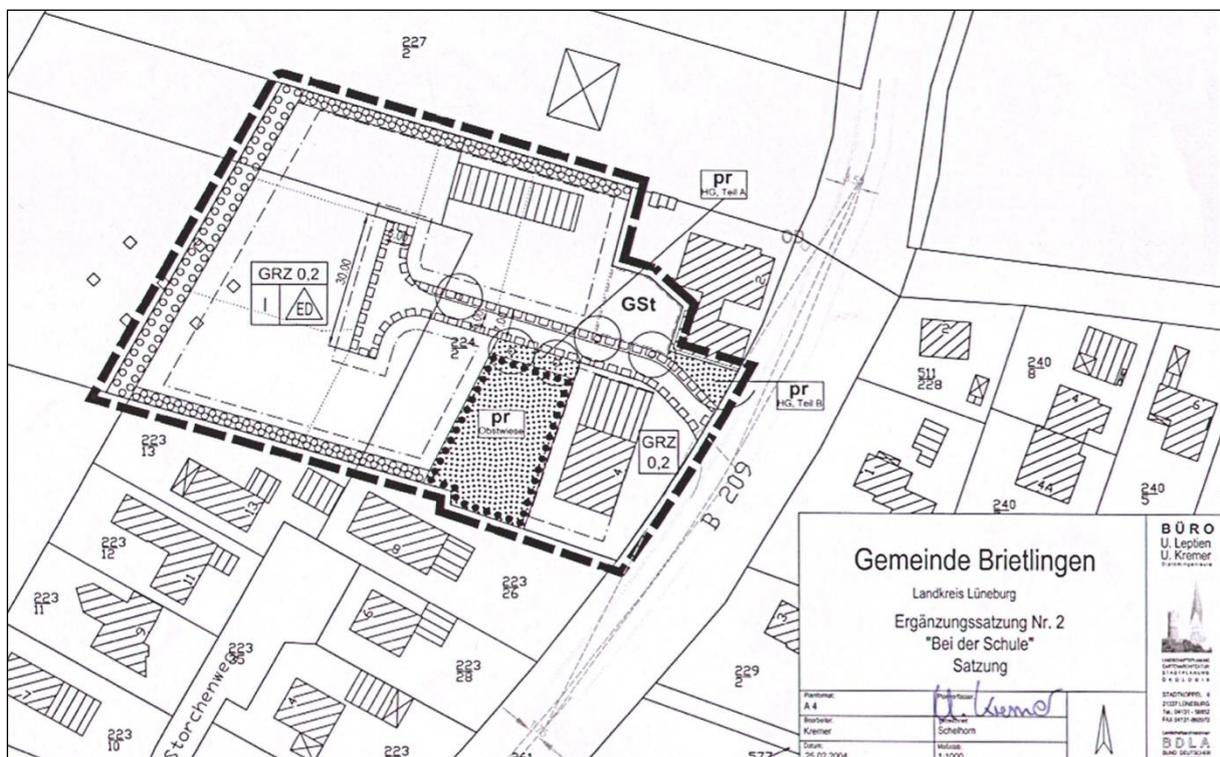
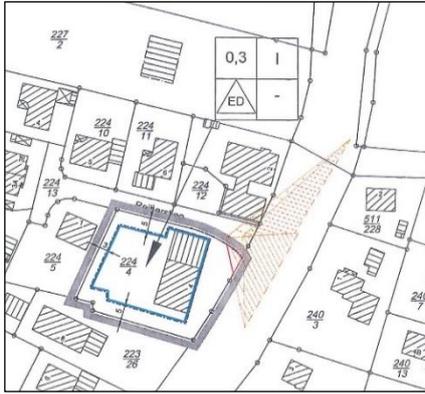


Abbildung 5: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung der Ergänzungssatzung Nr. 2 „Bei der Schule“ (genordet), Quelle: Gemeinde Brietlingen, ohne Maßstab

Festsetzungen der Ergänzungssatzung Nr. 2 „Bei der Schule“ in der ersten Änderung

Im Rahmen einer ersten Änderung wurde die Teilfläche, welche im Ursprungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Obstwiese festgesetzt wurde, in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Dabei wurde die Baugrenze in westlicher Richtung erweitert und eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss.



Der Eingriff in den Naturhaushalt wurde entsprechend ausgeglichen. Jedoch konnte zum Zeitpunkt der Änderung eine Reduzierung des Baumbestands festgestellt werden, was auf die Überalterung der Obstbäume zurückzuführen war.

Abbildung 6: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung der Ergänzungssatzung Nr. 2 „Bei der Schule“ in der ersten Änderung (genordet), Quelle: Gemeinde Brietlingen, ohne Maßstab

Denkmalschutz

Auf der Änderungsfläche und dessen direkter Umgebung befinden sich keine Baudenkmale. In der weiteren Umgebung können einzelne Baudenkmale angeführt werden, die jedoch von der Planung nicht betroffen sind. Die Betroffenheit seltener Böden kann ausgeschlossen werden.

4. Festsetzungen der Satzung

Die Änderung der Ergänzungssatzung greift räumlich nicht über die ursprüngliche Satzung hinaus, sondern ermöglicht lediglich die moderate Anpassung der GRZ an die Grundstücksverhältnisse.

Demnach wird für die Baulandflächen die bislang festgesetzte GRZ von 0,2 aufgehoben und eine GRZ von 0,3 für das Plangebiet festgesetzt. Die Erhöhung der GRZ stellt eine moderate Änderung dar und gewährt den Grundstückseigentümern einen größeren Spielraum hinsichtlich der überbaubaren Fläche.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle anderen sowohl zeichnerischen als auch textlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung inklusive der ersten Änderung weiterhin Bestandteil der Ergänzungssatzung sind und daher anzuwenden sind und beachtet werden müssen.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung haben die Ziele der Ergänzungssatzung auch weiterhin Bestand. Es wird lediglich eine moderate Änderung der Grundflächenzahl vorgenommen.

Alle weiteren Festsetzungen der Ergänzungssatzung bleiben unverändert, sodass durch den möglichen Neubau bzw. Anbau im Bereich der zweiten Änderung grundsätzlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild zu erwarten sind.

Eingriffsregelung

Durch die Planung wird die für das Plangebiet zulässige GRZ von 0,2 auf 0,3 erhöht, wodurch sich wiederum eine größere überbaubare Fläche ergibt. Die zusätzliche Überbauung stellt eine Neuversiegelung der Bodenoberfläche dar, auf der die Bodenfunktionen ganz oder teilweise eingeschränkt werden. Demnach ist die Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen nicht mehr möglich.

Dennoch kann das Niederschlagswasser auch weiterhin im Plangebiet zur Verdunstung bzw. zur Versickerung gebracht werden. Änderungen für das Schutzgut „Wasser“ ergeben sich somit nicht. Die von der Neuversiegelung ausgelösten Auswirkungen auf die Schutzgüter „Klima“ und „Luft“ sind insgesamt als sehr geringfügig zu bewerten.

Zudem stehen die Flächen nicht mehr dem Naturhaushalt zur Verfügung. An der Stelle ist jedoch anzuführen, dass es sich bei der Änderungsfläche größtenteils um bereits entwickelte Baulandflächen handelt, die keine besondere Qualität für die biologische Vielfalt besitzen. Daher können Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Mit der Planung sind keine bzw. nur sehr geringe Änderungen hinsichtlich des bebauten Bestands möglich. Daher ergeben sich keine Änderungen für das Schutzgut „Landschaftsbild“. Ebenso werden keine zusätzlichen Emissionen für die Bewohner ausgelöst, wodurch Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ ausgeschlossen werden können.

Kultur und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Gemäß § 14 NDSchG ist bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Denkmalbehörde (Landkreis Harburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.

6. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Rat der Gemeinde Brietlingen hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 2 „Bei der Schule“ in der zweiten Änderung gefasst.

Am hat der Rat der Gemeinde Brietlingen die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom bis einschließlich statt. Im selben Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Am hat der Rat der Gemeinde Brietlingen nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die Ergänzungssatzung sowie die Begründung beschlossen.

Die Ergänzungssatzung Nr. 2 „Bei der Schule“ in der zweiten Änderung ist durch die Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreis Lüneburg am rechtsverbindlich geworden.

7. Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), geändert am 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), geändert am 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNSchG) verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), geändert am 11.11.2020 (GVBl. S. 451)