

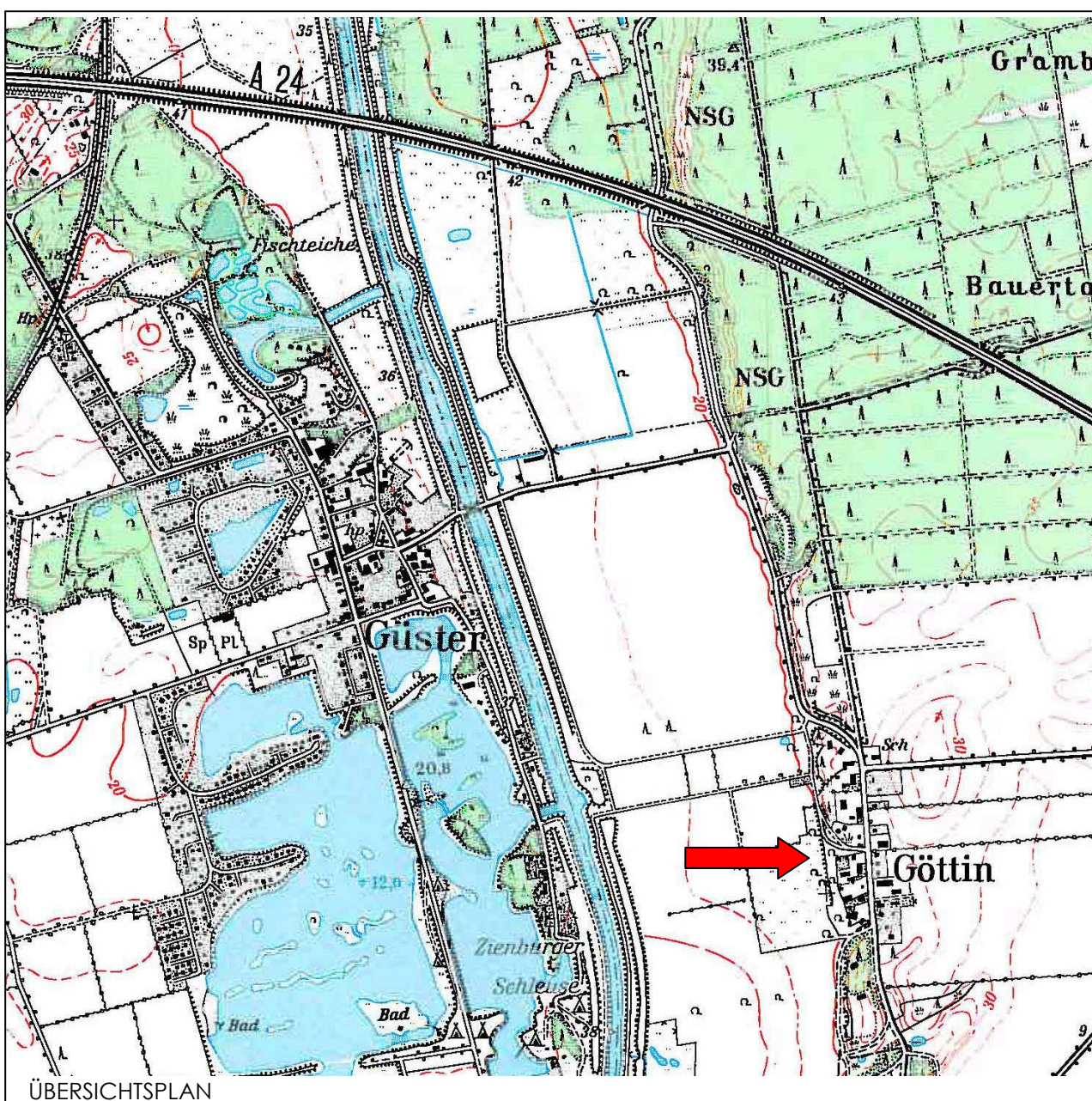


GEMEINDE GÖTTING

SATZUNG ÜBER DEN SELBSTÄNDIGEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 1

für das Gebiet „östlich und westlich der Dorfstraße“
aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

PLANZEICHNUNG, TEXT UND BEGRÜNDUNG



ÜBERSICHTSPLAN

Planungsstand

ENTWURF

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Götting

Inhaltsübersicht

Seite

1.	Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1	1
1.1	Gesetzliche Grundlagen	1
1.2	Plangrundlage	1
1.3	Planvorgaben	1
1.3.1	Regionalplan	1
1.3.2	Flächennutzungsplan	1
1.3.3	Denkmalschutz	1
1.3.4	Bestehendes Planungsrecht	1
1.4	Altlasten/ Altablagerungen	2
2.	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	2
3.	Planungsanlass und Planungserfordernis	3
3.1	Ziel und Zweck der Planung	4
4.	Inhalt des Bebauungsplans	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	6
4.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	7
4.5	Grundstücksgrößen	7
4.6	Gestalterische Festsetzungen	7
4.7	Erschließung	8
4.7.1	Verkehrliche Erschließung	8
4.7.2	Ver- und Entsorgung	8
4.8	Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	8
5.	Auswirkungen der Planung	9
5.1	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9 10
6.	Beschluss über die Begründung	10

Anlage

1. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
2. Potentialabschätzung Fauna

TEXT – TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 und § 5 BauNVO)

Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die sonstigen im MD-Gebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 5 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Für die Baugrundstücke gelten gestaffelt nach Grundstücksgrößen folgende Grundflächenzahlen:

Größe des Baugrundstückes (im Bauland liegende Fläche)	Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
bis einschließlich 999 m ²	0,18
ab 1.000 m ² bis einschließlich 1.999 m ²	0,16
ab 2.000 m ² bis einschließlich 2.999 m ²	0,14
ab 3.000 m ² bis einschließlich 4.499 m ²	0,13
ab 4.500 m ²	0,12

2.2 Zugunsten von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und überwiegend der Landwirtschaft dienenden Betrieben ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu 0,3 zulässig. Diese Festsetzung gilt ausschließlich für Stallungen, Scheunen, Maschinenunterstände bzw. -hallen und größere Nebenanlagen, nicht jedoch für Gebäude zu Wohnzwecken.

2.3 Zugunsten von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und überwiegend der Landwirtschaft dienenden Betrieben ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ einschließlich der zu berücksichtigenden Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Ausnahmen im Rahmen des Bestandsschutzes sind zulässig.

2.4 Für Wohngebäude wird eine maximale Traufhöhe (Schnittkante: Außenwand/ Dachhaut) von 4 m festgesetzt. Zugunsten von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und überwiegend der Landwirtschaft dienenden

Betrieben ist z.B. für Scheunen, für Maschinenunterstände bzw. -hallen und größere Nebenanlagen eine Traufhöhe bis zu 5,5 m zulässig. Als Höhenbezugspunkt dient die Oberkante der Straße, von der das Grundstück erschlossen wird.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)

Zugunsten von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und überwiegend der Landwirtschaft dienenden Betrieben ist eine Überschreitung der Bebauungstiefe (der rückwärtigen Baugrenze) bis zu einer Bautiefe (gemessen ab der vorderen Baugrenze) bis zu 55m zulässig, sofern andere Belange nicht dagegen sprechen. Diese Festsetzung gilt ausschließlich für Stallungen, Scheunen, Maschinenunterstände bzw. -hallen und größere Nebenanlagen, nicht jedoch für Gebäude zu Wohnzwecken.

4. Mindestgrößen für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestgrößen für Baugrundstücke werden festgesetzt:

- für Einzelhäuser 1.200 m² und für
- Doppelhaushälften 800 m².

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei bestehenden ehemals landwirtschaftlich genutzten Hauptgebäuden sind ausnahmsweise im Rahmen der Umnutzung bis zu 3 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen - mit Ausnahme untergeordneter baulicher Anlagen bis zu max. 30m³ - unzulässig. Ausnahmen im Rahmen des Bestandschutzes sind zulässig.

7. Anpflanzungen von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und im Falle eines Abgangs gleichwertig zu ersetzen.

Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 LBO)

1. Außenwände

Außenwände sind nur als Sichtmauerwerk mit unglasierten roten, rotbraunen bis rotbunten und weißen Ziegeln, als hell gestrichene Putzfassade oder in Holzbauweise zulässig. Dies gilt nicht für verglaste Anbauten (Wintergärten). Ausnahmen sind im Rahmen des Bestandsschutzes möglich.

2. Dächer

2.1 Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind ausschließlich Gebäude mit geneigten Dächern in Form von Satteldächern (auch mit Krüppelwalm), Walmdächern oder Pultdächern zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf maximal 50° betragen.

2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern oder mit Pultdächern hergestellt werden.

- 2.3. Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur Dachpfannen bzw. Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Carports mit Flachdächern, die eine Blende aus Dachpfannen als Randabschluss haben. Außerdem zulässig sind begrünte Dächer. Hierfür sind ausnahmsweise auch flacher geneigte Dächer zulässig.
Die Festsetzungen gelten nicht für in die Dachflächen integrierte Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen sowie für untergeordnete Dachaufbauten (Dachgauben bis zu einer Breite von 2 m).
- 2.4 Für die gestalterischen Festsetzungen 2.1 bis 2.3 sind Ausnahmen im Rahmen des Bestandsschutzes möglich.

1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
- Das Landesnaturschutzgesetz vom 3. März 2007 (GVOBl. Schl.-H. 2007 S. 136)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991)

1.2 Plangrundlage

Die Plangrundlage im Maßstab 1: 1.000 wurde vom Vermessungsbüro Boysen aus Schwarzenbeck erstellt und beglaubigt.

1.3 Planvorgaben

1.3.1 Regionalplanung

In dem Regionalplan für den Planungsraum I aus dem Jahre 1998 ist die Ortslage Götting als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung ausgewiesen.

Nördlich und südlich der Ortslage sind die festgesetzten Naturschutzgebiete „Talhänge bei Götting“ dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Götting besteht kein Flächennutzungsplan. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist allerdings nicht erforderlich, wenn ein Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Um diesen Sachverhalt gerecht zu werden, hat die Gemeinde beschlossen, einem Bebauungsplan für die gesamte Ortslage aufzustellen. Deshalb handelt es sich im vorliegenden Fall um einen sogenannten „selbständigen Bebauungsplan“.

1.3.3 Denkmalschutz

Im Plangeltungsbereich befinden sich verschiedene Gebäude, für die Bestimmungen des Denkmalschutzes zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind dies folgende Gebäude:

- Bei dem reetgedeckten Gebäude **Dorfstraße Nr. 15** handelt es sich um ein eingetragenes Kulturdenkmal nach § 5 Denkmalschutzgesetz. Das unmittelbar nördlich davon liegende ehemalige Backhaus ist als sog. einfaches Kulturdenkmal nach § 1 des Denkmalschutzgesetzes einzustufen.
- Auch die Gebäude Dorfstraße 3, Dorfstraße 13 und der innere Teil einer Scheune auf dem Grundstück Dorfstraße 7 sind ebenfalls einfache Kulturdenkmale im Sinne von § 1 des Denkmalschutzgesetzes.

Für bauliche Veränderungen jeglicher Art ist deshalb eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Herzogtum Lauenburg vorzunehmen.

1.4 Altlasten/ Altablagerungen

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen keine Eintragungen zu Altstandorten oder Altablagerungen vor.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, der aus dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung ersichtlich ist, umfasst die gesamte bebaute Ortslage der Gemeinde Göttin.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 7,67 ha.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich umfasst die gesamte bebaute Ortslage der Gemeinde beidseitig der Dorfstraße. Das Dorf wird noch heute durch entsprechende Gebäude aber auch vorhandene Nutzungen landwirtschaftlich geprägt und ist gemäß Nutzungskatalog der BauNVO als Dorfgebiet(MD) einzustufen. Auch wenn im Nordwesten der Dorflage (Dorfstraße 3 und 7) zwei Hofstellen aufgegeben sind, ist der südliche Teil des Dorfes eindeutig landwirtschaftlich geprägt. Hier bestehen noch 3 Hofstellen (Dorfstraße 13, 14 und 19) als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen. Die Grundstücke Dorfstraße 17 und 22 werden von einem Landmaschinen-reperaturbetrieb genutzt. Die übrigen Gebäude dienen mit Ausnahme vorhandener Nebenanlagen dem Wohnen. Es handelt sich durchweg um freistehende Einzelgebäude mit überwiegend einer Wohnung, teilweise auch mit zwei Wohneinheiten. In dem Gebäude Dorfstraße 24 befinden sich 3 Wohnungen. Bei dem Gebäude 26/28 handelt es sich um ein Doppelhaus.

Im Südwesten grenzt der Plangeltungsbereich an Waldflächen. Auch bei dem Grundstück unmittelbar nördlich des Feuerwehrgerätehauses handelt es sich um eine mit Wald bestockte Fläche. Hierfür ist im Rahmen einer Bebauung eine Waldumwandlung erforderlich, die allerdings bereits von der

Fortsbehörde Süd in Aussicht gestellt worden ist. Siehe hierzu auch Seite 10 unten des landschaftsplanerischen Fachbeitrages, der als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt ist.

Die verwendeten Baumaterialien sind in einer relativ großen Vielfalt von rotem Ziegelmauerwerk über weißes Mauerwerk, aber auch überwiegend hell verputzten Fassaden vorhanden. Es dominieren geneigte Dächer, vorrangig als Satteldächer, aber auch als Walmdächer mit roten bzw. rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen. Das älteste Haus im Dorf (Dorfstraße 15) ist mit Reet gedeckt. Es ist zudem gemäß § 5 Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal eingetragen. Das dazugehörige ehemalige Backhaus unmittelbar nördlich des Gebäudes ist gemäß § 1 Denkmalschutzgesetz als sog. einfaches Kulturdenkmal einzustufen.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Für die Gemeinde Göttin besteht bisher kein Bebauungsplan, d.h. die einzige planungsrechtliche Grundlage sind die Bestimmungen des § 34 BauGB. Hiernach sind, vereinfacht dargestellt, einzelne Bauvorhaben nur dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Außerdem muss die Erschließung gesichert sein, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Da diese Entscheidungskriterien gemäß § 34 BauGB nicht immer eindeutig zu definieren sind - wie die umfangreiche Rechtsprechung zum § 34 BauGB belegt - hat die Gemeinde im Einzelfall nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten, die bauliche Entwicklung im Plangebiet zu lenken. So kann z.B. die nachträgliche Teilung von Grundstücken oder eine nach Zielvorstellung der Gemeinde zu starke bauliche Verdichtung nicht verhindert werden. Auf dem Grundstück Dorfstraße 14 wurde z.B. in den letzten Jahren ein sehr großes dominantes offensichtlich zweigeschossiges Gebäude bauordnungsrechtlich genehmigt, ohne dass die Gemeinde hierauf Einfluss nehmen konnte. Auch wenn die Qualität der Architektur hier nicht in Frage gestellt werden soll, werden zumindest das Volumen des Baukörpers unter Berücksichtigung der angrenzenden eher kleinteiligen Gebäude und der übrigen vorhandenen baulichen Strukturen mit deutlich niedrigeren Traufhöhen seitens der Gemeinde kritisch gesehen.

Aus diesem Grunde hat sich die Gemeinde entschieden, für die gesamte Ortslage einen Bebauungsplan aufzustellen, und zwar nicht um bauliche Aktivitäten im Dorf zu verhindern, sondern um diese aktiv durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan zu lenken.

Die Gemeinde beabsichtigt, diese Neuaufstellung auf der Grundlage von § 13 a des Baugesetzbuches durchführen.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der u.a. städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen ermöglichen soll. Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist deutlich kleiner als 20.000 m².
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für diesen Bebauungsplan Nr. 1 wie folgt zusammenfassen:

Aufnahme von Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, um bei zukünftigen Baumaßnahmen dafür zu sorgen, dass diese sich insbesondere nach dem Maß der baulichen Nutzung, also der Größe und auch der Gestaltung gut in das gewachsene Ortsbild einfügen. Durch die Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen sollen auch zusätzliche Gebäude in zweiter Baureihe ausgeschlossen werden. Auch sollen weitere Regelungen wie z.B. Traufhöhen und die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude sowie Regelungen zur Gestaltung dazu beitragen den dörflichen Charakter zu wahren und dafür Sorge zu tragen, dass das Dorf Götting früher oder später nicht wie ein x-beliebiges austauschbares Neubaugebiet in Deutschland aussieht.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Wie bereits dargelegt, besteht für die Gemeinde Götting kein Flächennutzungsplan. Dies ist jedoch im vorliegenden Fall nicht problematisch, da es nach Maßgabe von § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ausdrücklich zulässig ist, auf einen Flächennutzungsplan zu verzichten, wenn ein Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Nach Auffassung der Gemeinde, die bereits vom Kreis bestätigt wurde, kann im vorliegenden Fall auf die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Deshalb handelt es sich im vorliegenden Fall um einen sogenannten „selbständigen Bebauungsplan“.

Die Gemeinde will im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes neben der zeichnerischen Festsetzung auch durch textliche Regelungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** werden deshalb zur Steuerung und Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen einige Nutzungseinschränkungen für das Dorfgebiet gegenüber dem Nutzungskatalog des § 5 der BauNVO vorgenommen. So sollen in dem Dorf nicht zuletzt aufgrund der Lage Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sein. Auch die ansonsten im Regelfall ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Diskothek oder Bars) sollen nicht zulässig sein, da diese Nutzungen sich in das bestehende Dorfgefüge nicht zuletzt aufgrund der geringen Einwohnerzahl nicht einfügen könnten und zudem ein erhebliches Störpotential aufweisen würden.

Mitten in der Ortslage befindet sich das Feuerwehrgerätehaus, das gleichzeitig als Dorfgemeinschaftshaus genutzt wird. Es ist in der Planzeichnung als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen zwischen weniger als 1.000 m² und deutlich über 6.000 m² sowie der vorhandenen Nutzungen wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gestaffelt. Hierzu wird verwiesen auf die **textliche Festsetzung Nr. 2**.

Ein „Dorfgebiet (MD)“ ist gemäß § 5 der BauNVO ist dies eine Gebietskategorie, in der „auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist“. Nicht zuletzt deshalb wurden mit den **textlichen Festsetzungen Nr. 2.2, 2.3 und 2.4** Ausnahmen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung in den B-Plan aufgenommen. Diese Ausnahmen gelten zugunsten von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und überwiegend der Landwirtschaft dienenden Betrieben.

Hierfür wird u.a. eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,6 zugelassen. Dies ist erforderlich, da die o.g. Betriebe aufgrund der Betriebsabläufe auf umfangreichere versiegelte Flächen angewiesen sind und ansonsten unzumutbar benachteiligt würden. Der vorhandene Landmaschinenbetrieb wäre beispielsweise in seiner Existenz bedroht und allein auf den Bestandsschutz beschränkt. Eine früher oder später erforderliche Erweiterung und Erneuerung seiner Gebäudesubstanz wäre ohne die jetzt aufgenommenen spezifischen Regelungen planungsrechtlich ausgeschlossen.

Die Baunutzungsverordnung sieht für solche Fälle in § 16 Abs. 5 ausdrücklich eine entsprechende Regelung vor, wonach das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile unterschiedlich festgesetzt werden kann.

Solche Ausnahmeregelungen sind deshalb zwingend erforderlich, um den tatsächlichen Bestand zu berücksichtigen. Außerdem gilt in der Bauleitplanung grundsätzlich auch ein Gebot der Rücksichtnahme zugunsten von schützenswerten Individualinteressen. Diese Rücksichtnahme ist jedoch nicht im Sinne eines absoluten Vorranges zu verstehen, erfordert

aber zumindest eine differenzierende Betrachtung nach dem jeweiligen Schutzgut und sonstigen zu berücksichtigenden Belangen.

Die Gebäude selbst sollten entsprechend des prägenden Bestandes ausschließlich mit einem Vollgeschoss zugelassen werden. Dies schließt allerdings nicht aus, Dachgeschosse auszubauen und zu nutzen, solange sie im bauordnungsrechtlichen Sinne keine Vollgeschosse¹ sind.

Um unter Berücksichtigung der vorhandenen eher kleinteiligen Bebauung zu hohe Gebäude auszuschließen, wird die zulässige Traufhöhe für Wohngebäude auf 4m begrenzt. Dies Maß ermöglicht die Errichtung eines Gebäudes abhängig von der Bauweise mit normaler Geschosshöhe einschließlich eines Dremfels bis zu einer Höhe von ca. 0,75m.

Betriebliche Belange werden berücksichtigt, indem gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 2.4** für Scheunen, für Maschinenunterstände bzw. -hallen und zugehörige größere Nebenanlagen eine Traufhöhe bis zu max. 5.5m zugelassen wird.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

In der Planzeichnung werden unter weitestgehender Berücksichtigung des baulichen Bestandes mehr oder weniger großzügige überbaubare Flächen festgesetzt. Diese Baufenster definieren die Bereiche, in denen zukünftig bauliche Maßnahmen mit Ausnahme von untergeordneten baulichen Nebenanlagen zulässig sind. Bauliche Nebenanlagen wie z.B. Geräteschuppen, Terrassen und auch Garagen oder Carports sind grundsätzlich auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, sind allerdings zusammen mit den versiegelten Flächen, wie z.B. Grundstückszufahren oder befestigte Stellplätze, mit auf die GRZ anzurechnen. Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass sie eine Bebauung in zweiter Reihe nicht zulassen, allerdings eine maßvolle bauliche Verdichtung bestehender Baulücken ermöglichen. Deshalb wurden auch für einen Teil der bestehenden Gebäude im rückwärtigen Bereich keine überbaubaren Flächen festgesetzt, da hier ansonsten auch zusätzliche Wohngebäude entstehen könnten. Um jedoch landwirtschaftlich genutzte oder landwirtschaftsnahe Gebäude (z. B. zugunsten des bestehenden Landmaschinenbetriebes) nicht zu sehr einzuschränken, ist gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 3** eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Bautiefe zugunsten dieser Nutzung zulässig.

Westlich des Plangeltungsbereiches schließen sich Waldflächen nach Landeswaldgesetz an. Nach Vorabstimmung mit der Ortsbehörde Süd in Tritttau wurde der einzuhaltende Waldabstand auf 20m reduziert. Dies geschieht aufgrund des konkreten Waldbestandes, der sich überwiegend in einer Hanglage befindet. In der Planzeichnung ist dieser einzuhaltende Waldabstand nachrichtlich mit einer dicken gestrichelten Linie dargestellt. Zwangsläufig hat dieser Waldschutzstreifen Auswirkungen auf die hier festgesetzten überbaubaren Flächen. Die hier vorhandenen Gebäude

¹ Nach den Bestimmungen der Landesbauordnung ist ein Dachgeschoss erst dann ein Vollgeschoss, wenn sie über mindestens drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30m haben.

genießen zwar grundsätzlich Bestandsschutz, bauliche Erweiterungen sind jedoch innerhalb des Waldschutzstreifens nicht zulässig.

Zulässig sind grundsätzlich nur Gebäude in offener Bauweise. Dies bedeutet, dass Gebäudelängen bis zu 50m zulässig sind und zu den Grundstücksgrenzen bzw. bestehenden Gebäuden jeweils ein nach LBO erforderlicher Grenzabstand einzuhalten ist.

Siehe hierzu auch das folgende Kapitel.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6)

Die Gemeinde hält die Aufnahme einer Regelung zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude für erforderlich, um einen Neubau bzw. einen Um- oder Ausbau zugunsten von Apartmenthäusern bzw. Mehrfamilienhäusern auszuschließen. Dies gilt besonders, da Mehrfamilienhäuser nicht vorhanden sind. Das vorhandene Gebäude in der Dorfstraße 24 a-c mit 3 Wohneinheiten unterliegt dem Bestandsschutz.

Zur Sicherung des Gebietscharakters und der Wohnqualität wird deshalb durch die **textliche Festsetzung Nr. 5** bestimmt, dass pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Lediglich bei bestehenden landwirtschaftlichen Hauptgebäuden soll ein Umbau zugunsten von bis zu 3 Wohnungen zulässig sein, um für ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude eine bessere Verwertbarkeit zu ermöglichen.

4.5 Grundstücksgrößen (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermöglicht u.a. die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen. Die Gemeinde macht von dieser Möglichkeit Gebrauch, um Grundstücksteilungen in zu kleine Einheiten zu verhindern. Hierdurch soll eine unverträgliche Verdichtung zu Lasten der vorhandenen Wohnqualität in dem Dorf Göttin ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung soll auch dazu dienen im Rahmen von Grundstücksverkäufen bzw. –zusammenlegungen ein Regelungsinstrument bei Neuparzellierungen zu behalten.

Die **textliche Festsetzung 4** enthält deshalb die Regelung, dass eine Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m² für Einzelhäuser einzuhalten ist. Für Doppelhaushälften gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 800m². Kleinere Grundstücksgrößen wären unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur und unter Berücksichtigung der Kapazität der Kläranlage bedenklich und würden zu einer zu starken baulichen Verdichtung führen. Die vorhandenen Grundstücke mit Größen von weniger als 800 m² haben selbstverständlich Bestandsschutz.

4.6 Gestalterische Festsetzungen

Unter Berücksichtigung des Bestandes und im Interesse der Wahrung des dörflichen Charakters enthält der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zulässigen Dachformen, -neigungen

und zur Art der Bedachung. Hiermit soll eine bessere Einfügung der neuen Baukörper in die vorhandene Baustruktur gewährleistet werden. Auch wenn es sich nur um rahmensetzende Festsetzungen handelt, möchte die Gemeinde insbesondere verhindern, dass sich das Dorf zu einem beliebigen austauschbaren Baugebiet entwickelt.

In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei dem reetgedeckten Gebäude Dorfstraße 15 um ein eingetragenes Baudenkmal handelt. Dies bedeutet u.a., dass die umliegenden Bereiche einem denkmalpflegerischen Umgebungsschutz unterliegen und die Gestaltung im Einzelfall, besonders z.B. für den vorgesehenen Bauplatz zwischen Dorfstraße 13 und 17 mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist. Auch sind bauliche Veränderungen bzw. bauliche Erweiterungen für das eingetragene Baudenkmal selber nur in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis zulässig. Für das Grundstück gilt insofern die Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Fläche nur unter dem Vorbehalt einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

4.7. Erschließung

4.7.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird durch die Dorfstraße erschlossen. Änderungen oder Erweiterungen sind hier nicht erforderlich. Die Straßenverkehrsfläche ist in der Planzeichnung einschließlich des vorhandenen Straßenbegleitgrüns in der Planzeichnung festgesetzt. Der Bereich vor dem Feuerwehrgerätehaus ist entsprechend seinem Ausbau als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Buswendeplatz“ festgeschrieben.

Aufgrund der schwierigen Erschließung südlich des Grundstückes Dorfstraße 1 ist hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Eine Erschließung des Grundstückes (bzw. der unmittelbar nebeneinander liegenden Grundstücke kann demnach nur über die vorhandene Zufahrt der alten Hofanlage Dorfstraße 3 erfolgen.

4.7.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über bestehende Anschlussmöglichkeiten im Bereich der Dorfstraße gesichert.

4.8. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Im Plangeltungsbereich sind für einzelne sehr tiefe Grundstücke und für das Grundstück Postweg 1, das unmittelbar an die offene Landschaft grenzt, sowie für die Grundstücke Dorfstraße 2 und 2a Teilbereiche als Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen sind bei der Ermittlung der GRZ nicht mit in Ansatz zu bringen.

In Abstimmung mit der Forstbehörde Süd wird ein etwa 10m breiter Streifen auf dem nordwestlich von der Feuerwehr gelegenen Wochenendhausgrundstück (Dorfstraße 9) ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt.

Diese Fläche liegt heute innerhalb einer Waldfläche und nach der in Aussicht gestellten Waldumwandlung im Waldschutzstreifen.

Der ortsbildprägende Baumbestand ist im Bereich der Dorfstraße und der unmittelbar angrenzenden Bereich gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt und bei Abgang zu ersetzen. In der Planzeichnung wurden ferner als Darstellung ohne Normcharakter zusätzliche Baumanpflanzungen als Vorschläge aufgenommen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Auch ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Denn gemäß § 13 a, Absatz 2 Nr. 4 BauGB „gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, solange nicht naturschutzrechtlich besonders geschützte Bereiche betroffen sind.

Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang die Planwerkstatt Holzer aus Lüneburg beauftragt zu untersuchen, inwieweit naturschutzrechtlich besonders geschützte Bereiche betroffen sind.

Diese Ergebnisse sind in Form eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages zusammen mit der Potentialabschätzung eines Diplombiologen für die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Heuschrecken dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Als Ergebnis läßt sich festhalten:

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um mehr oder weniger intensiv genutzte Gartenflächen bzw. landwirtschaftliche Hofflächen. Die vorhandenen prägenden Baumbestände wurden erfasst, sind in der Planzeichnung dargestellt und wurden bei der Festsetzung der überbaubaren Fläche berücksichtigt. Bei baulichen Erweiterungen bzw. im Falle einer Neubebauung kommt es abgesehen von der Bodeninanspruchnahme an sich und dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundflächenzahl hinter den nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen² deutlich zurückbleibt. Die Grundflächenzahl ist verknüpft mit

² Gemäß § 17 BauNVO gilt für ein Dorfgebiet eine GRZ von max. 0,6 als Obergrenze.

einer maximal zulässigen Gesamtversiegelung³. Es ist zu erwarten, dass die nicht versiegelbaren Grundstücksflächen auch weiterhin gärtnerisch genutzt werden.

Die Bebauung im Bestand ist positiv zu bewerten, da hierdurch die Inanspruchnahme neuer Freiflächen außerhalb des bereits besiedelten Bereichs vermieden wird.

Naturschutzfachlich hochwertige Bereiche werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Anspruch genommen. Nach Aussage der vorliegenden Potentialabschätzung kann als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung gesagt werden, dass eine Ausnahmegenehmigung nach § 43 Abs. 8 BNatSchG voraussichtlich nicht erforderlich wird.

Angesichts dieser Bestandssituation werden weitere Erfassungen nicht für erforderlich gehalten. Besondere Maßnahmen aus naturschutzrechtlicher Sicht werden nicht erforderlich.

Immissionsschutzrechtliche Belange werden ebenfalls durch die vorliegende Planung nicht berührt.

6. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindeversammlung Götting in der Sitzung am gebilligt.

Götting, den

.....

(Bürgermeister)

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord – Büro für Stadtplanung & Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders – Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158 – 890 277
Fax: 04158 – 890 276 email: info@planwerkstatt-nord.de

In Zusammenarbeit mit der

Planwerkstatt Holzer Sültenweg 40, 21339 Lüneburg,
Tel.: 04131 – 400 931, Fax: 04131 – 777 582
email: info@planwerkstatt-holzer.de

Stand: 11.01.2010

³ So ist nach Maßgabe von § 19 Abs. 4 der BauNVO bei einer festgesetzten GRZ von 0,25 insgesamt eine Versiegelung bis zu 0,375 des Grundstückes zulässig.