

# Gemeinde Kirchgellersen

Landkreis Lüneburg



## Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfgemeinschaftshaus“

Entwurf

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: Januar 2023

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kirchgellersen durch:

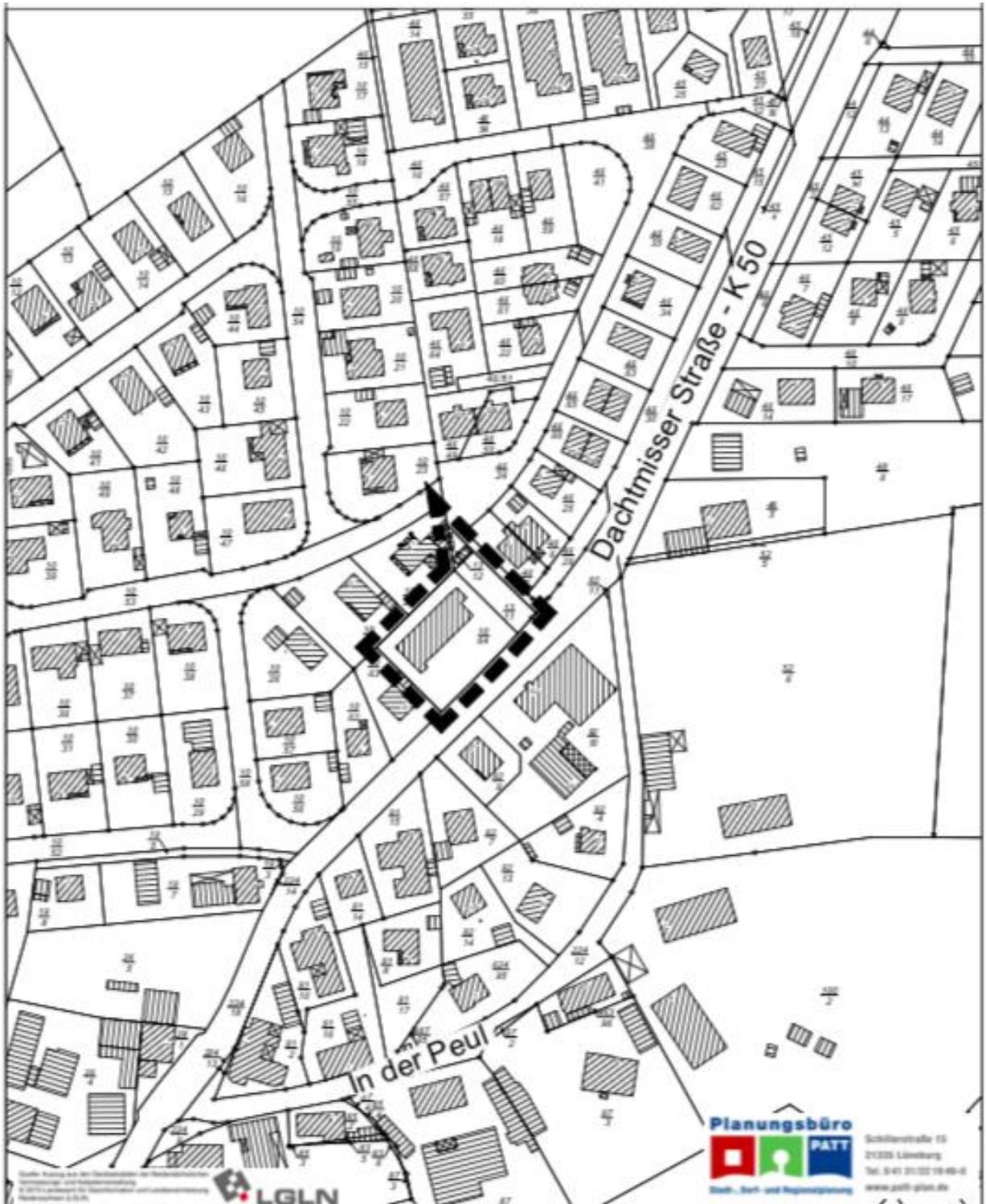
**Planungsbüro**



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

# Übersichtsplan



# Inhalt

1. Präambel.....	3
2. Hinweis.....	3
3. Planzeichnung.....	4
4. Begründung.....	5
4.1 Anlass und Ziel der Planung.....	5
4.2 Lage und Nutzung des Plangebietes .....	5
4.3 Flächennutzungsplan.....	6
4.4 Vorhandene Bebauungspläne .....	6
4.5 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	8
4.6 Flächenbilanz .....	8
4.7 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB .....	8
5. Verfahrensvermerke .....	8

## 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 Kirchgellersen in seiner Sitzung am ..... diesen Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfgemeinschaftshaus“, bestehend aus den nachstehenden zeichnerischen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Kirchgellersen, den

.....  
Bürgermeister

.....  
Siegel

## 2. Hinweis

### 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010  
in der jeweils aktuellen Fassung.

# Gemeinde Kirchgellersen

Landkreis Lüneburg

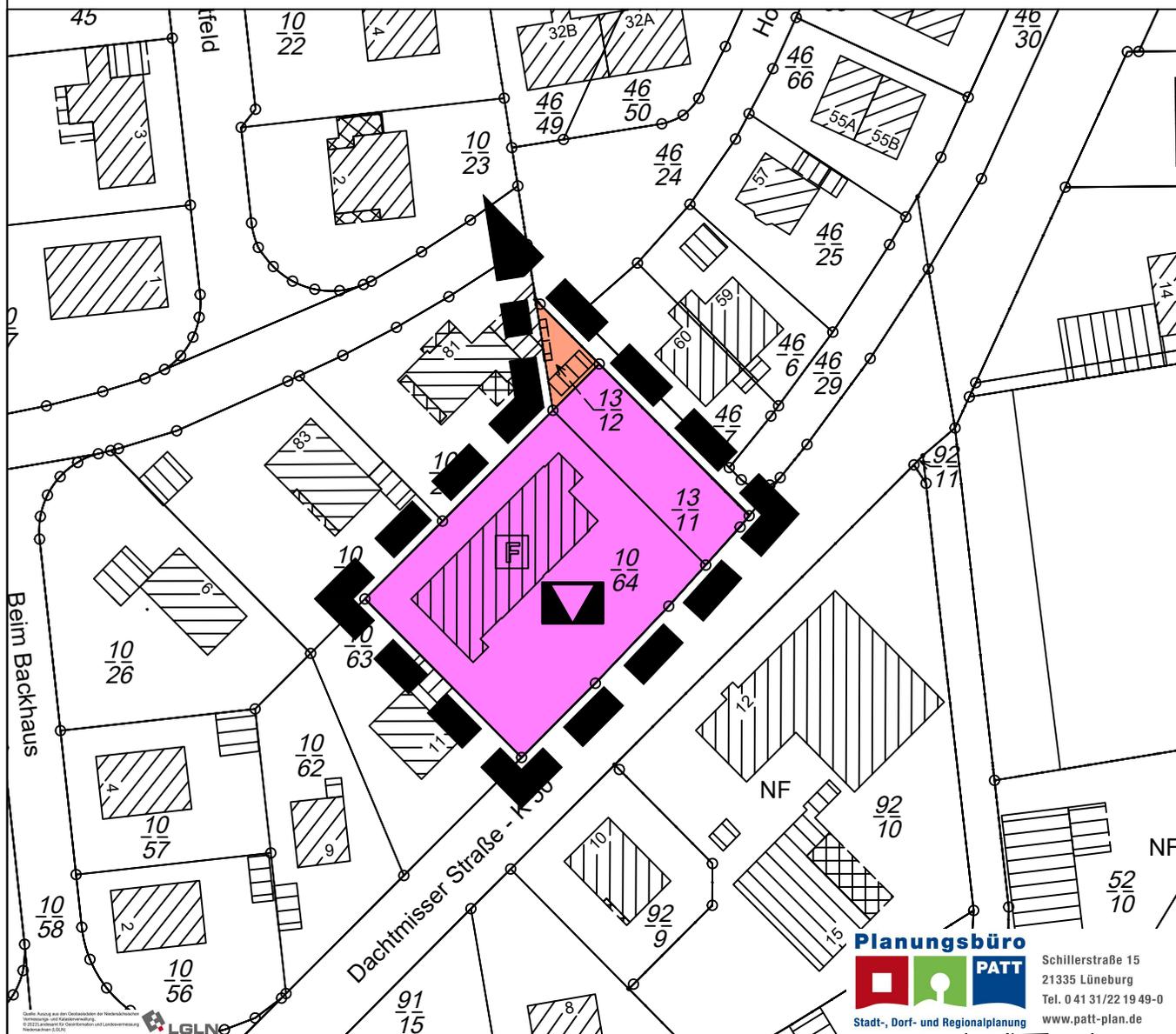


## Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfgemeinschaftshaus“



Stand: Januar 2023

M. 1:1.000



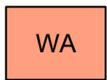
Quelle: Anlage an den Ortsatlas der Niedersächsischen Landesregierung und Landesplanung  
© 2022 Gemeinde Kirchgellersen und Landesplanung  
BauNVO 2017  
BauGB 2009



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

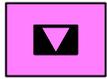
### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung



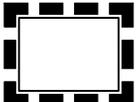
WA  
Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

#### 2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Fläche für den Gemeinbedarf - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

#### 3. Sonstige Planzeichen



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

## 4. Begründung

### 4.1 Anlass und Ziel der Planung

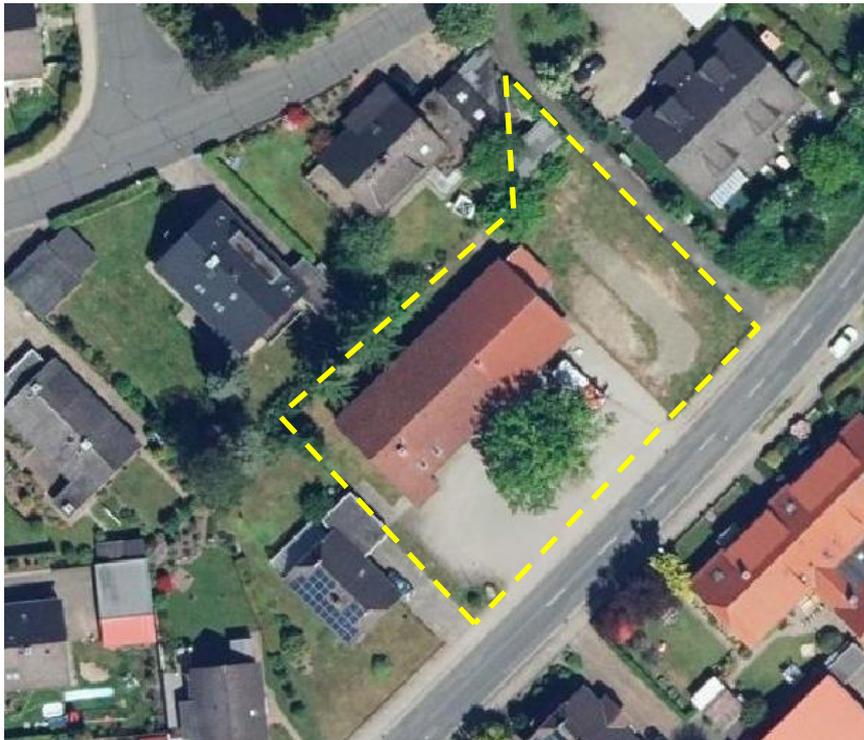
Da das Feuerwehrhaus an der Dachtmisser Straße nicht mehr den Anforderungen entspricht wird wenige hundert Meter weiter nördlich ein neues Feuerwehrhaus gebaut. Das Gebäude am bisherigen Standort soll zu einem Dorfgemeinschaftshaus umgebaut werden.

Bisher ist die Fläche der Feuerwehr als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ausgewiesen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden nun die bauleitplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Umbau und der Umnutzung des alten Feuerwehrhauses geschaffen. In diesem Zuge wird auch die planungsrechtlich nicht ganz korrekte Nutzung des Flurstücks 13/12 korrigiert.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt.

### 4.2 Lage und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortes nur etwa 200 m vom historischen Ortskern entfernt an der Dachtmisser Straße. Es umfasst das große südwestlich gelegen und mit dem Feuerwehrgebäude bestandene Flurstück 10/64 sowie die nordöstlich angrenzenden Flurstücke 13/11 sowie 13/12. Wie aus dem nachfolgenden Luftbild zu ersehen ist, wird das Flurstück 13/11 als Stellplatz und Übungsfläche genutzt, während das nördliche Flurstück 13/12 zu dem nördlich angrenzenden Wohngrundstück gehört und mit einem kleinen Schuppen bestanden ist.



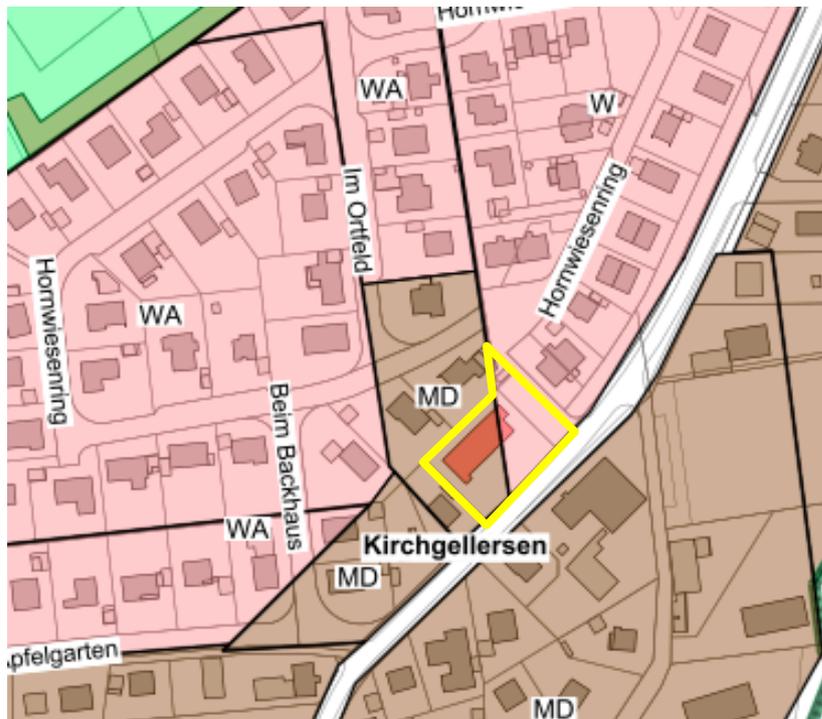
Luftbild des Plangebietes 2021

(Quelle: TerraWeb des Landkreises)

### 4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Planungsgebietes im Westen als Dorfgebiet (MD) und im Osten als Wohnbaufläche dar.

Da die geplante Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, wird nach Rechtskrafterlangung des vorliegenden Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan gemäß §13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Samtgemeinde Gellersen

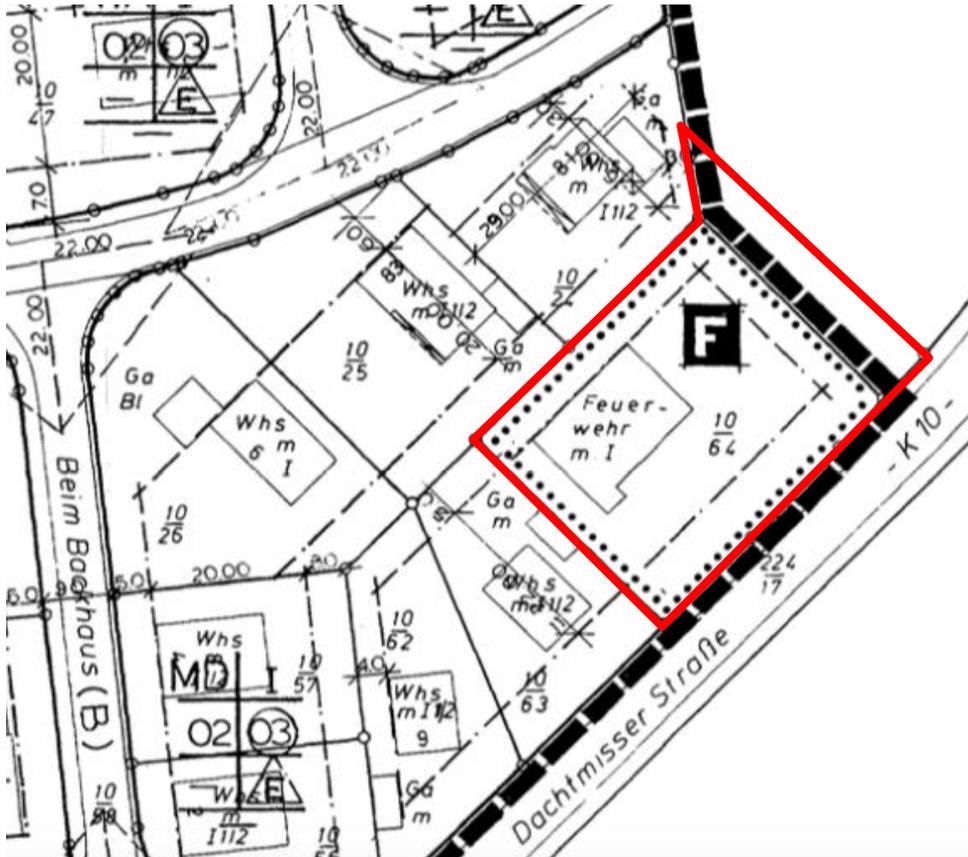
Gelber Umring = Lage des Plangebietes

(Quelle: TerraWeb des Landkreises)

### 4.4 Vorhandene Bebauungspläne

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfgemeinschaftshaus“ werden die Bebauungspläne Nr. 4 „An den Hornwiesen“ und Nr. 7 „Hornwiesen-Ost“ überplant. In den überplanten Bereichen verlieren diese Bebauungspläne mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplans Nr. 20 Dorfgemeinschaftshaus“ ihre Rechtswirksamkeit.

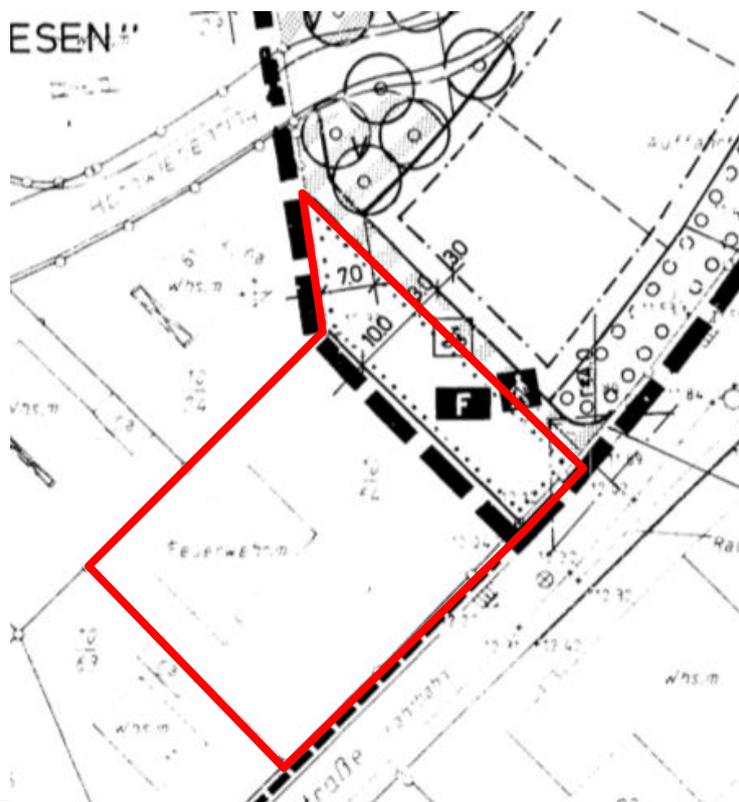
Der Bebauungsplan Nr. 4 „An den Hornwiesen“ setzt im Bereich des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ fest, wie aus dem nachfolgenden B-Plan-Ausschnitt zu erkennen ist.



Rot = Ungefähre Lage des Plangebietes

(Quelle: TerraWeb des Landkreises)

Auch der Bebauungsplan Nr. 7 „Hornwiesen-Ost“ setzt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ fest. In der Örtlichkeit wird aber das nördliche Dreieck als Garten eines Wohnbaugrundstücks genutzt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 7 „Hornwiesen Ost“

Rot = ungefähre Lage des Plangebietes

(Quelle: TerraWeb des Landkreises)

#### 4.5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der überwiegende Anteil der Fläche des Bebauungsplanes wird als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, wie es bereits auch in den beiden überplanten Bebauungsplänen der Fall ist. Es wird nun nur die Zweckbestimmung von „Feuerwehr“ auf „Kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ geändert, so dass hier ein Dorfgemeinschaftshaus errichtet werden kann.

Das Flurstück 13/12 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, so wie es der tatsächlichen Nutzung entspricht.

#### 4.6 Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet			1770	m <sup>2</sup>	100%
Gemeinbedarfsfläche			1701	m <sup>2</sup>	96%
Allgemeines Wohngebiet			69	m <sup>2</sup>	4%

#### 4.7 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Wie unter 4.1 ausgeführt wird, dient der Bebauungsplan der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich, weshalb das Verfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

Die Gesamt-Fläche des Plangebiets hat eine Größe von etwa 1.770 m<sup>2</sup>, wobei die Grundfläche des Gebäudes geringer sein wird. Damit unterschreitet die Grundfläche den vorgegebenen Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) deutlich.

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 überwiegend um eine Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke handelt, können schwere Unfälle im Sinne § 50 Satz 1 BImSchG ausgeschlossen werden. Insofern werden die Voraussetzungen des § 13a BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Eine Umweltprüfung ist im Beschleunigten Verfahren nicht vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

### 5. Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchzellern hat in seiner Sitzung am 06.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Dorfgemeinschaftshaus“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Kirchzellern, den.....

.....  
Bürgermeister

## Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Kirchgellersen, Flur 4, Maßstab 1 : 1000

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

© 2022  LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Lüneburg

Lüneburg, den.....

.....  
Katasteramt Lüneburg

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 „Dorfgemeinschaftshaus“ wurde ausgearbeitet von

### Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

Lüneburg, den.....

.....  
Planverfasser

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Kirchgellersen hat in seiner Sitzung am 06.12.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 „Dorfgemeinschaftshaus“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 „Dorfgemeinschaftshaus“ inkl. Begründung hat vom 17.01.2023 bis 17.02.2023 öffentlich ausgelegt.

Kirchgellersen, den.....

.....  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Kirchgellersen in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfgemeinschaftshaus“ als Satzung (§ 10 BauGB) und die zugehörige Begründung beschlossen.

Kirchgellersen, den.....

.....  
Bürgermeister

### Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 20 „Dorfgemeinschaftshaus“ bestehend aus der Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt.

Kirchgellersen, den.....

.....  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfgemeinschaftshaus“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .....2023 im Amtsblatt Nr. .../2023 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfgemeinschaftshaus“ wurde damit am ..... rechtsverbindlich.

Kirchgellersen, den.....

.....  
Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 20 „Dorfgemeinschaftshaus“ sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 20 „Dorfgemeinschaftshaus“ nicht geltend gemacht worden.

Kirchgellersen, den.....

.....  
Bürgermeister