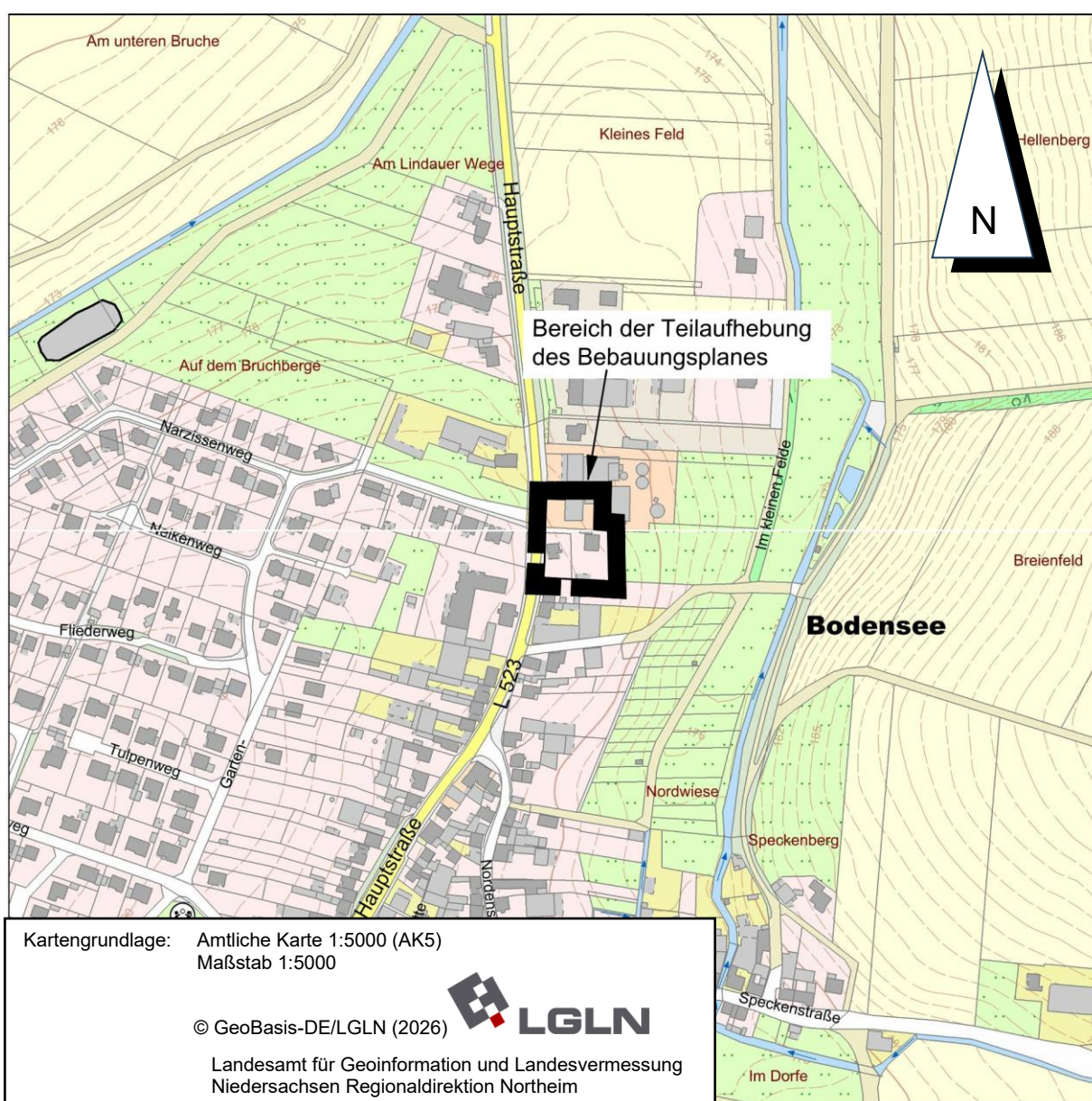


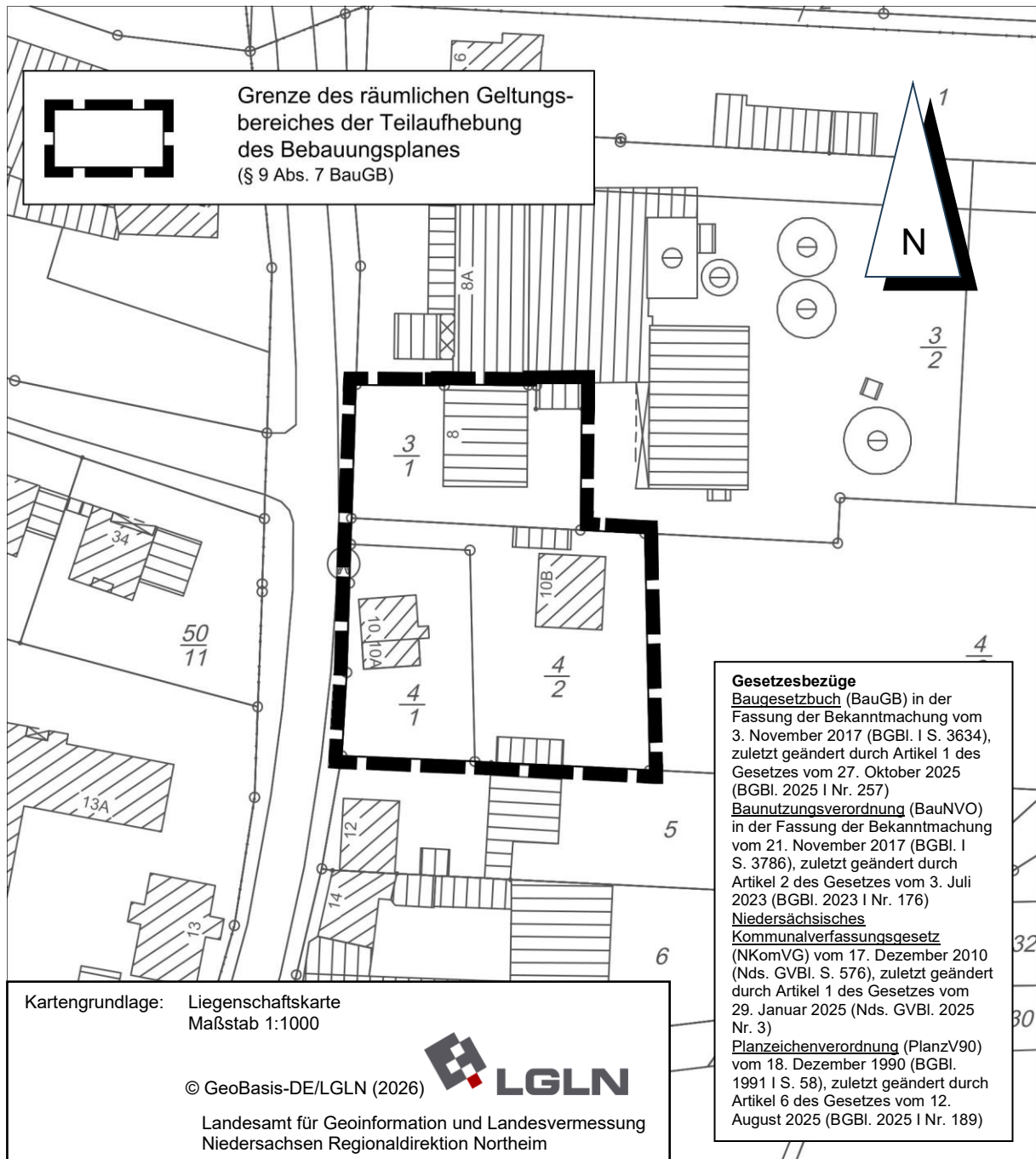
BEBAUUGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	§ 13a i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB		
1.4.2026			

GEMEINDE BODENSEE BEBAUUNGSPLAN NR. 8 „GEWERBEGEBIET“ TEILAUFBEBUNG



Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet“, M 1 : 1.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des zeichnerisch definierten Teilbereichs wird der Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet“ ersatzlos aufgehoben.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bodensee diese Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nebst Begründung, als Satzung beschlossen.

Bodensee, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bodensee, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Gemarkung: Bodensee
Flur 22 Flurstücke: 3/1, 4/1, 4/2

© GeoBasis-DE/ LGLN (2025)

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand: Open-GeoData 09/2025).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Göttingen, den

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Göttingen,

Siegel

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im November 2025

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes und Begründung wurde vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Bodensee, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bodensee, den

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bodensee, den

Siegel

Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Teilaufhebung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes, schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bodensee, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Bodensee hat die Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Norden Bodensees auf der östlichen Seite der Hauptstraße (Landstraße L 523).

Er umfasst die Flurstücke Nrn. 3/1, 4/1 und 4/2 der Flur 22 in der Gemarkung Bodensee (6366) und wird auf dem Deckblatt dieser Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

In der zeichnerischen Darstellung des Entwurfs des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RRÖP) 2020 des Landkreises Göttingen wird lediglich die Hauptstraße, welche durch den Ort Bodensee verläuft und an den Geltungsbereich grenzt, als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung dargestellt. Diese Belange werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen, zu der die Gemeinde Bodensee gehört, stellt den Geltungsbereich innerhalb des aktuellen Arbeitsstandes als gewerbliche Baufläche dar. Südlich an den Geltungsbereich angrenzend sowie im Rest des Ortes Bodensee werden Dorfgebiete dargestellt. Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans, dessen Teilaufhebung die vorliegende Planung beabsichtigt, liegt ebenfalls größtenteils in den dargestellten gewerblichen Flächen.

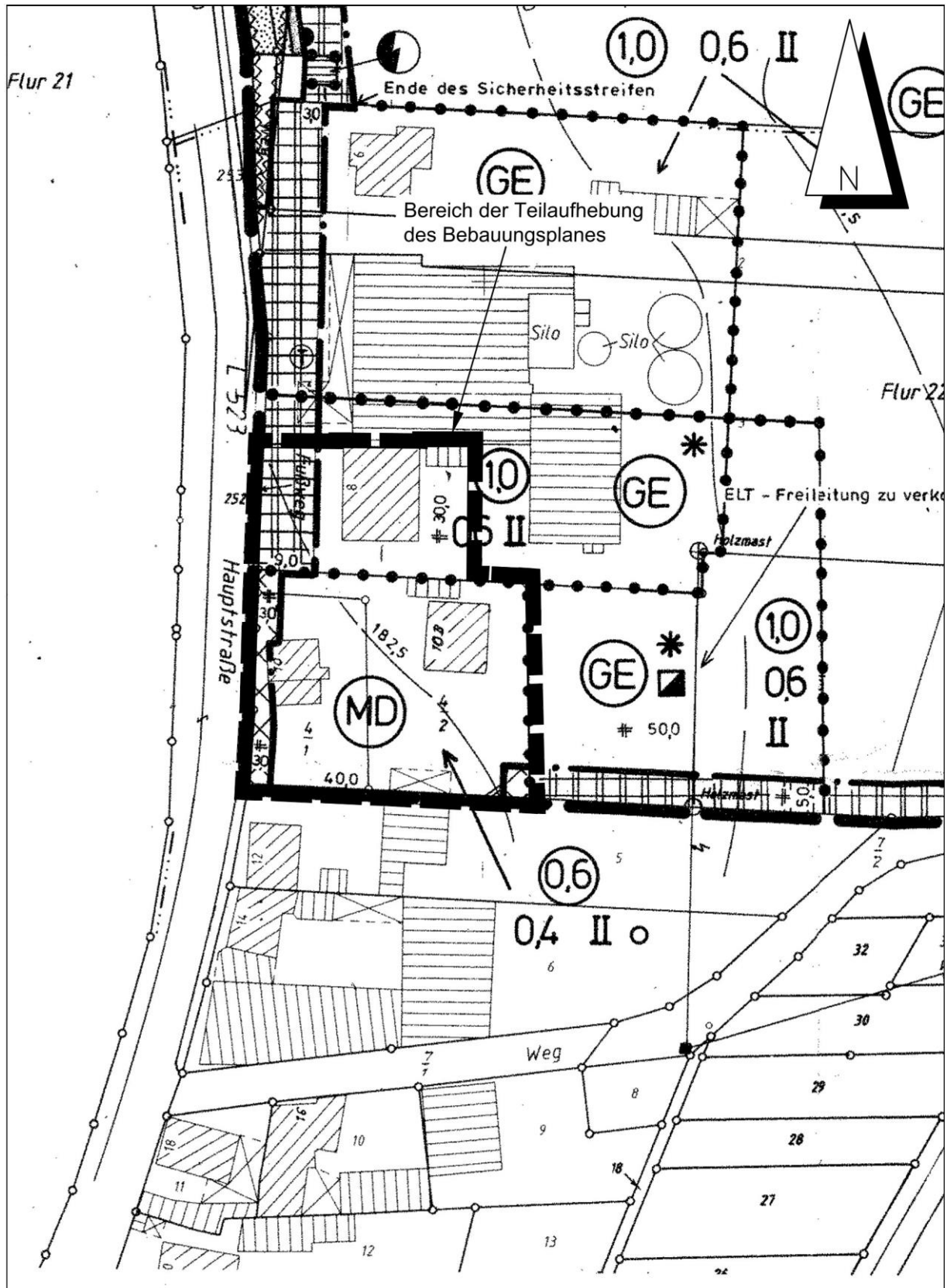
Ein Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen wird im Folgenden dargestellt.

2.3 Bebauungsplan (ursprüngliche Fassung)

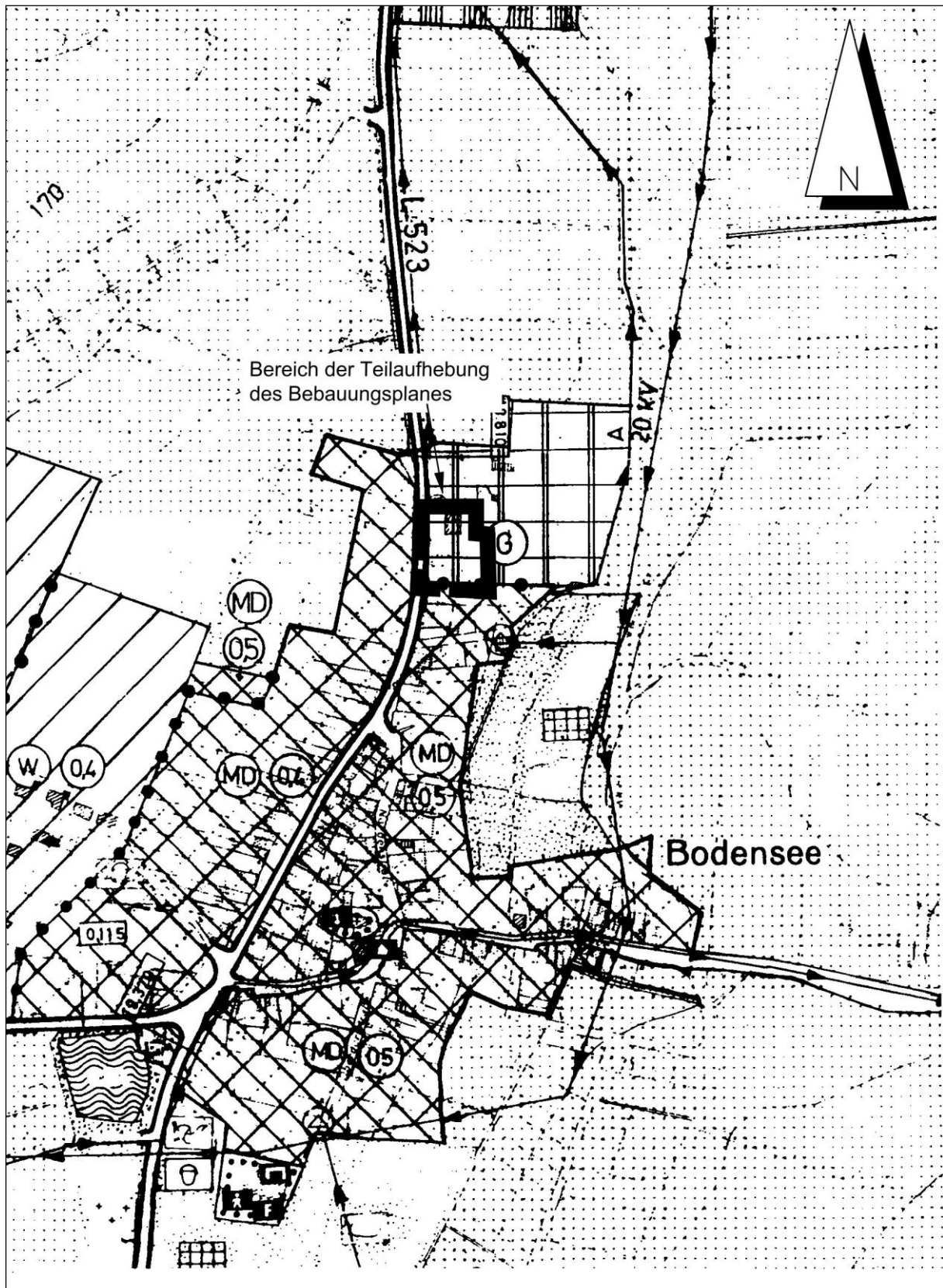
Der Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet“ der Gemeinde Bodensee aus dem Jahr 1996 liegt östlich der Hauptstraße. Es wurden überwiegend Gewerbegebiete festgesetzt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Teilaufhebung wurde im Sünden als Dorfgebiet festgesetzt. Hier wurden als Maße der baulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl von 0,6, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie das Höchstmaß von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Außerdem wurde eine offene Bauweise und eine an der breitesten Stelle 3,0 m breite nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wurde bislang als maximal zweigeschossig bebaubares Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer geschossflächenzahl von 1,0 ausgewiesen.

Ein Ausschnitt des ursprünglichen Bebauungsplans inklusive des Geltungsbereichs der vorliegenden Teilaufhebung wird im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet“, M 1 : 1.000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung (Ziel und Zweck der Planung)

Das im Bebauungsplan festgesetztes Dorfgebiet hat den Zweck, in einem Gebiet primär Land- und Forstwirtschaft, jedoch zusätzlich Wohnen und den Betrieb von nicht störendem Gewerbe zu ermöglichen. Der Nutzungsschwerpunkt liegt hierbei nur zum Teil auf dem Wohnen. Aktuell ist der Planbereich bebaut. Das vorliegende Dorfgebiet ist so klein, dass es keine Mischung der drei genannten Nutzungsarten aufnehmen kann. Es kann somit nicht verwirklicht werden. Die Festsetzung eines Dorfgebietes kann den städtebaulichen Zielen der Gemeinde nicht gerecht werden. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht keine Art der Nutzung vor, welche der künftigen Nutzung des Planbereichs Rechnung tragen kann.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist als Gewerbegebiet festgesetzt, beinhaltet jedoch tatsächlich ein Wohnhaus, so dass die Zweckbestimmung hier ebenfalls nicht erreicht werden kann.

Somit soll, wie die textliche Festsetzung Nr. 1 beschreibt, der durch den Geltungsbereich begrenzte Teil des Bebauungsplans aufgehoben werden. Folglich wird auch die Funktion des Dorfgebietes bzw. des Gewerbegebietes insoweit aufgehoben.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans kann das Gebiet der vorliegenden Planung gemäß § 34 als im Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Grundstücken stehend bewertet und dem Innenbereich zugerechnet werden.

Die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans werden für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung aufgehoben und bleiben für den restlichen Teil des ursprünglichen Geltungsbereichs weiterhin gültig.

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschleunigt durchgeführt. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würde. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Der Grenzwert gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt.

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung ist bereits gesichert.

4. Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von 0,2480 ha.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8

„Gewerbegebiet“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und wurde vom Rat der Gemeinde Bodensee beschlossen.

Bodensee, den

Siegel

Bürgermeister