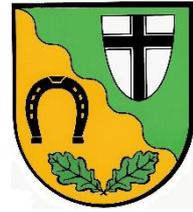


# Gemeinde Reppenstedt

Landkreis Lüneburg



## Bebauungsplan Nr. 32 „Reppenstedt Ost“, 2. Änderung

### Begründung

Stand: Entwurf 09/2022  
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB  
Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Reppenstedt durch:



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



## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Samtgemeinde Gellersen ist Eigentümerin von zwei Flurstücken, die nach Maßgabe des geltenden Planungsrechts in zweiter Reihe prinzipiell mit einem Wohngebäude bebaubar sind. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des seit 2008 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 „Reppenstedt-Ost“.

Auf beiden Grundstücken soll mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung je ein Wohngebäude mit vier Wohneinheiten errichtet und genutzt werden. Die Gemeinde Reppenstedt unterstützt diese Zielsetzung. Der Bebauungsplan Nr. 32 ermöglicht zwar eine wohnbauliche Nachverdichtung, jedoch nicht mit der angestrebten Anzahl der Wohneinheiten.

Ziel der vorliegenden Planänderung ist es daher, den vorhandenen Festsetzungskatalog dahingehend zu ergänzen, dass im Rahmen einer sozialen Wohnraumförderung bis zu vier Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sein sollen. Dies erfordert eine Änderung des Bebauungsplanes.

Durch die geplante zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Reppenstedt-Ost“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen sowie die Bauweise werden nicht geändert. Die Gemeinde Reppenstedt kann daher die 2. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufstellen. Auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und auf eine formelle Umweltprüfung wird verzichtet.

Die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt:

- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen außerdem auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH / EU-Vogelschutzgebiete).
- Sogenannte „schwere Unfälle“ im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) können ausgeschlossen werden.

Für die Planänderung besteht kein naturschutzrechtliches Kompensationserfordernis. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird nicht erhöht; außerdem vollzieht sich die Planänderung innerhalb einer vollständig bebauten Ortslage.

## 2. Bestandssituation und Vorgaben

Die Flächen des Plangebietes sind bereits seit mehreren Jahrzehnten bebaut. Die ursprüngliche Bebauung wurde auf relativ großen Grundstücken realisiert. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicher zu stellen, wurde im Jahr 2008 der Bebauungsplan Nr. 32 „Reppenstedt Ost“ aufgestellt.

Ziel der Planung war es unter Wahrung des jeweiligen Gebietscharakters eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen, wobei insbesondere folgende Teilziele angestrebt werden:

- Möglichst geringe Beeinträchtigung der Nachbarschaft,
- Wahrung des Siedlungscharakters,
- Begrenzung der Versiegelung zur Begrenzung des Oberflächenwasserabflusses.



Planzeichnung B-Plan Nr. 32 „Reppenstedt-Ost“

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes (rechtskräftig seit 12/2012) bezieht sich auf eine bis dahin festgesetzte Grünfläche im Norden des Plangebiets, auf der nun in einem eng begrenzten Rahmen eine Wohnbebauung zulässig ist. Hier gelten allein die Festsetzungen des Bebauungsplans i. d. F. seiner 1. Änderung.



Planzeichnung 1. Änderung B-Plan Nr. 32 „Reppenstedt-Ost“

### 3. Planänderung

Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den Gesamtgeltungsbereich des Urplans, jedoch ohne den Geltungsbereich seiner 1. Änderung, da für diesen Bereich vollständig neues Planungsrecht geschaffen wurde und gemäß den Ausführungen der dazugehörigen Begründung die Festsetzungen des Urplans für das Änderungsgebiet aufgehoben wurden.

Der Bebauungsplan eröffnet derzeit schon die Möglichkeit, einer zusätzlichen Bebauung mit einem Wohngebäude. Dieser setzt dazu einerseits die Einhaltung einer einzuhaltenden Mindestgrundstücksgröße (Festsetzung 2.2) als auch eine nachzuweisende Grundstücksfläche (450 bzw. 550 m<sup>2</sup>) pro Wohneinheit voraus (Festsetzung 2.3).

Ziel der vorliegenden Planänderung ist, die Festsetzung 2.3 dahingehend zu öffnen, dass in Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert, errichtet und entsprechend genutzt werden, höchstens vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig sein dürfen. Die nachzuweisende Grundstücksfläche pro Wohneinheit ist für die so formulierte städtebauliche Zielsetzung dann nicht anzuwenden.

Es handelt sich somit um eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB, die nur dann zum Tragen kommen kann, wenn die genannte Bedingung („soziale Wohnraumförderung“) nachgewiesenermaßen erfüllt ist.

Für den Fall, dass die formulierte Bedingung wegfällt („Auslaufen der Sozialbindung“), wird klarstellend die Folgenutzung definiert, nämlich die Wieder-Anwendung der oben beschriebenen textlichen Festsetzung 2.3.

Die neue Festsetzung 2.5 ergänzt den bisherigen Festsetzungskatalog. Das heißt, dass alle Festsetzungen (Bebauungstiefen / Anzahl der Wohnungen / Baugrenzen / GRZ / Mindest-Grundstücksgrößen etc.) unverändert Bestand haben.

### 4. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Die Planung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen außerdem auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Wie bereits einleitend erwähnt, wird durch die Planänderung die bauliche Ausnutzung der Grundstücke nicht erhöht und sie vollzieht sich vollständig innerhalb bebauten Ortslage. Die Anwendung der Eingriffsregelung kann daher entfallen, da kein naturschutzrechtliches Kompensationserfordernis besteht. Gleichwohl sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planungen darzulegen.

- Mensch und Siedlungsstruktur

Mit der Planänderung können vorhandene Erschließungspotenziale genutzt werden. Die Maßstäblichkeit der Wohnsiedlung, die vornehmlich durch Einzelhausbebauung geprägt ist, bleibt somit erhalten. Es können keine großen mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser entstehen sondern allenfalls kleinteilige Wohngebäude, die sich in das vorhandene Siedlungsgefüge gut einpassen. Die geplante kleinteilige Öffnung und Förderung einer sozialen

Wohnraumangebots bewegt sich in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen. Immissionskonflikte sind nicht erkennbar.

Die Ver- und Entsorgung kann durch den Anschluss an die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze sichergestellt werden.

- Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung baulich genutzt. Die nicht überbauten Flächen werden überwiegend als Garten genutzt. Durch die Planänderung wird keine intensivere Nutzung erfolgen. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen bleibt unverändert.

Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, aber es bestehen auch keine Hinweise auf Lokalpopulationen geschützter Arten, die überwiegend oder ausschließlich im Plangebiet bestehen.

Für die an diesen Lebensraum gebundenen Tiere wird durch die Planung kein Verlust der ökologischen Funktion ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang vorbereitet, da die anteilige gärtnerische Nutzung der Grundstücksflächen beibehalten bleibt.

- Boden und Wasser

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen ist der zukünftige Siedlungsbereich anthropogen überformt. Mit der Planänderung werden sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt ergeben. Die bauliche Ausnutzung wird nicht erhöht.

Unbelastetes Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickern und wird damit wieder dem Grundwasser zugeführt.

- Landschaft

Die Planänderung vollzieht sich innerhalb eines Baugebietes. Ein Ausgreifen in den offenen Landschaftsraum wird vermieden.

## 5. Bauleitplanerisches Verfahren

In seiner Sitzung am 13.10.2022 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Reppenstedt den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom .....2022 bis einschließlich .....2022. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

In seiner Sitzung am ..... hat der Rat der Gemeinde Reppenstedt nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Reppenstedt, den

.....  
- Der Gemeindedirektor –

## Anlage

# Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 „Reppenstedt Ost“ (Urfassung)

### 1.0 Gebietsaufteilung

Es gelten für die Flächen des Plangebietes zwei Kategorien von Baugrundstücken bzw. Bauflächen:

**Kategorie 1:** Grundstücke/Bauflächen an vorhandenen öffentlichen Straßen (mindestens 10 m grenzen an die öffentliche Straße). Der Abstand der Gebäude zur erschließenden öffentlichen Straße ist geringer als 25 m.

**Kategorie 2:** Grundstücke/Bauflächen die nur über Stichwege, Überfahrtsrechte oder ähnliche Konstruktionen an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen sind. Gebäude stehen mindestens 25 m von der erschließenden öffentlichen Straße entfernt.

### 2.0 Bauliche Nutzung

	Kategorie 1	Kategorie 2	
2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt	0,25	0,20	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO

Für Grundstücke der Kategorie 1, die zum Zeitpunkt der Erstellung der Plangrundlage (ALK, Stand Jan. 2007) kleiner als 600 m<sup>2</sup> waren, kann ausnahmsweise eine GRZ von 0,3 zugelassen werden, sofern die Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung gewährleistet ist.

2.2 Die Grundstücksgröße beträgt mindestens	600 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.3 Die Grundstücksfläche je Wohnung beträgt mindestens	450 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
2.4 Bei der GRZ-Ermittlung werden Stellplätze und deren Zufahrten nur berechnet soweit sie versiegelt sind. Bei sickertfähigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von 0,7 (mindestens 30 % des Oberflächenwassers versickern) werden die Flächen nur zu 50 % angerechnet.			§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §19 BauNVO

### 3.0 Teilfläche 1

Abweichend von den Festsetzungen zu 2.0 gelten für Teilfläche 1 folgende Festsetzungen:  
Reines Wohngebiet; Grundflächenzahl 0,35; maximal zwei Vollgeschosse, nur Einzel- oder Doppelhäuser; Mindestgrundstückgröße 400 m<sup>2</sup> je Einzelhaus, 250 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1  
BauGB i.V.m.  
der BauNVO

### 4.0 Teilflächen 2

Auf den Teilflächen 2 sind Baugrenzen festgesetzt. Auf allen anderen bebaubaren Flächen des Plangebietes richtet sich die Zulässigkeit der Überbauung nach § 34 bzw. § 35 BauGB sowie den sonstigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

§ 9 Abs.1 Nr.2  
BauGB

### 5.0 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Es ist eine flächenhafte Versickerung anzustreben. Wenn die Bodenverhältnisse eine oberflächige Versickerung nicht zulassen, sind Rigolen, Sickerschächte oder ähnliche Anlagen zulässig. Die Speicherung von Oberflächenwasser in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

§ 9 Abs.1 Nr.20  
BauGB