

A: Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.	Landkreis Lüneburg (Schreiben vom 08.12.2022) <u>Anregungen</u>	
1.1	Bauordnung	
1.1.1	Es benötigt noch eine rechtliche Klärung, ob die Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB überhaupt so zulässig ist.	Gemäß § 9 (2) BauGB kann „im Bebauungsplan (...) in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten (...) Nutzungen (...) nur (...) 2.bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.“ Im vorliegenden Fall sind auf den Baugrundstücken Wohngebäude mit höchstens vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig, wenn diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert, errichtet und entsprechend genutzt werden. Die Zulässigkeits-bedingung ist hier die Nutzung von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung Als Folgenutzung gilt wieder die Festsetzung 2.3, nach der höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Insofern werden die Vorgaben des § 9 (2) BauGB beachtet.
	Es wird zu Bedenken gegeben, dass diese Festsetzung im Vollzug zu massiven Problemen führen wird. Nach Auslauf der Sozialbindung soll sich die Zulässigkeit der Folgenutzung aus den Festsetzungen des Bebauungsplans einschließlich der Festsetzung 2.3 ergeben. Hiernach gilt nach dem Auslaufen der Sozialbindung, dass die Grundstücksfläche je Wohnung wieder mindestens 450 m ² (Kategorie 1) bzw. 550 m ² (Kategorie 2) betragen muss. Somit muss ggf. die Anzahl der Wohneinheiten in Gebäuden nach dem Auslaufen der Sozialbindung zurückgebaut werden. Es stellt sich die Frage, ob dies so gewollt ist und vor allem, ob dies so umsetzbar ist.	Mit Auslaufen der Sozialbindung sind zumindest bei Nutzungsänderung die entsprechenden Vorgaben der textlichen Festsetzung 2.3 wieder einzuhalten. Andernfalls gilt der Bestandsschutz. Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde Reppenstedt eine grundsätzliche Überarbeitung des Bebauungsplanes innerhalb der Sozialbindungsfrist.
1.2	Brandschutz Nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde (Samtgemeinde) verpflichtet für eine Grundversor-	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aus dem Trinkwassernetz können 48 m ³ /h entnommen werden, so dass die Grundversorgung für das Plangebiet gemäß des techn. Arbeitsblattes W 405 gegeben ist. In dem bereits weitgehend be-

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

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>gung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m³/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen.</p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss.</p> <p>Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche oder Löschwasserbehälter erforderlich.</p> <p>Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.</p> <p>Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden.</p>	<p>bauten Plangebiet gab es diesbezüglich von Seiten der Feuerwehr bisher keine Einwände. Im Einzelfall kann es bei höheren Brandlasten notwendig werden weitere Maßnahmen zur Löschwasserbereitstellung zu schaffen (z.B. Zisterne). Solche Maßnahmen sind dann im Rahmen der Baugenehmigung festzulegen.</p>
1.3	<p>Bodendenkmalschutz</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Vorhabengebiet der Kranke Heinrich befindet, der als ein für die Landesgeschichte bedeutsames Denkmal instand zu halten und zu pflegen ist.</p> <p>Im Bereich des Hasenwinkler Weges Nr. 21 – 31 befindet sich eine römisch-kaiserliche Siedlungsstelle, die bei Bodeneingriffen archäologisch zu untersuchen ist.</p> <p>Es wird empfohlen, einen entsprechenden Hinweis in den B-Plan aufzunehmen.</p>	<p>In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: „Im Bereich des Hasenwinkler Weges Nr. 21 – 31 befindet sich eine römisch-kaiserliche Siedlungsstelle, die bei Bodeneingriffen archäologisch zu untersuchen ist.“</p>
2.	<p>Telekom (Schreiben vom 27.10.2022)</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die Realisierung der Maßnah-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

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

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	me. In dem betroffenen Bereich der geplanten Maßnahme ist ausreichende Infrastruktur vorhanden, um evtl. erforderliche Neuanschlüsse realisieren zu können.	

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- Avacon
- Samtgemeinde Gellersen
- Wasserbeschaffungsverband Lüneburg Süd

B: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.	Stellungnahme 1 (Schreiben ohne Datum, Eingang: 28.11.2022)	
1.1	Sehr geehrte Damen und Herren des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Reppenstedt, bezüglich der öffentlichen Auslegung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.32, „Reppenstedt Ost“ möchten wir hiermit gerne schriftlich Stellung nehmen. Dabei möchten wir uns zunächst herzlich für das sehr konstruktive Gespräch mit Herrn Gärtner und Herrn Leppin am 17.11.22 bedanken. Darüber hinaus ist es uns wichtig, deutlich zu machen, dass wir das Engagement der Gemeinde Reppenstedt, sozialen Wohnraum zu schaffen, unterstützen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
1.2	Unser Anliegen ist die Wahrung des Siedlungscharakters, die Ausrichtung der Wohneinheiten für eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Nachbarschaft sowie der Erhalt der Bepflanzung. Hierbei begrüßt die Nachbarschaft die Planung	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen Die hier zu behandelnde Bebauungsplanänderung besteht lediglich aus einer textlichen Festsetzung, die besagt, dass vier Wohnungen

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

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>von Herrn Gärtner und der Gemeinde Reppenstedt, ein Gebäude mit Satteldach zu bauen, das sich gut in die bestehende Bebauung einpasst. Wir bedanken uns für die Vorlage der Baupläne, denen gemäß kleine Wohneinheiten in einem 1,5 geschossigen Haus mit Satteldach vorgesehen sind. Eine derart gestaltete Bauweise ist unser Hauptanliegen.</p> <p>Des Weiteren besteht der Wunsch der Nachbarschaft, die Begrünung zu den angrenzenden Grundstücken zu erhalten sowie eine Kompensationspflanzung für eventuell zu fällende Bäume, im besten Falle auf dem gleichen Grundstück, einzuplanen. Zu berücksichtigen ist ebenfalls die Höhe der Bodenplatte (Eichenbrücker Weg 13) und die damit verbundene Entwässerung des Grundstücks zur Vermeidung der Belastung der Nachbargrundstücke mit Regenwasser.</p>	<p>je Wohngebäude zulässig sind, wenn diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert, errichtet und entsprechend genutzt werden.</p> <p>Zu allen anderen Belangen (Ausgestaltung der Gebäude, Baudichte, Bepflanzung usw.) werden im Änderungsverfahren keine Aussagen getroffen. Insofern gilt hier der Urbebauungsplan Nr. 32 „Reppenstedt Ost“ unverändert fort.</p>
1.3	<p>Wir möchten ausdrücklich den Punkt unterstützen, dass es sich um eine bedingte Änderung des Bebauungsplans handelt. Bei einer Beendigung der Nutzung als sozialer Wohnraum muss klargestellt werden, dass der ursprüngliche Bebauungsplan wieder Gültigkeit erlangt.</p>	<p>In der textlichen Festsetzung ist im 2. Absatz eindeutig festgelegt, dass nach Auslauf der Sozialbindung sich die Zulässigkeit der Folge-nutzung aus den Festsetzungen des Bebauungsplans einschließlich der Festsetzung 2.3 ergibt. Insofern ist dann der ursprüngliche Bebauungsplan wieder vollumfänglich gültig.</p>
1.4	<p>Wir würden uns freuen, an dem bereits bestehenden offenen Dialog bezüglich des Bauvorhabens anknüpfen zu können. Hierbei nehmen wir sehr gerne das Angebot von Herrn Gärtner an, die Ausrichtung des Hauses betreffend Vorschläge bis Weihnachten zu äußern.</p>	<p>Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>