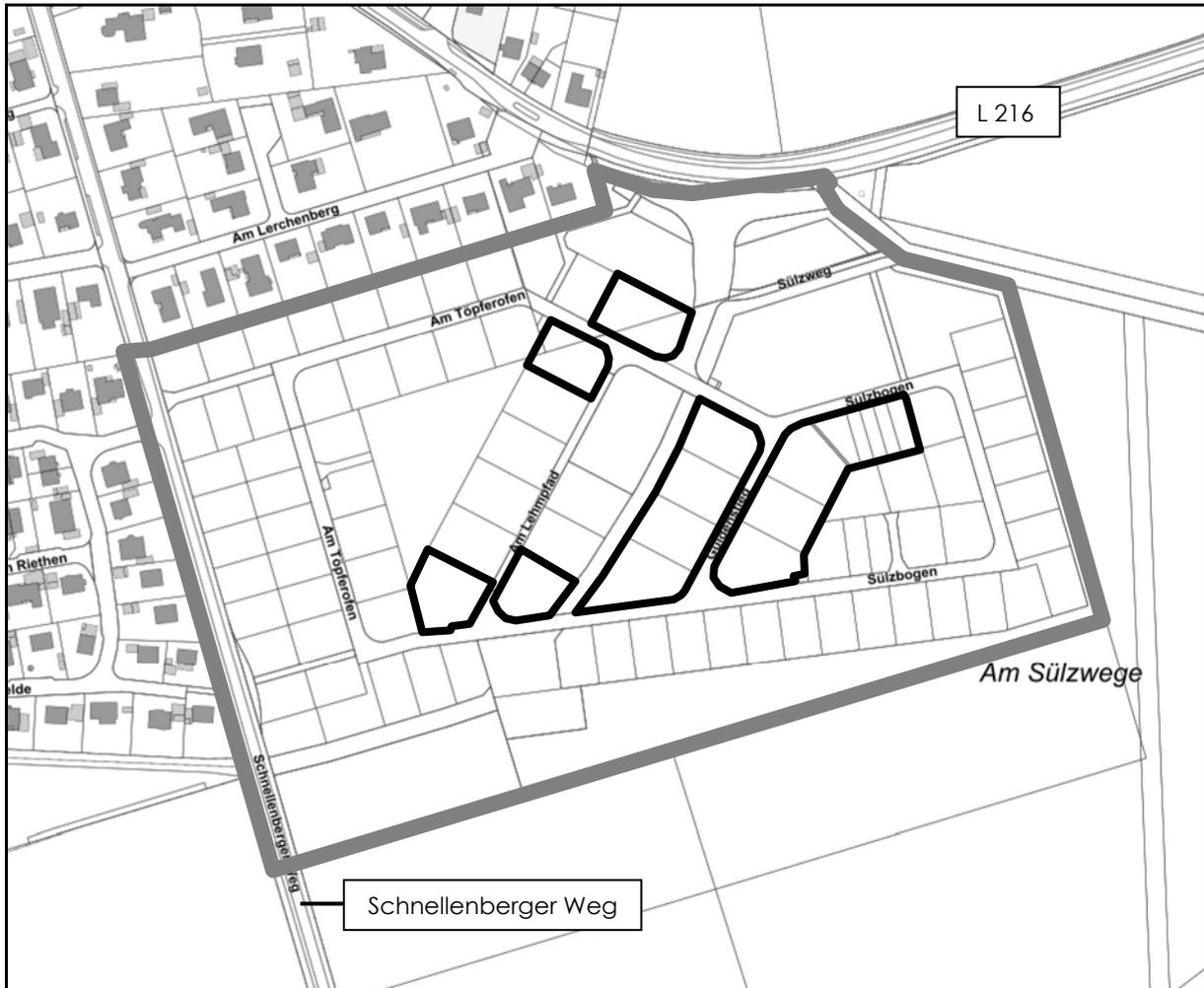


Gemeinde Reppenstedt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift

gemäß § 13a BauGB

Stand Entwurf zum Satzungsbeschluss: 23.07.2024



Quelle: Auszug aus dem Geportal des Landkreises Lüneburg, Liegenschaftskarte (grau).
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Lüneburg.

-  Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift
-  Plangebiet 1 des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 4.000

Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING

STADT +

LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0 Fax 04131 400 488-9

E-Mail: mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Präambel.....	4
2	Textliche Festsetzungen	5
3	Verfahrensvermerke.....	6
4	Hinweise zum Verfahren	8
5	Begründung	9
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	9
5.2	Wesentliche Auswirkungen	11



1 Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Reppenstedt in seiner Sitzung am diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Reppenstedt, den

.....

Gemeinde Reppenstedt



2 Textliche Festsetzungen

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift umfasst die Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4 (WA 4.1 und WA 4.2) und WA 7 (WA 7.1 und WA 7.2) des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift und ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt, Maßstab 1:4.000, durch schwarze Linien gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 7 BauGB

Ursprungsbebauungsplan Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift bleiben rechtskräftig, soweit sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen geändert werden.

Entfallen der Traufhöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 7 (WA 7.1 und WA 7.2)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 7 (WA 7.1 und WA 7.2) entfällt die bisher festgesetzte maximale Traufhöhe.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die textliche Festsetzung IV. des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift wird wie folgt geändert:

„IV. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 (WA 4.1 und WA 4.2) sind ausnahmsweise maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude zulässig, wenn in dem jeweiligen Wohngebäude Wohnungen geschaffen werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 müssen mindestens die Wohnungen, die das grundsätzlich festgesetzte Höchstmaß von 6 Wohnungen je Wohngebäude überschreiten, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 (WA 4.1 und WA 4.2) müssen mindestens die Wohnungen, die das grundsätzlich festgesetzte Höchstmaß von 4 Wohnungen je Wohngebäude überschreiten, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB“

3 Verfahrensvermerke

Planunterlage Übersichtsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:4.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2024  LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg

Planverfasserin

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Inhaberin Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, Fax: 04131-4004889, mehring@slplanung.de.

Lüneburg, den

.....
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Reppenstedt hat in seiner Sitzung am 23.05.2024 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Reppenstedt, den

.....
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Reppenstedt hat in seiner Sitzung am 23.05.2024 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom 06.06.2024 bis einschließlich zum 19.07.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Reppenstedt, den

.....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Reppenstedt hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Reppenstedt, den

.....
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (Nr.) bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Reppenstedt, den

.....
Gemeindedirektor

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Reppenstedt, den

.....
Gemeindedirektor

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Reppenstedt, den

.....
Gemeindedirektor

4 Hinweise zum Verfahren

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**, vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**, vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**, vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 12.12.2023
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**, vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 08.12.2022
- **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)**, vom 19.02.2010, zuletzt geändert am 12.12.2023
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**, vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 08.02.2024



5 Begründung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung stellt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ der Gemeinde Reppenstedt dar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als textliche Änderung, da an der Planzeichnung keine Änderungen vorgenommen werden.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift umfasst die Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4 (WA 4.1 und WA 4.2) und WA 7 (WA 7.1 und WA 7.2) des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift und ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt, Maßstab 1:4.000, durch schwarze Linien gekennzeichnet.

Das Plangebiet 1 des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ ist mit einer grauen Linie in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt gekennzeichnet. Es liegt am südöstlichen Rand der Ortslage von Reppenstedt.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift bleiben rechtskräftig, soweit sie nicht durch die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung geändert werden.

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Entfallen der Traufhöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 7 (WA 7.1 und WA 7.2)

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ entfällt die bisher festgesetzte maximale Traufhöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 7 (WA 7.1 und WA 7.2), um für die hier geplanten Reihenhäuser 2 Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses zu ermöglichen.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war in den Allgemeinen Wohngebieten WA 7 (WA 7.1 und WA 7.2) eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt, welche nur 2 Vollgeschosse ohne ein zusätzliches Staffelgeschoss ermöglichte. Mit der vorliegenden 1. Änderung wird durch das Entfallen der Traufhöhe ein Staffelgeschoss zuzüglich zu den 2 Vollgeschossen zugelassen.

Diese Änderung trägt zu einer höheren baulichen Ausnutzung der Grundstücke bei und ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Darüber hinaus wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ die textliche Festsetzung IV. zur Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten klargestellt und geändert.

Mit der 1. Änderung wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 (WA 4.1 und WA 4.2) ausnahmsweise maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, wenn in dem jeweiligen Wohngebäude Wohnungen geschaffen werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 müssen mindestens die Wohnungen, die das grundsätzlich festgesetzte Höchstmaß von 6 Wohnungen je Wohngebäude überschreiten, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 (WA 4.1 und WA 4.2) müssen mindestens die Wohnungen, die das grundsätzlich festgesetzte Höchstmaß von 4 Wohnungen je Wohngebäude überschreiten, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war die textliche Festsetzung IV. zur Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten nicht ganz eindeutig formuliert. Durch die Änderung wird nun klargestellt, dass die Zahl der Wohnungen nicht um 12 Wohnungen je Wohngebäude überschritten werden darf, sondern bis zu maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude überschritten

werden darf. Ein Wohngebäude darf also nach dieser Regelung insgesamt maximal 12 Wohnungen aufweisen. Außerdem wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden müssen, nun klar geregelt und es werden eindeutige Begriffe verwendet.

Verfahren

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, da die Bedingungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt sind.

Im Folgenden werden die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB abgearbeitet:

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ des Baugesetzbuches (BauGB). Demnach darf ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1. weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) oder 2. 20.000 m² bis weniger 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2). In den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche < 20.000) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 13a BauGB wird angewendet, weil die folgenden Voraussetzungen zutreffen:

Bedingungen für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB	Auswertung
Abs. 1, Sätze 1 und 2, Nr. 1 und 2 BauGB	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen	--
- die Nachverdichtung	--
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	Geltender Bebauungsplan -> notwendige Anpassung
Größe der Grundfläche:	
1. weniger als 20.000 m ²	trifft zu
2. 20.000 m ² bis weniger 70.000 m ² ; Durchführung einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien	--
Erhebliche Umweltauswirkungen bei 2. - Ausgleichsmaßnahme erforderlich	--
Abs. 1, Sätze 4 und 5 BauGB	
Begründet der B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist?	nein
Sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben?	nein
Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind?	nein
Abs. 2 Nr. 2 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?	nein
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	nein

Tabelle 1: Auswertung der Bedingungen des § 13a BauGB

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, sind die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13a BauGB erfüllt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. An der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Grundfläche werden keine Änderungen vorgenommen.

5.2 Wesentliche Auswirkungen

Die Ermöglichung eines Staffelgeschosses zusätzlich zu den 2 Vollgeschossen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 7 (WA 7.1 und WA 7.2) hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange. Die Änderung wirkt sich nicht wesentlich auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 7 (WA 7.1 und WA 7.2) liegen mittig im Baugebiet und sind künftig von Bebauung umgeben. Außerdem wird die maximal zulässige Firsthöhe beibehalten. Somit werden durch die Änderung insgesamt keine höheren Gebäude zugelassen. Darüber hinaus werden in der Umgebung der Allgemeinen Wohngebiete WA 7 (WA 7.1 und WA 7.2) bereits überwiegend 2 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss mit einer höheren Firsthöhe zugelassen. Daher wird sich die geplante Bebauung gut in das Ortsbild einfügen.

Die Änderung führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der umliegenden geplanten Wohnbebauung durch Verschattung. Insgesamt werden keine höheren Gebäude zugelassen. Die südlich und westlich angrenzenden Baugrundstücke werden durch die nun zulässigen zweigeschossigen Gebäude zuzüglich Staffelgeschoss nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Besonnung von Süden und Westen vollständig verbleibt. Nördlich und östlich sind bereits nach dem Ursprungsbebauungsplan überwiegend zwei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss zulässig. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass in der Regel bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen erforderlichen Abstandsflächen eine ausreichende Belichtung, Belüftung oder Besonnung gegeben ist.

Die Klarstellung der textlichen Festsetzung IV. zur Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten hat keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange. Die Festsetzung wird vom Regelungsinhalt nicht geändert, sondern lediglich klargestellt und eindeutiger formuliert. Damit sind keine Auswirkungen verbunden.

Auch wenn mit der vorliegenden Planung keine Eingriffe verbunden sind, wird an dieser Stelle auf die allgemeine Regelung im Baugesetzbuch zu Eingriffen im beschleunigten Verfahren hingewiesen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann entfallen.

Der Rat der Gemeinde Reppenstedt hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Reppenstedt, den

.....
Gemeindedirektor

