



Verantwortlich: Wiebke Gehrke
Amt: Bauamt

SITZUNGSVORLAGE

R/X/221

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Bau-, Umwelt-, Mobilitäts- und Planungsausschuss	04.09.2025	11	ja
Verwaltungsausschuss	11.09.2025		nein
Gemeinderat			ja

Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“, 5. Änderung - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Reppenstedt hat in seiner Sitzung am 05.06.2025 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte 3“ mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gebilligt und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung stellt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte 3“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung der Gemeinde Reppenstedt für die Grundstücke am Lindenweg mit den Nummern 6, 8, 10 und 12 dar.

In dem Bereich wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. An dieser Art der baulichen Nutzung sollen keine Änderungen vorgenommen werden. Durch die 5. Änderung soll im Sinne der Innenentwicklung eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücksfläche sowie der Ausnutzung über die zulässigen Vollgeschosse erreicht werden. Diesbezüglich ist für die gute Ausnutzung von Dachgeschossen eine Streichung der GFZ in der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung erforderlich.

Die Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der gebilligte Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung wurden in der Zeit vom 30.06.2025 bis 11.08.2025 ortsüblich bekanntgemacht, wurden im Internet veröffentlicht und lagen außerdem öffentlich im Rathaus der Samtgemeine Gellersen aus. In dieser Zeit wurde auch das Verfahren der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Auf Grund der Ferienzeit wurde die im BauGB vorgesehene Frist zur Abgabe von Stellungnahmen von einem Monat angemessen verlängert.

Hierbei sind keine Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht, die mit einer entsprechenden Abwägung (siehe Anlage) in einer Tabelle aufgelistet worden sind.

In der Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformatik und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg wurde angemerkt, den Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte 3“ anzupassen. Es handelt sich dabei um den Punkt „Planunterlagen“ in der örtlichen Bauvorschrift, welcher unter den Verfahrensvermerken zu finden ist. Konkret soll hierbei die Formulierung der Kartengrundlage angepasst und teilweise gestrichen werden. Laut LGLN ist das

Wort „vollständig“ aus dem ersten Satz zu entfernen. Weiterhin entfällt der zweite Satz komplett. Diese Angaben werden überarbeitet und angepasst.

Dieser Änderung bedarf gemäß § 4a Abs. 3 Satz. 1 BauGB keiner weiteren Beteiligung.

Alle weiteren Stellungnahmen mit Anregungen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind zur Kenntnis genommen worden, bedürfen aber keine Änderung der Begründung des Plangebietes.

Weitere Erläuterungen erfolgen mündlich durch die Verwaltung.

Beschlussempfehlung:

1. Die Gesamtabwägung der während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen und die in der Anlage dargestellten Anregungen werden, wie dort vorgeschlagen, berücksichtigt oder zurückgewiesen.
2. Es wird der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ortsmitte 3“ nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zugestimmt.

Anlage(n):

- Stellungnahmen mit den Abwägungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ortsmitte 3“
- Satzungsentwurf und Begründung für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ortsmitte 3“