Gemeinde Reppenstedt

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte 3“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

gemäß § 13a BauGB

A B S C H R I F T

Inhalt:

Plan

Begründung

BÜRO MEHRING
STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

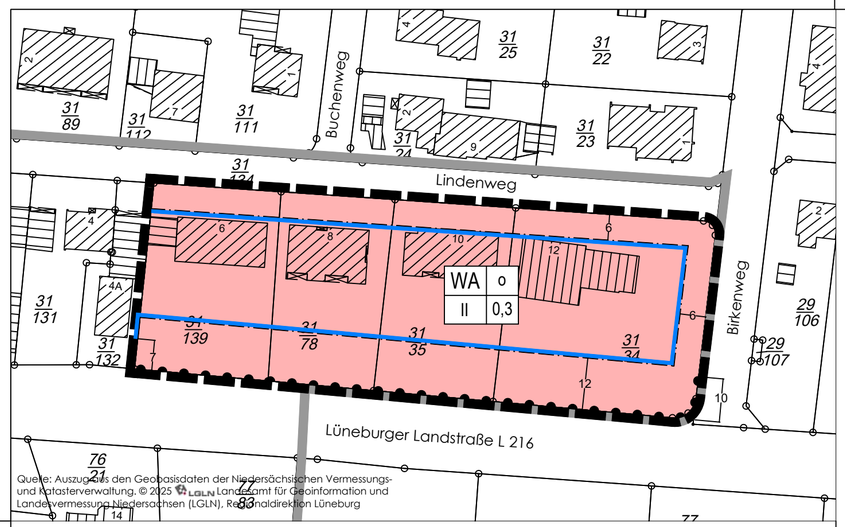
Tel.: 04131 400 488-0 mehring@slplanung.de

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende Abschrift mit der Urschrift übereinstimmt:

Reppenstedt, den .....

.....

- Gemeindedirektor-



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Planzeichenerklärung

(Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 — 2.5. Grundflächenzahl

II — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — 3. offene Bauweise

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 21 Ortsmitte 3

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Reppenstedt in seiner Sitzung am 24.09.2025 diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Ortsmitte 3" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Reppenstedt, den 04.11.2025 -Siegel- gez. S. Gärtner
Gemeinde Reppenstedt
Gemeindedirektor

Textliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich der 5. Änderung bleiben die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 21 „Ortsmitte 3“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sowie dessen 1. und 2. Änderung rechtskräftig, soweit sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen geändert werden.

2. Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte 3“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung werden außerhalb der Baugrenzen Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen.
§ 12 Abs. 1 und 2 BauNVO

3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 100% überschritten werden.
§ 9 Abs. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Im Geltungsbereich der 5. Änderung bleiben die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte 3“ rechtskräftig, soweit sie nicht von der nachfolgenden Streichung betroffen sind.
Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte 3“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung entfällt die Nr. 4 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung.

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
Maßstab: 1 : 1.000
Flurstücke: 31/34, 31/35, 31/78, 31/139, Gemarkung Reppenstedt, Flur 3
© 2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist Straßen, Wege sowie Plätze nach (Stand 21.05.2025).

Lüneburg, den 23.10.2025 -Siegel- gez. Geißler
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Katasteramt Lüneburg

Planverfasser

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Ortsmitte 3" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Inhaberin Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, mehring@slplanung.de.

Lüneburg, den 29.09.2025 gez. S. Wübbenhorst
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss

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 örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Reppenstedt, den 04.11.2025 -Siegel- gez. S. Gärtner
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Reppenstedt hat in seiner Sitzung am 05.06.2025 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Ortsmitte 3" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Ortsmitte 3" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die Begründung haben vom 30.06.2025 bis einschließlich zum 11.08.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Reppenstedt, den 04.11.2025 -Siegel- gez. S. Gärtner
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Reppenstedt hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Ortsmitte 3" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.09.2025 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Reppenstedt, den 04.11.2025 -Siegel- gez. S. Gärtner
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Ortsmitte 3" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.12.2025 im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (Nr. 13/2025) bekannt gemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Ortsmitte 3" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 05.12.2025 rechtsverbindlich geworden.

Reppenstedt, den 08.12.2025 -Siegel- gez. S. Gärtner
Gemeindedirektor

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Ortsmitte 3" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Ortsmitte 3" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Reppenstedt, den ....
Gemeindedirektor

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Ortsmitte 3" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Reppenstedt, den ....
Gemeindedirektor

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 für das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die Bauweise
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 15.09.1977, zuletzt geändert am 16.12.1986 für die Art der baulichen Nutzung
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 23.10.2024
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 18.06.2024
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 29.01.2025

Hinweise

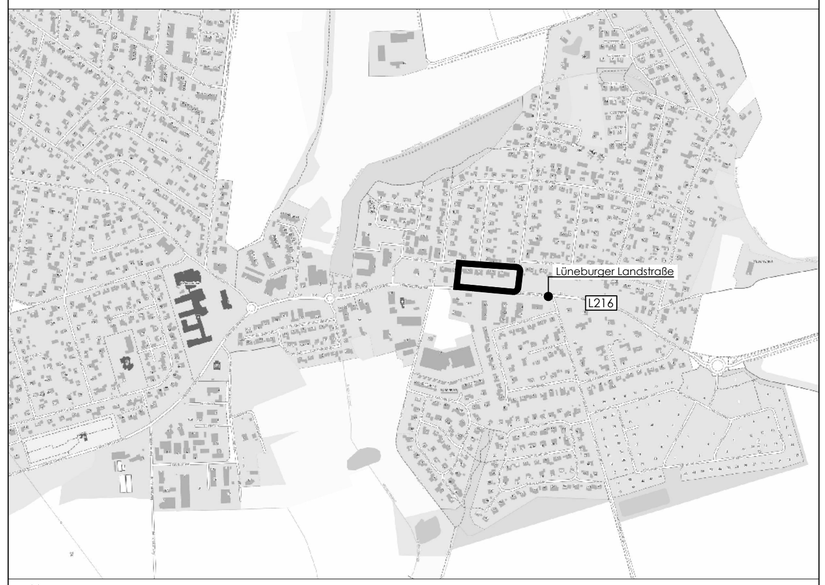
Bodendenkmalpflege

Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

Artenschutz

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist zu vermeiden. In diesem Sinne haben Baumfällungen und Gehölzentnahmen entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Vor einem Gebäudeabriss sind Gebäude durch eine fachkundige Person auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen. Wenn solche vorhanden sind, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg Maßnahmen der Vermeidung und des Ersatzes festzulegen.

§ 44 BNatSchG



Übersichtsplan Lage des Plangebietes

Quelle: Basemap grau Raster, Maßstab 1 : 10.000
© basemap.de / Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) im Auftrag der Länder 05/2025

Gemeinde Reppenstedt

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Ortsmitte 3" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Abschrift

Bearbeitet: Wübbenhorst	**Datum:** 24.09.2025	M 1 : 1.000
Gezeichnet: Stüwe	**Planformat:** DIN A2	

BÜRO MEHRING
Inh. Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst
Stadtkoppel 34· 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 400 488-0 · mehring@slplanung.de
www.stadt-und-landschaftsplanung.de
STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG

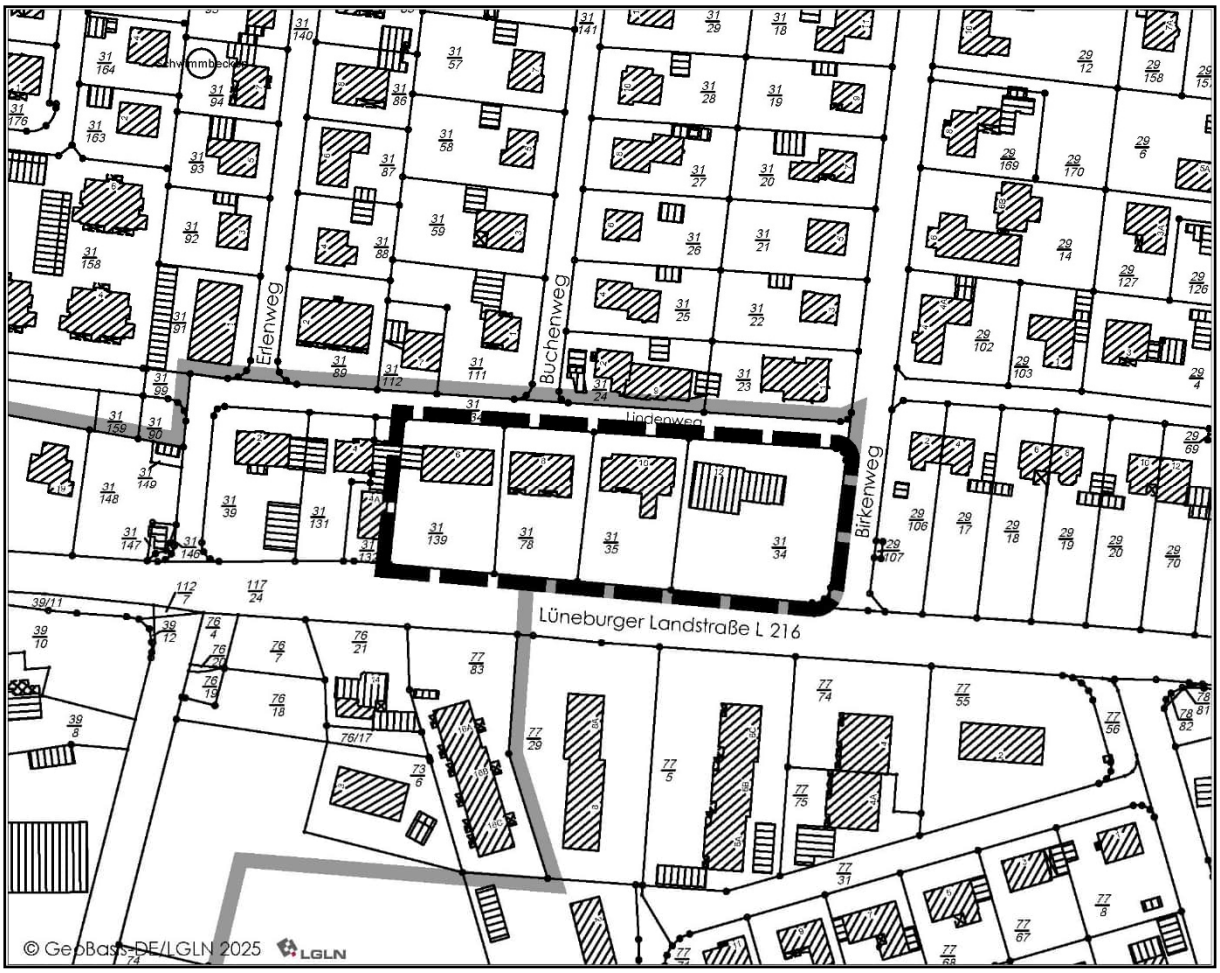
Gemeinde Reppenstedt

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Ortsmitte 3" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

gemäß § 13a BauGB

Begründung

Abschrift



Quelle: Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS).
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Lüneburg.

Räumlicher Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte 3“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Plangebiet 1 des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte 3“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Maßstab 1 : 2.000

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 Planungsanlass und –ziele 4

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung 4

3 Rechtsgrundlage und Verfahren 4

4 Zu beachtende Plangrundlagen 6
4.1 Regionale Raumordnungsprogramm 6
4.2 Flächennutzungsplan 6
4.3 Bebauungspläne 7

5 Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans 7
5.1 Art der baulichen Nutzung 7
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 7
5.3 Baugrenze 8
5.4 Nebenanlagen 8
5.5 Verkehrsflächen/ Ein- und Ausfahrten 9

6 Örtliche Bauvorschrift 9

7 Hinweise 9
7.1 Bodendenkmalpflege 9
7.2 Artenschutz 9

8 Hinweise zum Verfahren 9
8.1 Rechtsgrundlagen 9

9 Weitere Angaben 10
9.1 Ver- und Entsorgung 10
9.2 Städtebauliche Werte 10

10 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen 10

11 Berücksichtigung der Umweltbelange 10

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis 13

1 Planungsanlass und –ziele

Die vorliegende Bebauungsplanänderung stellt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte 3“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung der Gemeinde Reppenstedt für 4 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 in der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung erforderlich.

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte 3“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung umfasst das im Bereich der Flurstücke 31/139, 31/78, 31/35 und 31/34 Flur 3, Gemarkung Reppenstedt festgesetzte Allgemeine Wohngebiet nördlich der Lüneburger Landstraße (L 216), südlich des Lindenweges, die Grundstücke Lindenweg Nr. 6, 8, 10 und 12 mit einer Gesamtfläche von 5.769 m².

Der Geltungsbereich ist Teil des Siedlungsgebietes im Zentrum von Reppenstedt und bereits mit Wohngebäuden und ihren Nebenanlagen bebaut. Auch umliegend grenzen überwiegend zum Wohnen genutzte Grundstücke an. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die L 216.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte 3“ sowie der 1. und 2. Änderung bleiben rechtskräftig, soweit sie nicht durch die Festsetzungen der vorliegenden 5. Bebauungsplanänderung geändert werden.

Die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte 3“ betreffen nicht den Geltungsbereich der nun geplanten 5. Änderung.

An der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Ortsmitte 3“ festgesetzten örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wird eine Streichung der Regelung für Dachgauben und Dacheinschnitte vorgenommen. Alle übrigen Regelungen werden beibehalten.

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

<u>Verfahren</u>

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	trifft zu
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	--
Größe der Grundfläche:	
1. weniger als 20.000 m²	trifft zu
2. 20.000 m² bis weniger 70.000 m²; 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.

Rechtsgrundlage

Nach geltender Rechtsprechung wird davon ausgegangen, dass in Bauleitplänen, welche in räumlichen oder sachlichen Teilen geändert werden, die nicht geänderten räumlichen oder sachlichen Teile nach dem bisher gültigen Recht gelten.

Dies trifft im vorliegenden Fall auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu.

Für den Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977, zuletzt geändert am 19.12.1986 maßgebend. Daran wird für die Regelung der Art der baulichen Nutzung im Rahmen der 5. Änderung festgehalten.

Im Rahmen der 5. Änderung wird die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl gestrichen. Auch die Regelung zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen wird geändert. Die durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche wird geändert, indem das Baufeld aufgeweitet wird (vgl. Kap. 5.3).

Somit werden die Regelungen für das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie auch die im selben Abschnitt der BauNVO geregelte Bauweise nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), getroffen.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionale Raumordnungsprogramm

Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung

Das Plangebiet liegt, wie große Teile der Ortslage Reppenstedt, innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Im RROP werden Einzugsgebiete vorhandener Wassergewinnungsanlagen als Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung dargestellt.
Ziffer 3.2.4 16 RROP führt Folgendes zu dem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung aus: „In der Zeichnerischen Darstellung sind die Einzugsgebiete vorhandener Wassergewinnungsanlagen als Vorranggebiete Trinkwassergewinnung festgelegt. Darüber hinaus werden Vorbehaltsgebiete für Trinkwassergewinnung festgelegt, die sich über den jetzigen Bedarf hinaus zur Wassergewinnung eignen und voraussichtlich benötigt werden.“
Bei der Planung wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung nach dem Stand der Technik berücksichtigt.

Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (L216) südlich des Plangebietes

Die L 216, welche unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzt, wird als vorhandene Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr und regional bedeutsamem Wanderweg für Radfahrer im RROP gekennzeichnet.
Von der Planung gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die L 216 und den Wanderweg aus.

Entwicklung der Siedlungsstruktur

Im RROP wird dem Grundzentrum Reppenstedt die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ zugewiesen (Ziel RROP 2.1 15). In der Begründung wird zu den Standorten mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten u.a. Folgendes ausgeführt: „Bei der Konzentration der Siedlungsentwicklung nehmen die Standorte mit der Schwerpunktaufgabe „Wohnstätten“ eine herausgehobene Stellung ein. […] Diese Orte sind auch aufgrund ihrer guten Infrastruktur und der Lage besonders geeignet, in gewissem Umfang eine Entlastungsfunktion für den weiterhin bestehenden Siedlungsdruck der Hansestadt Lüneburg zu erfüllen. Aufgrund ihres begrenzten Stadtgebietes, der vielfach konkurrierenden Nutzungsansprüche auf Teilflächen, die für eine weitere Siedlungsentwicklung nicht in Betracht kommen, wird es weiterhin in gewissem Umfang wie in ähnlich strukturierten verdichteten Räumen üblich eine Stadt-Umlandwanderung geben. Zur Verringerung von insbesondere verkehrsbedingten Umweltbelastungen und klimaschädlichen Gasen und um Verkehr überhaupt zu vermeiden, soll diese Entwicklung jedoch auf Standorte mit entsprechender Infrastruktur und guten Anbindungen an das Netz des ÖPNV gelenkt werden.“

Dies ist sowohl in der Gemeinde Reppenstedt und insbesondere an diesem Standort im Ortszentrum von Reppenstedt gegeben.

Entwicklung der Zentralen Orte

Im RROP wird Reppenstedt (Ortsteil Reppenstedt) als Grundzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsgebiet. Die vorliegende Planung entspricht dem zentralörtlichen Auftrag von Reppenstedt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche dar.

4.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sowie dessen 1. und 2. Änderung.
Im Geltungsbereich der 5. Änderung wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, maximal 2 zulässigen Vollgeschossen, in offener Bauweise sowie eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Im Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurden im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 3 Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen nicht zugelassen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 1995 waren diese dann außerhalb der Baugrenze, aber nicht zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zugelassen worden. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2011 wurde die Festsetzung der 1. wieder zurückgenommen.

Auf dem Grundstück Lindenweg 12 (Flurstück 31/34) wird jedoch angrenzend an den Birkenweg eine Fläche für Nebenanlagen zur Unterbringung von Stellplätzen festgesetzt.

Die Baugrenze wird gegenüber dem Lindenweg offenbar entlang der Gebäudefassaden, der bei Planaufstellung anscheinend bereits vorhandenen Gebäude festgesetzt und verläuft im Abstand von ca. 6,7 bis 7 m zur Straßenbegrenzungslinie. Nach Süden gegenüber der L 216 wird ein Abstand von 12 m festgesetzt. Westlich setzt sich die Baugrenze in dem benachbarte festgesetzten Mischgebiet fort, östlich hält sie gegenüber dem Birkenweg einen Abstand von 17 m ein. Dort wird die o.g. Fläche für Nebenanlagen ausgespart.

Entlang der L 216 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Festsetzung setzt sich auf einer Länge von 10 m nach Norden entlang des Lindenweges fort.

5 Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

An der Art der baulichen Nutzung wird festgehalten. Die bisherige Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf Basis der BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977, zuletzt geändert am 19.12.1986 wird festgehalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entfall der Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Geltungsbereich der 5. Änderung wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, maximal 2 zulässigen Vollgeschossen, in offener Bauweise sowie eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Durch die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,4 ist unter Berücksichtigung der GRZ von 0,3 keine gute bauliche Ausnutzung der Grundstücke und der zulässigen 2 Vollgeschosse möglich.

Im Rahmen der 5. Änderung soll im Ortszentrum von Reppenstedt eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke Lindenweg Nr. 6, 8, 10 und 12, durch Intensivierung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung ermöglicht werden. Im Geltungsbereich der 5. Änderung werden Gebäude mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss für Geschosswohnungen und Praxisräume geplant.

Damit wird die Errichtung zusätzlicher und besser nutzbarer Geschossflächen innerhalb des festgesetzten Grundflächenrahmens und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse möglich, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

An der GRZ von 0,3 und der Anzahl von maximal 2 Vollgeschossen wird festgehalten. Die sich ergebende Gebäudehöhe soll an die Bebauung in der Umgebung angepasst werden.
Auch an der festgesetzten offenen Bauweise wird festgehalten.

5.3 Baugrenze

An der Festsetzung der Baugrenze im Abstand von 12 m gegenüber der L 216 wird im Rahmen der 5. Änderung festgehalten. Die nördliche Baugrenze wird in einem einheitlichen Maß von 6 m festgesetzt und damit das Baufeld geringfügig aufgeweitet.

Die östliche Baugrenze wird nach Streichung der Fläche für Nebenanlagen (vgl. Kap. 5.4) gegenüber der Grenze der Straßenverkehrsfläche des Birkenweges aufgeweitet und ebenfalls in einem Abstand von 6 m festgesetzt. Hierdurch wird eine bessere bauliche Ausnutzung für die Errichtung baulicher Hauptanlagen ermöglicht.

5.4 Nebenanlagen

Streichung - Fläche für Nebenanlagen

Auf dem Grundstück Lindenweg 12 (Flurstück 31/34) wird bisher angrenzend an den Birkenweg in einer Tiefe von 17 m eine Fläche für Nebenanlagen zur Unterbringung von Stellplätzen festgesetzt. Diese Fläche wird im Rahmen der 5. Änderung gestrichen.

Durch die Streichung der Fläche für Nebenanlagen soll eine bessere bauliche Ausnutzung des Grundstückes im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) erreicht werden. An einer Stellplatzfläche in der bisherigen Dimension soll nicht weiter festgehalten werden.

Zulassen von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurden im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 3 Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen nicht zugelassen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 1995 waren diese dann außerhalb der Baugrenze, aber nicht zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zugelassen worden. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2011 wurde die Festsetzung der 1. Änderung wieder zurückgenommen.

Nun sollen im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte 3“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung außerhalb aller Baugrenzen Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO wieder zugelassen werden.

Nach der dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde liegenden Fassung der BauNVO vom 15.09.1977, zuletzt geändert am 16.12.1986 war gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf die zulässige Grundfläche die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht anzurechnen. Das Gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Baurecht oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Somit regelte die Grundflächenzahl im Sinne der BauNVO 1977 nur die Fläche, die durch die Errichtung von Hauptgebäuden versiegelt wurde. Die Versiegelung durch untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze wird durch die GRZ der BauNVO 1977 nicht reglementiert.

Nach der aktuell geltenden Regelung von § 19 Abs. 4 BauNVO sind diese Anlagen nun in die Ermittlung der GRZ einzubeziehen. Diese darf jedoch durch die Grundfläche der Nebenanlagen, wenn nichts anderes geregelt ist, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Würde an dem Ausschluss von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen festgehalten, würde die Möglichkeit der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich der 5. Änderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan eingeschränkt. Das soll vermieden werden.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Zudem wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 100% überschritten werden darf. Hiermit wird im Rahmen der angestrebten Innenentwicklung eine stärkere Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

5.5 Verkehrsflächen/ Ein- und Ausfahrten

Der bisher im Geltungsbereich der 5. Änderung festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wird beibehalten (vgl. Kap. 4.3).

6 Örtliche Bauvorschrift

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“ enthält eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung.

Unter den Nummern 1 bis 9 werden Anforderungen an die Gestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplans hinsichtlich Höhenentwicklung, Fassadenfarbe und -material, Dachgestalt und -farbe sowie Gestaltung von Balkonen und Werbeanlagen formuliert.

Nummer 4 der örtlichen Bauvorschrift enthält Vorgaben für die Gestaltung von Dachgauben und -einschnitten. Es werden Abstände der Gauben und Einschnitte gegenüber den Außenwänden sowie untereinander vorgegeben sowie für deren Länge.

Im Geltungsbereich der 5. Änderung werden nun Gebäude mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss für Geschosswohnungen und Praxisräume einer Arztpraxis geplant.

Unter Berücksichtigung der gewählten Kubatur soll eine optimale Ausnutzung der Dachgeschosse erreicht werden. Dazu gehören auch längere Dachgauben, die nicht mit den bisherigen Regelungen der örtlichen Bauvorschrift vereinbar sind. Um das geplante Bauvorhaben umsetzen zu können, wird Nr. 4 der örtlichen Bauvorschrift gestrichen. Die Gemeinde Reppenstedt stellt trotzdem eine harmonische Gestaltung der Dachlandschaft im Rahmen des geplanten Bauvorhabens sicher.

7 Hinweise

7.1 Bodendenkmalpflege

Vorsorglich wird der Hinweis auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) in den Bebauungsplan aufgenommen. Danach sind Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

7.2 Artenschutz

Um die potentiell mögliche Tötung von Tierindividuen (insbesondere Jungvögel und Nestlinge) zu vermeiden, wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Baumfällungen und Gehölzentnahmen außerhalb der Brutzeit, in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28/29. Februar, zu erfolgen hat. Dabei wird auf die Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG hierzu verwiesen.
Zudem wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass vor potentiellen Gebäudeabrissen Gebäude durch eine fachkundige Person auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen sind. Wenn solche aufgefunden werden, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg Maßnahmen der Vermeidung und des Ersatzes festzulegen.
Sollten beispielsweise Fledermausquartiere festgestellt werden, könnten diese durch Kästen an nicht für den Abriss vorgesehenen Gebäuden ersetzt werden.

8 Hinweise zum Verfahren

8.1 Rechtsgrundlagen

In dem Bebauungsplan wird auf die der Bauleitplanung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen hingewiesen (vgl. Kap. 3).

9 Weitere Angaben

9.1 Ver- und Entsorgung

Die Zuständigkeiten für die Ver- und Entsorgung verteilen sich wie folgt:

Energieversorgung mit Strom und Erdgas	Avacon
Trink- und Brauchwasserversorgung	Wasserbeschaffungsverband Lüneburg Süd, Avacon Wasser (ehem. Purena)
Löschwasserversorgung	Samtgemeinde Gellersen
Schmutzwasserentsorgung	Samtgemeinde Gellersen
Abfallentsorgung	GfA Lüneburg – gkAöR
Versorgung mit Telekommunikationsanschluss/ Telefondienst	Deutsche Telekom AG

9.2 Städtebauliche Werte

Festsetzung	**Fläche in m²**
Allgemeines Wohngebiet (Bestand)	*5.769*
davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,3 + 100 %)	*3.461*
Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt	**5.769**

10 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen

Die sogenannte „Nullvariante“, das Festhalten an den bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kommt nicht als Planungsalternative in Betracht, da eine Innenentwicklung mit höherer Ausnutzung von Grundstücken im zentralen Siedlungsbereich erreicht werden soll.

Planungsalternativen, wie das Heraufsetzen der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, wurden geprüft und verworfen.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange

Eingriffsregelung

Die Streichung der Geschossflächenzahl hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange. Die Änderung wirkt sich nicht wesentlich auf das Orts- und Landschaftsbild aus, indem die Höhenentwicklung im Plangebiet verträglich an die Umgebung angepasst wird.

Durch die Streichung einer Fläche für Nebenanlagen werden ebenfalls keinen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft bewirkt, da an der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 festgehalten wird.

Indem außerhalb der Baugrenzen nun Nebenanlagen zugelassen werden, sind dort potentiell zusätzlich Versiegelungen von bisherigen Freiflächen zulässig. Da nun das Maß der baulichen Nutzung nach der aktuell gültigen Fassung der BauNVO geregelt wird, mit Anrechnung der Grundfläche von Nichthauptanlagen auf die Grundfläche (mit der Möglichkeit der Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Grundflächen der Nichthauptanlagen), ist gegenüber den aktuellen Regelungen mit einer zulässigen Mehrversiegelung durch Nebenanlagen zu rechnen.

An den für die Wirkung von Gebäuden wesentlichen Regelungen der örtlichen Bauvorschrift für die Gestaltung von Form, Material und Farbe der Dachflächen sowie Farbe und Material der Fassaden und für Werbeanlagen wird festgehalten. Die im Rahmen der 5. Änderung vorgenommenen Streichungen an der ÖBV zur Gestaltung von Dachgauben und -einschnitten führen demgegenüber nicht zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

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.

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, gelten für Vorhaben in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst. Das heißt Bebauungspläne müssen bereits durch entsprechende Festsetzungen, Regelungen und Hinweise sicherstellen, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und verbietet

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Einstufung als besonders oder streng geschützte Art ergibt sich aus § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG. Europäische Vogelarten sind alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie. Alle Europäischen Vogelarten sind besonders geschützt. § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG gelten ebenso für die streng geschützten Arten, die ebenfalls eine „Teilmenge“ der besonders geschützten Arten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung gelten die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nur für streng geschützte Tierarten sowie europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind (Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist).

Das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt populationsbezogen, wogegen das Tötungsverbot gem. Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG individuenbezogen gilt.

Die Tötung besonders geschützter Arten ist durch geeignete Maßnahmen, soweit möglich und verhältnismäßig, zu vermeiden. Von einem Verbotstatbestand kann nicht ausgegangen werden, wenn sich das Tötungsrisiko für die betroffenen Tierarten nach naturschutzfachlicher Einschätzung durch das Vorhaben nicht in signifikanter Weise erhöht. Dabei sind Maßnahmen, mit denen solche Tötungen vermieden werden können oder das Risiko zumindest minimiert werden kann, in die Betrachtung einzubeziehen.

Im Rahmen der 5. Änderung wird das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbortstatbestände vermieden, indem entsprechende zu berücksichtigende Hinweise zum Artenschutz aufgenommen werden (vgl. Kap. 7.2).

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977, zuletzt geändert am 19.12.1986

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

GEMEINDE REPPENSTEDT (1989): Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“.

GEMEINDE REPPENSTEDT (1995): Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“ 1. Änderung.

GEMEINDE REPPENSTEDT (2011): Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“ 2. Änderung.

GEMEINDE REPPENSTEDT (1984): Bebauungsplan Nr. 16 „Ortsmitte 1“.

LANDKREIS LÜNEBURG (2025): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter http://geo.lklg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false.

LANDKREIS LÜNEBURG (2016): Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016.

Der Rat der Gemeinde Reppenstedt hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte 3“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung in seiner Sitzung am 24.09.2025 als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Reppenstedt, den 04.11.2025

-Siegel-

Gez. S. Gärtner
Gemeindedirektor