

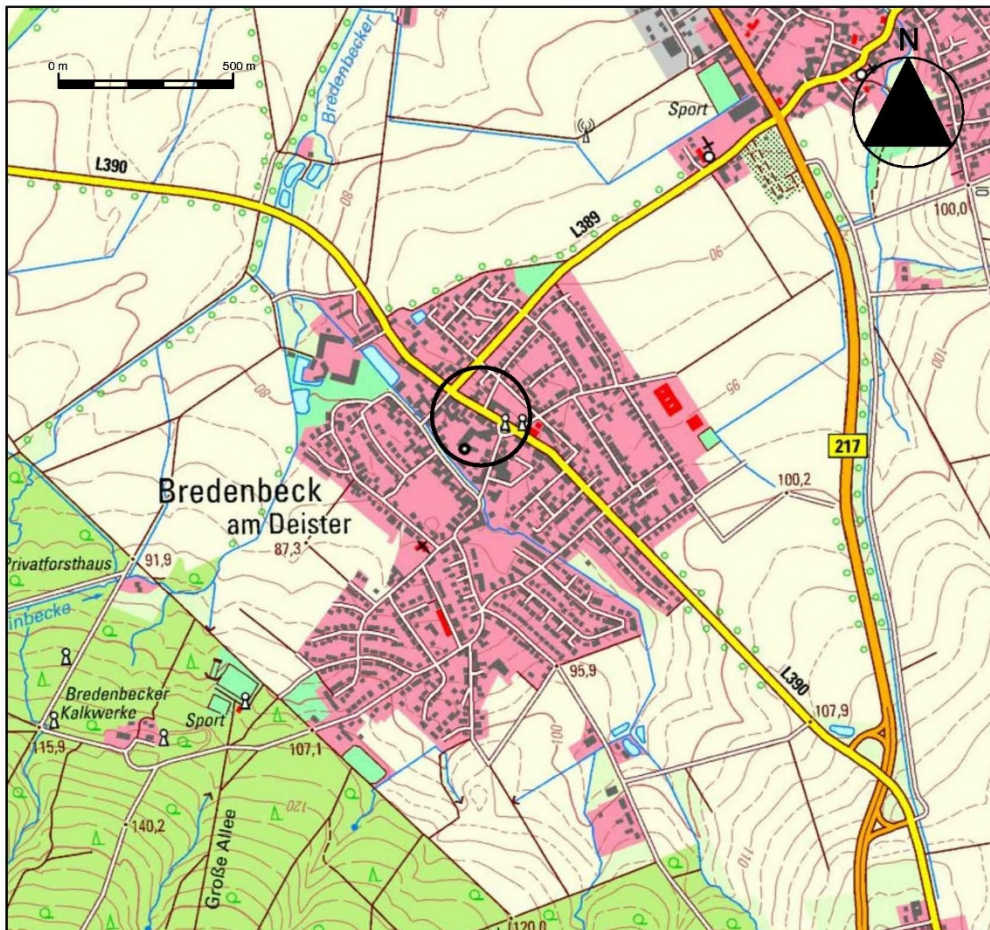
# Gemeinde Wennigsen (Deister)

## Ortschaft Bredenbeck



# 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A

- Satzung - mit Begründung - beglaubigte  
Abschrift-  
Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2017  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

**Susanne Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: [www.eike-geffers.de](http://www.eike-geffers.de)  
E-Mail: [vogel@eike-geffers.de](mailto:vogel@eike-geffers.de)

# PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.10.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48), hat der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) diese **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A, Ortschaft Bredenbeck**, bestehend aus den folgenden textlichen Festsetzungen, **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Wennigsen (Deister), den 21. September 2017

Siegel

i.V. gez. Beermann

---

stellv. Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans gilt außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

**1. Änderung  
des Bebauungsplans Nr. 8A,  
Ortschaft Bredenbeck  
der Gemeinde Wennigsen (Deister)  
- Satzung -**

**Textliche Festsetzungen**

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 8A, Ortschaft Bredenbeck, wird folgendermaßen textlich geändert:

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A, Ortschaft Bredenbeck, umfasst die im Bebauungsplan Nr. 8A als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzten Flächen.

**§ 2  
Maß der baulichen Nutzung**

1. Die im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 8A, Ortschaft Bredenbeck, festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) wird ersatzlos gestrichen.
2. Die im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 8A, Ortschaft Bredenbeck, festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird in den Bereichen, wo ein Vollgeschoss (als Höchstmaß) festgesetzt ist, auf zwei Vollgeschosse (als Höchstmaß) erhöht.

**§ 3  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung auf der Südseite der Wennigser Straße wird ersatzlos gestrichen.



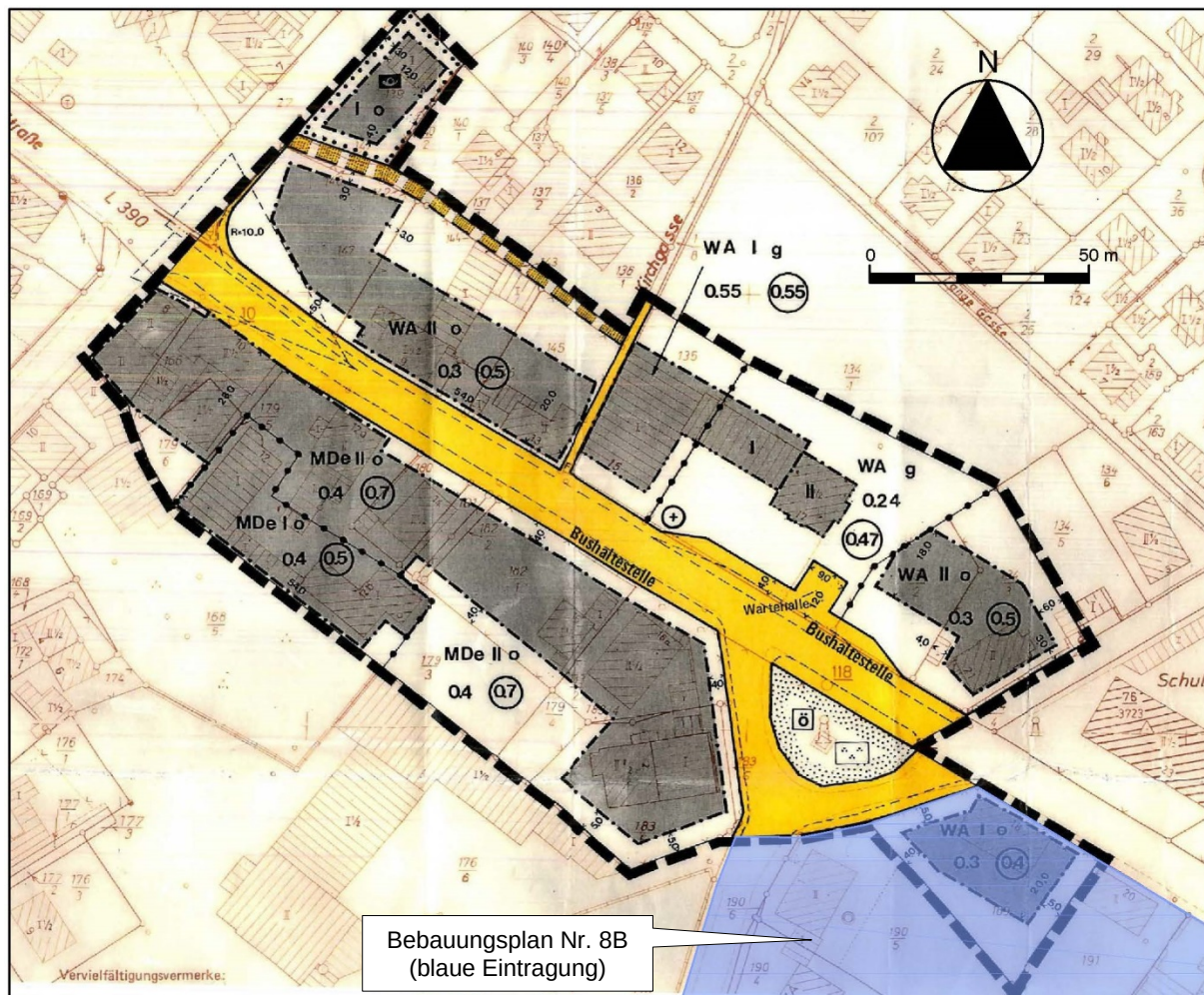
# Begründung

## zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A, Ortschaft Bredenbeck, Gemeinde Wennigsen (Deister)

### 1. Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 8A, Ortschaft Bredenbeck, ist am 09.07.1981 in Kraft getreten. Mit ihm wurde die Entwicklung der baulichen Nutzung im Ortskern von Bredenbeck verbindlich geregelt und entsprechend der bestehenden Nutzung festgeschrieben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flächen innerhalb der Ortslage von Bredenbeck, beiderseits der Wennigser Straße (L 390) zwischen der Straße „Am Brink“ im Nordwesten und der Deisterstraße bzw. Schulstraße im Südosten (vgl. den folgenden Plan-ausschnitt).



Ausschnitt aus dem Bebauungsplans Nr. 8A, Ortschaft Bredenbeck, Ursprungsfassung unter Berücksichtigung der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 8B

Das Grundstück „Wennigser Straße 18“ (Flurstück 189), das ursprünglich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8A lag, wurde im Jahr 2000 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8B einbezogen und überplant. Der Bebauungsplan Nr. 8B umfasst die Flächen zwischen Deisterstraße, Wennigser Straße, Am Rübekamp und Bredenbecker Bach (vgl. die blaue Eintragung im vorstehenden Planausschnitt). Das Grundstück Wennigser Straße 18 ist daher **nicht** Gegenstand der 1. Änderung.

Auf den Ursprungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 anzuwenden. Das hat zur Folge, dass für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche neben den Vollgeschossen

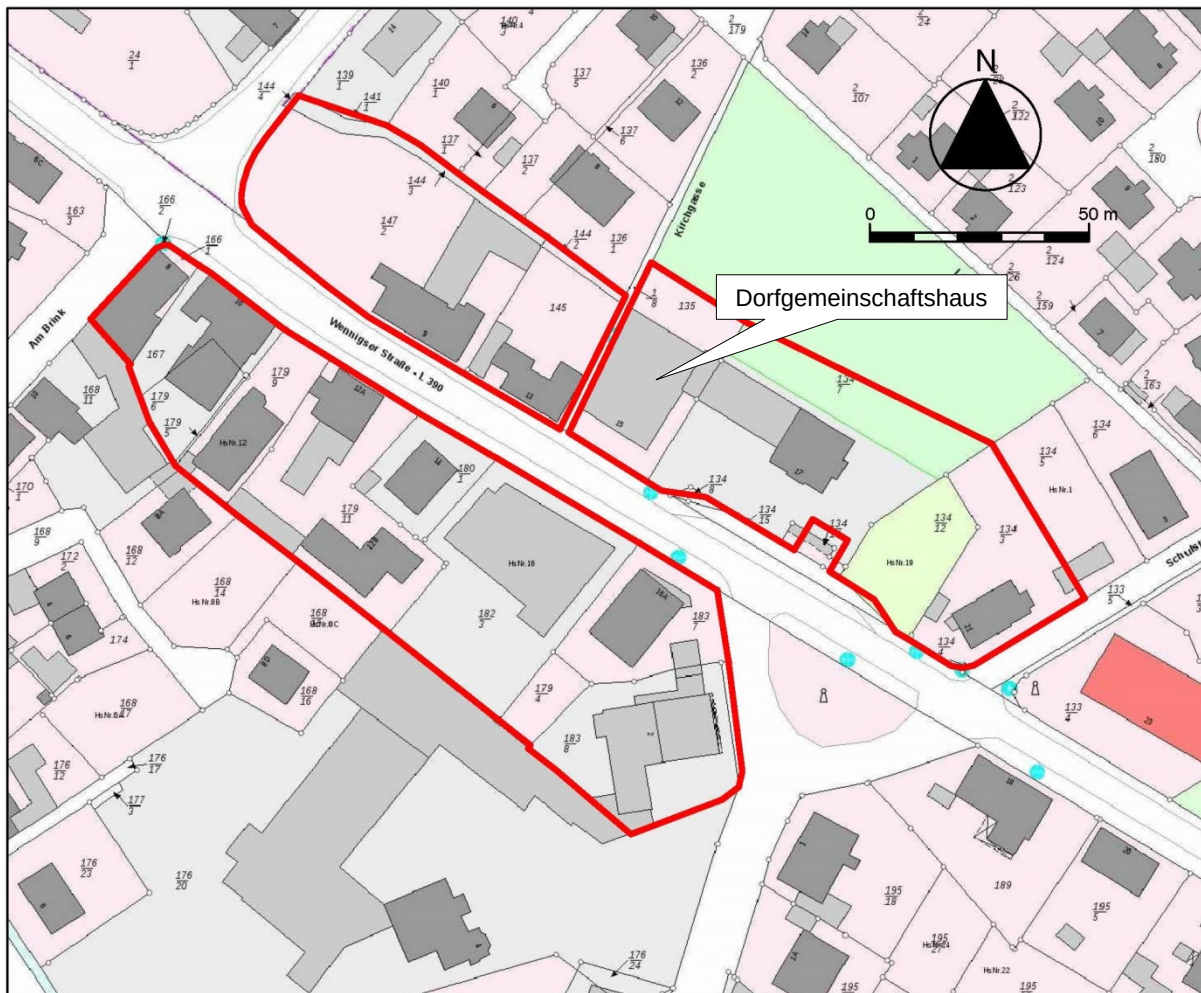
auch die Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

Hintergrund dieser Änderung sind die Einschränkungen bei der Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet, die sich durch die festgesetzte, relativ niedrige Geschossflächenzahl ergeben. Dies entspricht nicht mehr heutigen Nutzungsvorstellungen und den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Nach der heute gültigen (BauNVO 1990) wird die zulässige Geschossfläche nur noch in den Vollgeschossen ermittelt. Bei der Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss entspricht daher die zulässige Grundfläche der zulässigen Geschossfläche, bei zwei Vollgeschossen verdoppelt sich die zulässige Geschossfläche, wenn nichts anderes festgesetzt ist. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen werden nicht mehr auf die zulässige Geschossfläche angerechnet.

Die Aufstellung der 1. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB). Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, wenn durch die Änderung „die Grundzüge der Planung nicht berührt werden“. Das ist bei der geplanten Änderung mit der Schaffung einer moderaten Nachverdichtungsmöglichkeit der Fall.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt textlich. Eine geänderte Planzeichnung ist nicht erforderlich.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2017  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A (rote Linie)

In den räumlichen Geltungsbereich werden die im Bebauungsplan als Dorfgebiet (MDe) und Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen einbezogen. Das als „Fläche für Gemeinbedarf“, Zweckbestimmung „Post“ festgesetzte Betriebsgrundstück der Telekom wird nicht in



den Änderungsbereich einbezogen. Aufgrund der bestehenden Nutzung ist hier kein Nachverdichtungsbedarf erkennbar.

## 2. Anlass und Inhalt der 1. Änderung

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung sind Probleme, die im Genehmigungsverfahren bei zwei aktuellen Bauvorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8A aufgetreten sind: Beim Umbau eines vorhandenen Gebäudes „Wennigser Straße 15“ zum Dorfgemeinschaftshaus sowie bei dem Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück „Wennigser Straße 21“ hat sich gezeigt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der BauNVO 1977 die Ausnutzung auf den Grundstücken gegenüber heutigem Planungsverständnis deutlich einschränkt.

Außerdem sind beim Dorfgemeinschaftshaus aufgrund des geplanten Dachgeschossausbaus Probleme hinsichtlich der Zahl der zulässigen Vollgeschosse aufgetreten.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die im Ursprungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzten Flächen mit Ausnahme des Grundstücks Wennigser Straße 18 (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 2).

### Geschossflächenzahl

Der Ursprungsplan setzt für die Grundstücke im Dorfgebiet auf der Südseite der Wennigser Straße eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet auf der Nordseite der Wennigser Straße ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Lediglich für das Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses ist entsprechend der vorhandenen Ausnutzung eine höhere GRZ von 0,55 festgesetzt. Diese Festsetzungen des Ursprungsplans hinsichtlich der zulässigen Überbauung der Grundstücke entsprechen auch heute noch den Zielvorstellungen der Gemeinde.

Durch die festgesetzte **Geschossflächenzahl (GFZ)** ergeben sich jedoch Einschränkungen bei der Grundstücksnutzung. Das wird an folgenden Beispielen deutlich:

Im Dorfgebiet ist auf den Flächen mit maximal zwei Vollgeschossen eine GFZ von 0,7 bei einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Das bedeutet, dass bei Ausnutzung der GRZ im Erdgeschoss bereits das zweite Vollgeschoss nicht die Grundfläche des Erdgeschosses in voller Größe abbilden kann, sondern nur bis zu einer GFZ von 0,3. Aufgrund der Regelungen der BauNVO 1977 sind dann Aufenthaltsräume im Dachgeschoss gar nicht mehr zulässig.

Im WA ist es bei der GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 bei maximal zwei Vollgeschossen vergleichbar.

Um eine Nachverdichtung ohne zusätzliche Versiegelung im Plangebiet zu ermöglichen und die Festsetzungen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse ausnutzen zu können, hat sich die Gemeinde entschieden, auf die Festsetzung der GFZ zu verzichten und diese ersatzlos zu streichen (vgl. den vorstehenden Planausschnitt).

Mit der Streichung der GFZ wird eine Ausnutzung erreicht, die den Regelungen der heutigen Baunutzungsverordnung entspricht: Die zulässige Geschossfläche ergibt sich aus der zulässigen Grundfläche mal der Zahl der Vollgeschosse. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als den Vollgeschossen müssen künftig bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung nicht berücksichtigt werden.

Die Änderungen an den Festsetzungen des Ursprungsplans ergeben sich aus dem auf Seite 4 beigefügten Planausschnitt.

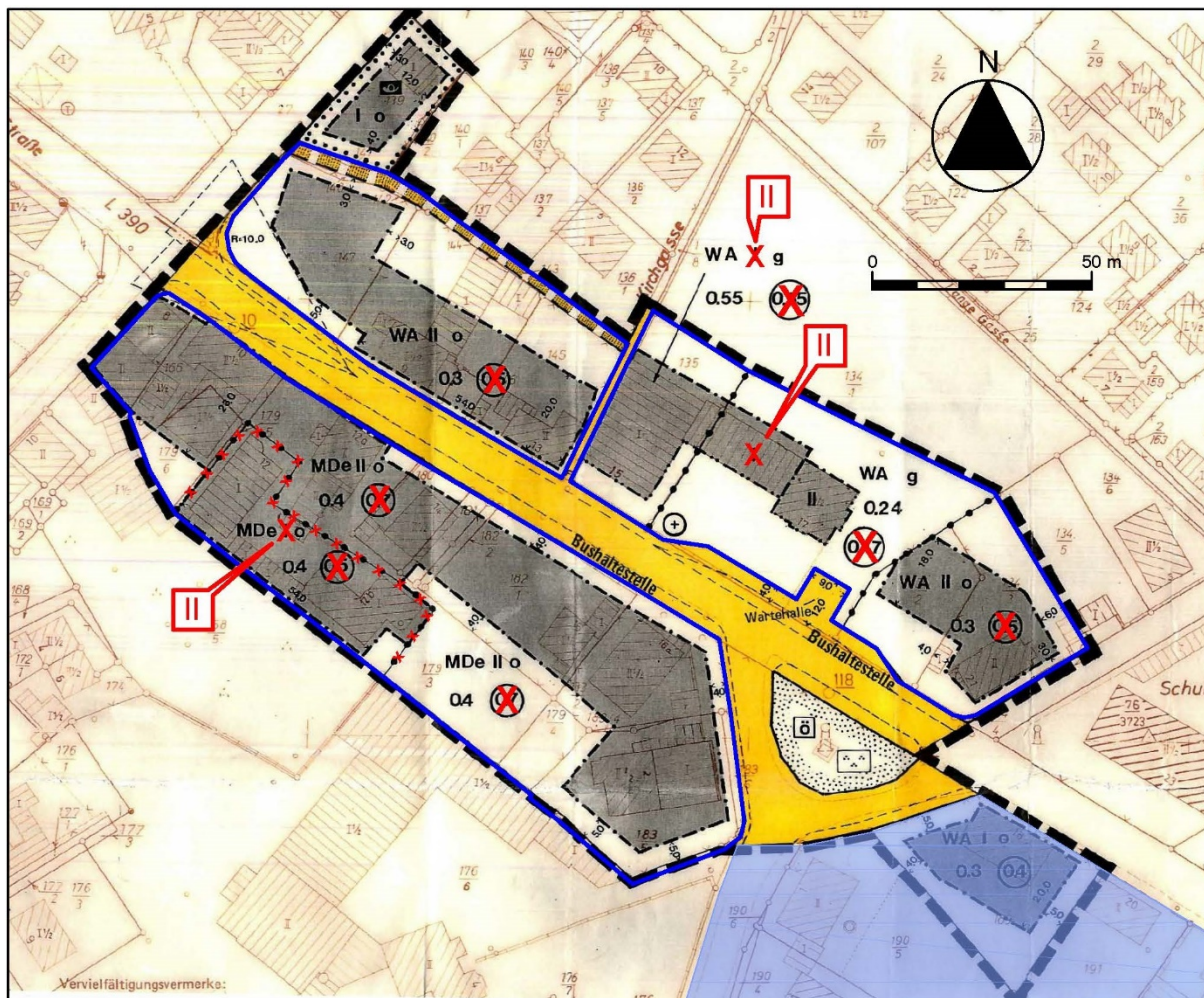
### Zahl der Vollgeschosse

Wie bereits oben beschrieben, sind im Genehmigungsverfahren für das Dorfgemeinschaftshaus außerdem Probleme hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse aufgetreten. Der Bebauungsplan

setzt für das Flurstück 135 ein Vollgeschoss als Höchstmaß fest. Aufgrund der Definition eines Vollgeschosses in der Niedersächsischen Bauordnung (§ 2 Abs. 7 i.V.m. § 43 NBauO) ist das ausgebaute Dachgeschoss des Dorfgemeinschaftshauses nach dem Umbau jedoch als Vollgeschoss zu beurteilen, auch wenn keine Änderungen an den äußeren Abmessungen des Gebäudes vorgenommen werden. Die Gemeinde möchte die geplante Nutzung ermöglichen. Daher wird auf dem Flurstück des geplanten Dorfgemeinschaftshauses die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse von einem auf maximal zwei erhöht.

Im Änderungsbereich gibt es noch zwei weitere Teilflächen, auf denen der Ursprungsplan ein Vollgeschoss als Höchstmaß festsetzt. Aus Gründen der Gleichbehandlung wird auch auf diesen Flächen die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei erhöht.

Negative Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten. Die Ausnutzung entspricht der Ausnutzung auf den angrenzenden Flächen im Plangebiet. Auch für die südlich angrenzenden Flächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Schröders Garten“ liegen, ergeben sich keine negativen Auswirkungen. Die Grundstücke im Plangebiet liegen an deren Nordostseite. Verschattungen ergeben sich daher nicht. Im Übrigen sind bei einer Erhöhung der Bebauung die erforderlichen Grenzabstände nach Niedersächsischer Bauordnung einzuhalten.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2017  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausschnitt aus dem Bebauungsplans Nr. 8A, Ortschaft Bredenbeck,  
Ursprungsfassung mit Streichung der GFZ (rotes Kreuz),  
Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse (ebenfalls rot eingetragen),  
Streichung der Abgrenzung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (kleine, rote Kreuze),  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (blaue Linie)

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung insbesondere die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) werden unverändert beibehalten.

Die Obergrenzen des § 17 für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden auch unter Berücksichtigung der Aufhebung der Geschossflächenzahl deutlich unterschritten. Sie liegen sowohl im WA als auch im MD bei einer GFZ von 1,2.

### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Durch die Streichung der GFZ und die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse wird die „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ (Knödelinie) auf der Südseite der Wennigser Straße gegenstandslos, da das Maß der baulichen Nutzung auf den als MDe festgesetzten Flächen nun einheitlich festgesetzt ist. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung wird daher ersatzlos gestrichen.

### 3. Abwägung der betroffenen Belange

Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie durch die vorhandenen Straßen gewährleistet.

Für die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans gilt weiterhin die BauNVO in der Fassung, die bis zum 26.01.1990 galt. Denn „werden Bauleitpläne in räumlichen oder sachlichen Teilen geändert, gilt für die **nicht** geänderten räumlichen und sachlichen Teile das bisher gültige Recht fort“ (so Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO, 10. Aufl., § 25 Rn. 2.1). Das heißt, für den Bebauungsplan Nr. 8A sind künftig zwei Fassungen der BauNVO anzuwenden. Für die mit der 1. Änderung geänderte Zahl der Vollgeschosse die BauNVO 1990, für alle übrigen, nicht geänderten Festsetzungen die BauNVO 1977. In der Praxis ergibt sich dadurch keine Änderung, da die Regelungen zu den Vollgeschossen inhaltlich nicht geändert wurden. Sie sind nur von § 18 BauNVO in § 20 BauNVO verschoben worden.

Die Änderung des Bebauungsplans fördert durch Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Die Änderung folgt dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden: Durch die Möglichkeiten zur Nachverdichtung wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für bauliche Nutzungen verringert (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Durch die Änderung des Bebauungsplans entsteht keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Da das Maß der baulichen Nutzung nur innerhalb der Gebäude durch die Nichtanrechnung des ausgebauten Dachgeschosses erhöht wird, entsteht keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung auf dem Grundstück.

Das private Interesse der Grundstückseigentümer an erhöhter Ausnutzung wird durch die Änderung gefördert.

Andere öffentliche und private Belange, die von der 1. Änderung mehr als geringfügig betroffen werden, sind für die Gemeinde nicht erkennbar.



## **Verfahrensvermerke**

### **Planverfasser**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A, Ortschaft Bredenbeck, und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im August 2017

gez. Vogel

### **vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.04.2017 für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A, Ortschaft Bredenbeck, die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen, da durch die 1. Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.04.2017 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A, Ortschaft Bredenbeck, und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Calenberger Zeitung am 15.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A, Ortschaft Bredenbeck, und die Begründung dazu haben von Freitag, den 28. April 2017 bis einschließlich Montag, den 29. Mai 2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.04.2017 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 benachrichtigt.

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Wennigsen hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A, Ortschaft Bredenbeck, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.09.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

### **Genehmigung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A, Ortschaft Bredenbeck, ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wennigsen entwickelt. Sie bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Wennigsen (Deister), den 21.09.2017

Der Bürgermeister

i.V. gez. Beermann

Siegel

### Inkrafttreten

Die Gemeinde Wennigsen hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.11.2017 in der Calenberger Zeitung bekannt gemacht, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A, Ortschaft Bredenbeck, als Satzung beschlossen worden ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A, Ortschaft Bredenbeck, ist damit am 14.11.2017 rechtsverbindlich geworden.

Wennigsen (Deister), den 15.11.2017

Der Bürgermeister  
i.V. gez. Beermann

Siegel

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A, Ortschaft Bredenbeck, sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Wennigsen (Deister), den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

### Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A, Ortschaft Bredenbeck**, der Gemeinde Wennigsen (Deister) und der Begründung dazu mit der Urschrift wird beglaubigt.

Wennigsen (Deister), den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister