

# Gemeinde Wennigsen (Deister)

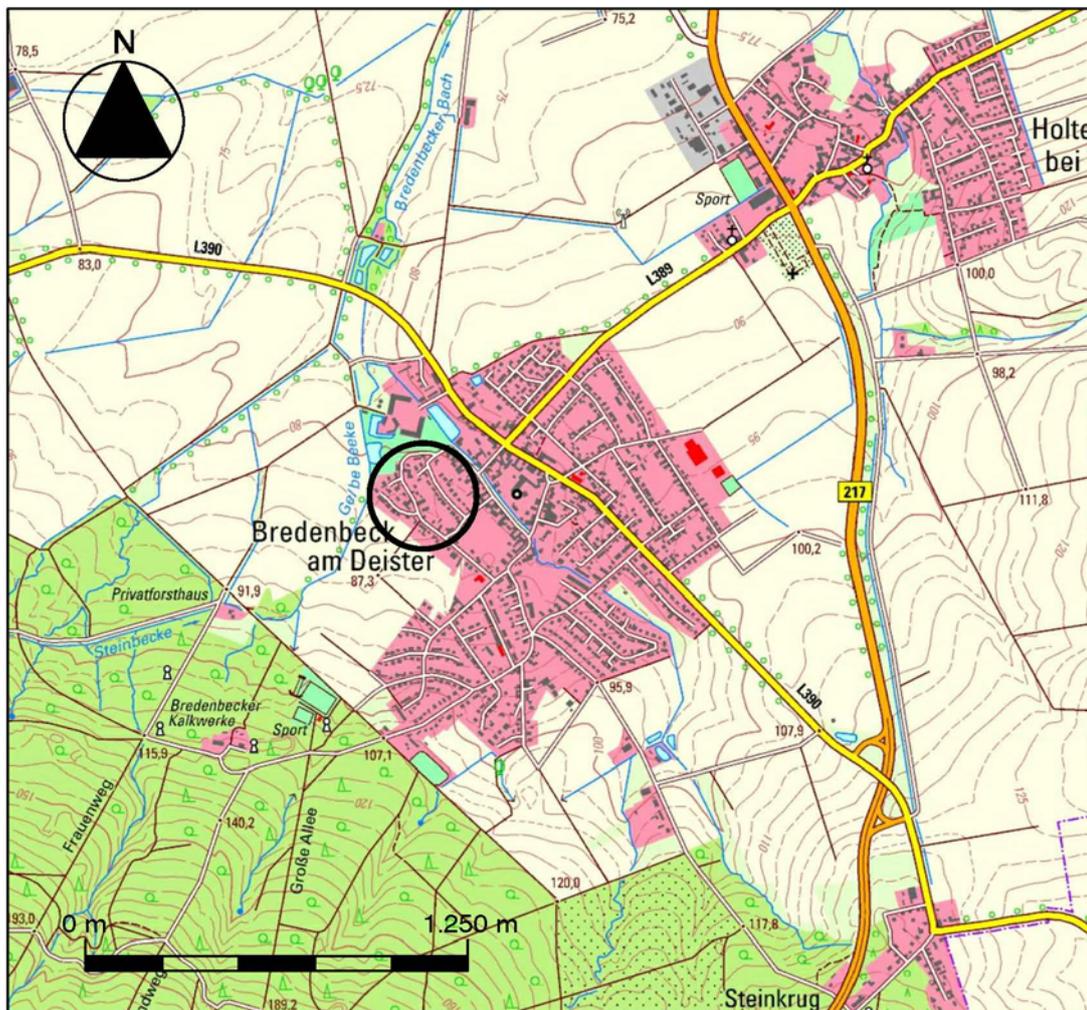
## Ortschaft Bredenbeck



## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6

- Satzung - mit Begründung

Maßstab 1 : 1.000 - beglaubigte Abschrift -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2018  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Mai 2018:

**Susanne Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

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

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), 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 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22), hat der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) diese **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6, Ortschaft Breddenbeck**, bestehend aus den folgenden textlichen Festsetzungen, **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Wennigsen (Deister), den 14. Juni 2018

Siegel

gez. Meineke

---

Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 2. 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 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6, OS Bredenbeck,  
der Gemeinde Wennigsen (Deister)**  
**- Satzung -**

## **Textliche Festsetzungen**

Die Planzeichnung und die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6, OS Bredenbeck, werden folgendermaßen textlich geändert:

### **§ 1**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6, OS Bredenbeck, wird auf den im Ursprungsplan als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzten Flächen das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

1. Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.

2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II

3. Traufhöhe: 7 m

Die Traufhöhe der Hauptdachflächen darf das Maß von 7 m über der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe.

Bei „Staffelgeschossen“ gilt die festgesetzte Traufhöhe für das oberste Geschoss, das Vollgeschoss ist. Die Oberkante der zurückgesetzten Staffelgeschosse ist bis zur festgesetzten Firsthöhe zulässig. Zurückgesetzte Staffelgeschosse müssen mindestens 1,5 m hinter der Gebäudefront des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

4. Firsthöhe: 11 m

Die Firsthöhe darf das Maß von 11 m über der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Bei Pultdächern beträgt die max. zulässige Firsthöhe 9 m.

Die im Ursprungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl wird ersatzlos gestrichen.

### **§ 2**

#### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die im Ursprungsplan festgesetzte, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird ersatzlos gestrichen.

### **§ 3**

#### **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

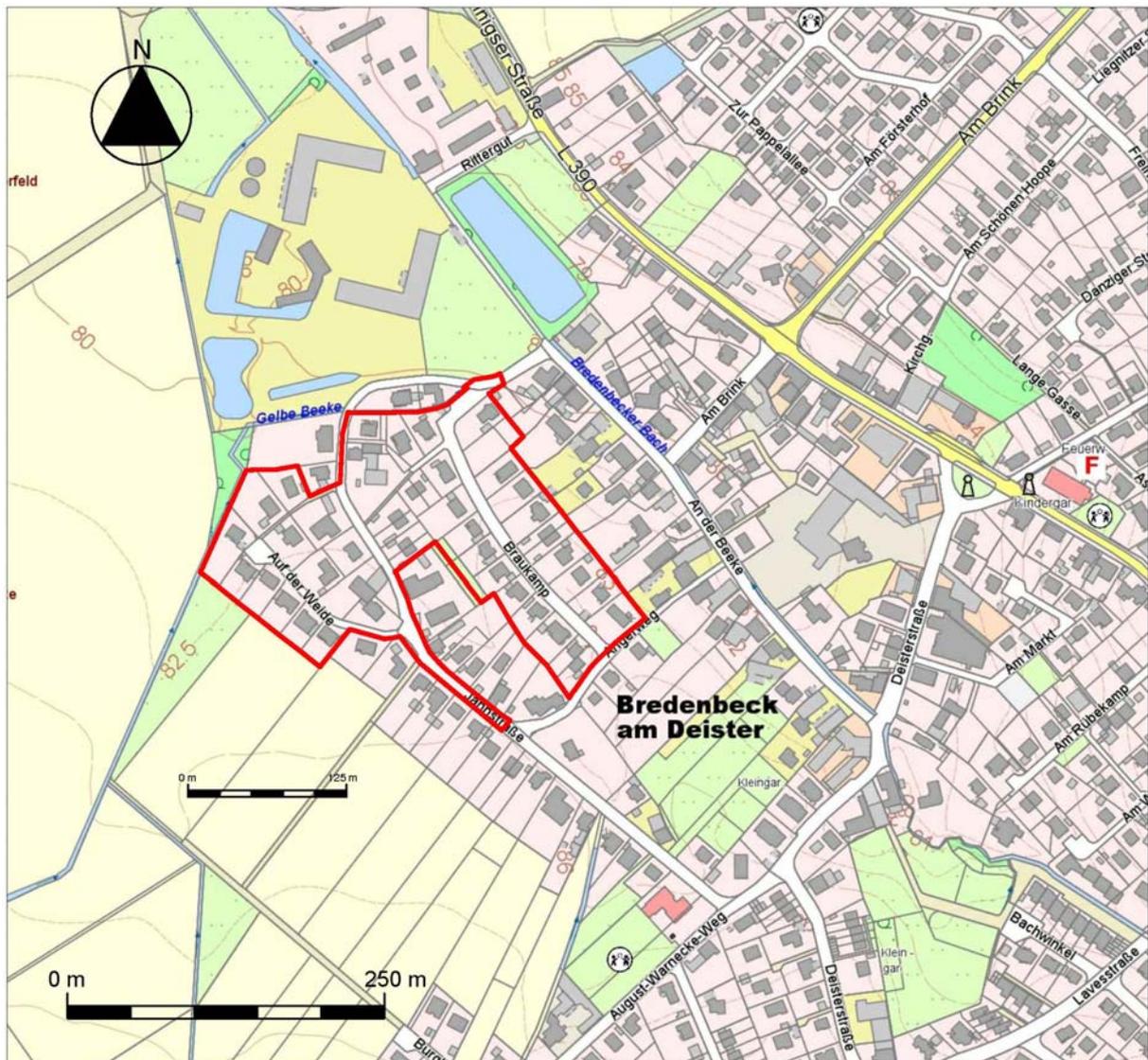
Die im Ursprungsplan festgesetzte „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ wird ersatzlos gestrichen.

# Begründung

## zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6, OS Bredenbeck Gemeinde Wennigsen (Deister)

### 1. Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 6, OS Bredenbeck, der am 20.11.1969 in Kraft getreten ist, umfasst eine Fläche von rd. 4,4 ha im Westen der Ortslage von Bredenbeck, beiderseits der Straßen „Braukamp“ und „Auf der Weide“ sowie Teile der Bebauung an der Jahnstraße zwischen dem Rittergut im Norden und dem Angerweg im Süden (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



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

Übersichtskarte mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsplans (rote Linie)

Der Bebauungsplan hat damals die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich geschaffen (vgl. den folgenden Planausschnitt auf Seite 5).

Für den Bebauungsplan gibt es eine 1. Änderung, in Kraft getreten am 16.11.1978, mit der die überbaubare Grundstücksfläche zwischen den Grundstücken „Auf der Weide 11 und 13“ verbunden wurde, um die überbaubare Grundstücksfläche der tatsächlichen Grundstücksaufteilung anzupassen.

Auf die Flächen im Änderungsbereich ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 anzuwenden. Das hat u.a. 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.

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung sind ein konkretes Bauvorhaben sowie Anträge von Grundstückseigentümern, die eine höhere Ausnutzung auf ihren Grundstücken wünschen. Bei dem geplanten Neubau eines Mehrfamilienhauses hat sich gezeigt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der BauNVO 1968 die Ausnutzung auf den Grundstücken gegenüber heutigem Planungsverständnis sehr stark einschränkt. Dies entspricht nicht mehr heutigen Nutzungsvorstellungen und den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Auch die im Bebauungsplan festgesetzte Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei schränkt die Nutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortskern von Bredenbeck aus heutiger Sicht zu stark ein. Außerdem wird der Bedarf für eine größere Anzahl an kleineren Wohneinheiten gesehen.

Die Gemeinde hat sich daher entschieden, eine Änderung des Bebauungsplans vorzunehmen, mit der eine angemessene Nachverdichtung erreicht wird. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt textlich. Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

## **2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“**

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6, OS Bredenbeck, handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei der 2. Änderung der Fall. Es handelt sich um Flächen innerhalb der Ortslage, auf denen eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Flächen im Außenbereich werden nicht in Anspruch genommen.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden,
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen oder
- wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße der als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzten Flächen von 36.835 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,3 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 11.050 m<sup>2</sup>, also deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Ortslage nicht.
- Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen bei der geplanten Nutzung nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

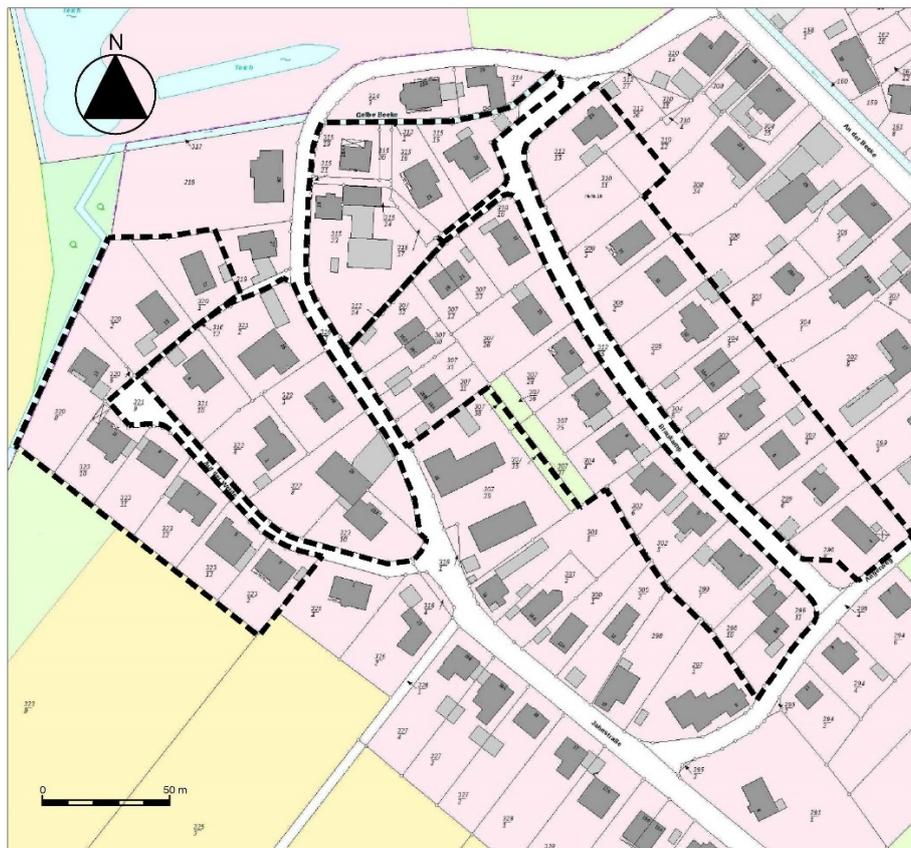
### 3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Allgemeines Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist eine angemessene Nachverdichtung im Innenbereich im Sinne eines nachhaltigen Städtebaus.

Allgemeiner Zweck der Änderung ist ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde Wennigsen (Deister).

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nachverdichtung zu schaffen.

### 4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



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

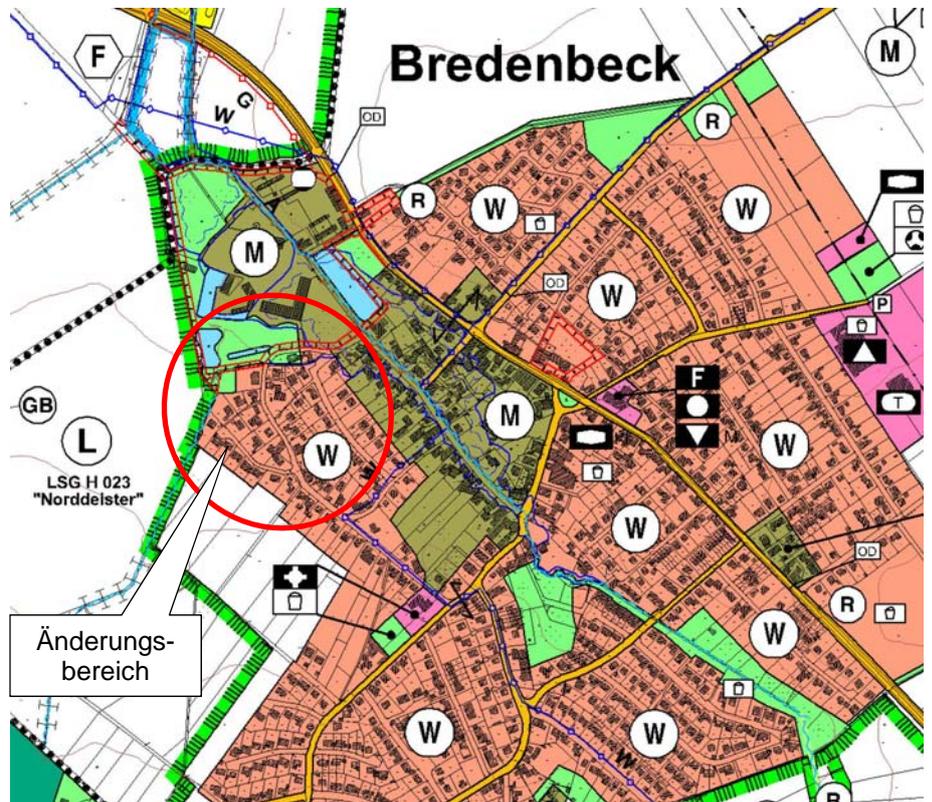
Gemeinde Wennigsen (Deister), 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6, Ortschaft Bredenbeck

— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung ergibt sich aus den Zielen der Planung, eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Mit der 2. Änderung wird daher für die im Ursprungsplan als Baugebiet festgesetzten Flächen die Ausnutzung erhöht: Es handelt sich um die als „Reines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen (vgl. den vorstehenden Kartenausschnitt).

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 2. Änderung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wennigen (Deister) entwickelt. Der Änderungsbereich ist als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Vgl. den nebenstehenden Planausschnitt.



## 6. Rahmenbedingungen

Der Ursprungsplan trifft für die Flächen im Änderungsbereich folgende Festsetzungen (vgl. den Planausschnitt auf Seite 5 und den Auszug aus der Satzung auf Seite 6):

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt worden. Das Maß der baulichen Nutzung ist zum Großteil mit einer Grundfläche (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. Für kleinere Teilflächen wurde eine etwas höhere Ausnutzung mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,4 zugelassen.

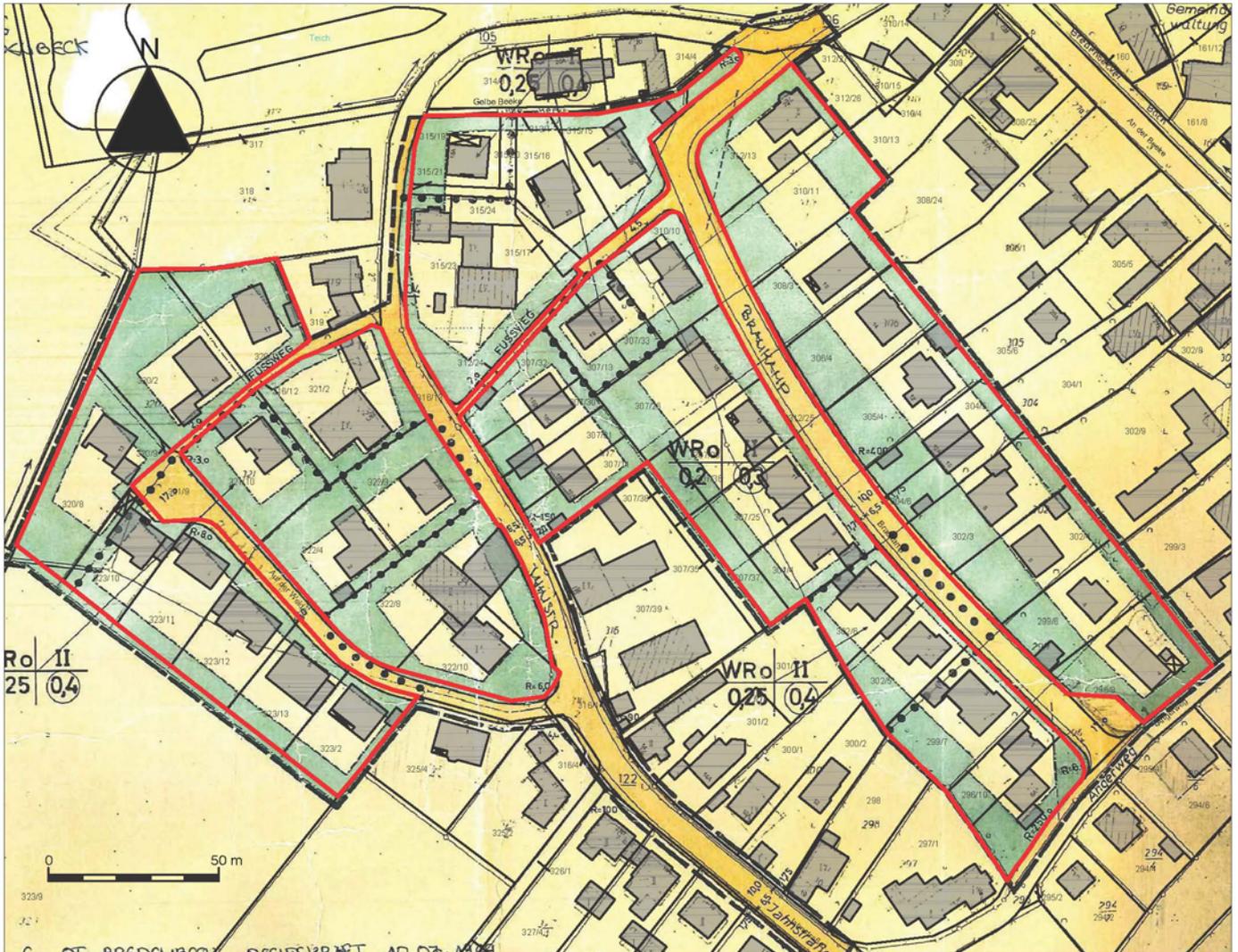
Für alle Baugrundstücke sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß und offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baufenster in einer Tiefe von durchschnittlich 20 m festgesetzt.

Ergänzend zur Planzeichnung sind in der „Satzung“ zum Bebauungsplan weitere textliche Regelungen getroffen (vgl. den Auszug aus der Satzung auf Seite 6). Von Bedeutung ist hier insbesondere die Regelung in § 2 Abs. 3 zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäude: Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Der gegenwärtige Zustand im Plangebiet ergibt sich aus dem Luftbild auf Seite 7. Die Flächen sind überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Die Freiflächen werden als Haus-

gärten genutzt. Größere Grünstrukturen gibt es im Änderungsbereich nicht. Auf einigen Grundstücken finden sich Wohnhäuser und Betriebsgebäude ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6, OS Bredenbeck, überlagert mit der Liegenschaftskarte und dem räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung (rote Linie)

S A T Z U N G  
=====

zum Bebauungsplan Nr. 6 (verbindlicher Bauleitplan)  
der Gemeinde Bredenbeck, Landkreis Hannover  
-----

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des o.a. Plangebietes hat der Rat der Gemeinde Bredenbeck, Landkreis Hannover, auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl.I.S.341) in Verbindung mit § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4.3.1955 (Nds. GVBl. S. 55) - in der zur Zeit gültigen Fassung-- in seiner Sitzung am .28.4.1969.... die folgende Satzung beschlossen:

§ 1  
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist mit einer schwarzen dickgestrichelten Linie im Plan im Maßstab 1 : 1000, der mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wesentlicher Bestandteil dieser Satzung ist, kenntlich gemacht und wird hiermit festgesetzt.

## Auszug aus der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6, Ortschaft Bredenbeck

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Bebauungsplangebiet wird als "Reines Wohgebiet" (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BNutzVO) vom 26.6.1962 (BGBl.I.S.429) festgesetzt.
- (2) Ausnahmeweise sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.
- (3) In dem Gebiet des Bebauungsplanes sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

### § 3

#### Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge auf Baugrundstücken mit Einzelhausbauweise

- (1) Die Mindestfestsetzung wird je Wohnungseinheit mit einem Einstellplatz oder einer Garage bestimmt.
- (2) Garagenbauten sind mindestens 5,0 m von der Verkehrsfläche entfernt zu errichten.
- (3) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur in einer Größe bis insgesamt 36 qm je Grundstück zulässig.

## Auszug aus der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6, Ortschaft Bredenbeck



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

Luftbild mit Geltungsbereich des Ursprungsplans (rote Linie) und der Umgebung, Stand August 2016

## 7. Inhalt der 2. Änderung

### a) Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

Die im Ursprungsplan festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,2 bzw. 0,25 ist aus heutiger Sicht mit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht mehr zu vereinbaren. Sie wird daher auf eine GRZ von 0,3 erhöht.

Eine Ausweitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht erforderlich. Sie sind ausreichend weit gefasst, dass die Grundstücke im Plangebiet die Erhöhung der GRZ nutzen können.

Für die neu festgesetzte GRZ ist die Baunutzungsverordnung 2017 anzuwenden. Das bedeutet, dass künftig Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf die Bodenversiegelung anzurechnen sind. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist für sie eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % zulässig. Diese zulässige Überschreitung ist erfahrungsgemäß insbesondere bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern nicht ausreichend. Daher wird festgesetzt, dass die (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal bis zu 75 vom Hundert überschritten werden darf.

Für den Ursprungsplan ist die BauNVO 1968 anzuwenden. Das bedeutet, dass bislang die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Terrassen, Loggien etc. Stellplätzen und ihren Zufahrten nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet wurden. Garagen und überdachte Stellplätze werden ebenfalls nicht angerechnet, soweit sie 10 % der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten. Durch die künftig vorzunehmende Anrechnung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auf die festgesetzte GRZ wird erreicht, dass sich insgesamt trotz der Änderung keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung, sondern eine Verringerung ergibt.

#### Geschossflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt eine GFZ von 0,3 bzw. 0,4 fest. Wie bereits oben ausgeführt, ergeben sich durch die festgesetzte **Geschossflächenzahl (GFZ)** erhebliche Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Ausnutzung:

Auf den Flächen mit maximal zwei Vollgeschossen, einer GFZ von 0,3 und einer GRZ von 0,2 kann bei voller Ausnutzung der GRZ im Erdgeschoss das zweite Vollgeschoss nur die Hälfte der Grundfläche des Erdgeschosses abbilden. Aufgrund der Regelungen der BauNVO 1968 sind Aufenthaltsräume im Dachgeschoss in diesem Fall nicht zulässig.

Um eine Nachverdichtung im Plangebiet zu ermöglichen und die Festsetzungen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse ausnutzen zu können, hat sich die Gemeinde entschieden, die bestehende Festsetzung der GFZ ersatzlos zu streichen.

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 multipliziert mit der Zahl der Vollgeschosse. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als den Vollgeschossen müssen künftig bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung nicht berücksichtigt werden.

## Höhe baulicher Anlagen

Die im Ursprungsplan festgesetzte Zahl von maximal zwei Vollgeschossen wird unverändert übernommen. Der Ursprungsplan enthält neben der Festsetzung der Vollgeschosse und der GFZ keine Festsetzungen, die Einfluss auf die Höhenentwicklung haben könnten.

Aufgrund der Streichung der GFZ ist nicht auszuschließen, dass künftig deutlich höhere Gebäude entstehen, als derzeit vorhanden. Die Höhenentwicklung im Plangebiet ist derzeit geprägt von Firsthöhen zwischen 3,8 m und 11,5 m. Um Unzuträglichkeiten zwischen der vorhandenen Bebauung und möglichen Neubauten / Erweiterungen zu vermeiden, werden mit der 2. Änderung Regelungen zur Höhenentwicklung getroffen:

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung darf die maximal zulässige Firsthöhe 11 m nicht überschreiten. Bei Pultdächern gilt die höhere Dachseite als First. Hier wird die zulässige Höhe auf max. 9 m begrenzt, da der First bei Pultdächern deutlich dichter an der Grundstücksgrenze stehen kann.

Die Traufhöhe wird mit maximal 7 m festgesetzt. Das ermöglicht problemlos die Errichtung von zwei Vollgeschossen. Bei Flachdächern gilt der höchste Punkt der Attika als maximal zulässige Traufhöhe.

Ergänzend werden Regelungen für Gebäude mit „Staffelgeschossen“ getroffen. Ein Staffelgeschoss ist ein, gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss, das in der Regel kein Vollgeschoss ist. Da bei Gebäuden mit Staffelgeschossen zwei Traufen entstehen, wird geregelt, dass die festgesetzte Traufhöhe für das oberste Geschoss gilt, welches Vollgeschoss ist. Die Staffelgeschosse müssen um mindestens 1,5 m hinter der darunter liegenden Gebäudefront zurücktreten, um eine erdrückende Wirkung für den Nachbarn zu vermeiden.

### **b) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Der Ursprungsplan enthält in der Satzung auch Regelungen zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (vgl. § 2 Abs. 3 auf Seite 6): Danach sind derzeit nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Aufgrund des demographischen Wandels werden jedoch auch zunehmend barrierefreie, kleinere Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nachgefragt. Um diesen Bedarf decken zu können, wird die bisherige Regelung zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ersatzlos gestrichen. Aufgrund der übrigen Festsetzungen zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der bestehenden überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht zu erwarten, dass Baukörper mit gebietsunverträglichen Ausmaßen entstehen.

### **c) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

Da aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplans das Maß der baulichen Nutzung im „Reinen Wohngebiet“ einheitlich festgesetzt wird, kann die im Ursprungsplan festgesetzte „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ ersatzlos entfallen.

## **8. Abwägung der betroffenen Belange**

Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie durch die vorhandenen Straßen gewährleistet. Im gesamten Änderungsbereich kann der Löschwasserbedarf von 800 l / min über 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz gedeckt werden. In Teilbereichen stehen auch 1.600 l / min zur Verfügung.

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).

Die Änderung des Bebauungsplans schafft keinerlei Voraussetzungen für Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Aufgrund der Anwendung der aktuellen Fassung der Baunutzungsverordnung sind künftig die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf die festgesetzte GRZ anzurechnen. Daher wird trotz Erhöhung der Grundflächenzahl keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung auf dem Grundstück ermöglicht, es wird vielmehr eine Verringerung gegenüber der bisher zulässigen Nutzung erreicht.

Durch die Beibehaltung der überbaubaren Grundstücksflächen sind artenschutzrechtliche Konflikte aufgrund der Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Unabhängig davon sind die Regelungen des Artenschutzes bei der Durchführung der Planung zu beachten.

Dem privaten Interesse der Grundstückseigentümer an erhöhter Ausnutzung wird durch die Änderung Rechnung getragen.

Andere öffentliche und private Belange, die von der 2. Änderung mehr als nur geringfügig betroffenen werden, sind für die Gemeinde nicht erkennbar.

## **Verfahrensvermerke**

### **Planverfasser**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6, OS Bredenbeck, und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Mai 2018

gez. Vogel

### **Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

Der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) hat in seiner Sitzung am 08.03.2018 die Aufstellung der 2. Änderung (damals 1. Änderung) des Bebauungsplans Nr. 6, OS Bredenbeck, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wurden am 14.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte vom 19.03.2018 bis einschließlich 26.03.2018.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.03.2018 dem Entwurf der 2. Änderung (damals 1. Änderung) des Bebauungsplans Nr. 6, OS Bredenbeck, und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung (damals 1. Änderung) des Bebauungsplans Nr. 6, OS Bredenbeck, und die Begründung dazu haben von Dienstag, den 27. März 2018 bis einschließlich Montag, den 30. April 2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.03.2018 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 benachrichtigt.

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Wennigsen hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6, Ortschaft Bredenbeck, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.06.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

### **Genehmigung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6, 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 14.06.2018

Der Bürgermeister

gez. Meineke

Siegel

### Inkrafttreten

Die Gemeinde Wennigsen hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.07.2018 in der Calenberger Zeitung bekannt gemacht, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6, Ortschaft Bredenbeck, als Satzung beschlossen worden ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6, Ortschaft Bredenbeck, ist damit am 14.07.2018 rechtsverbindlich geworden.

Wennigsen (Deister), den 16.07.2018

Der Bürgermeister  
gez. Meineke

Siegel

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6, 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 2. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Fehler nicht geltend gemacht worden.

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

Der Bürgermeister

### Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6, Ortschaft Bredenbeck**, der Gemeinde Wennigsen (Deister) und der Begründung dazu mit der Urschrift wird beglaubigt.

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

Der Bürgermeister