

# PROTOKOLL

über die 18. Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Reppenstedt

am Donnerstag, 25. März 2021

in der Turnhalle der Grundschule in Reppenstedt, Ostlandstraße 1

Beginn: 19:00 Uhr

## von der Verwaltung

Steffen G ä r t n e r  
Sabrina H a r m s  
Hannes L e p p i n

zugleich als Schriftführerin

## Tagesordnung

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Feststellung der Tagesordnung
- 3 Beschlussfassung über die Behandlung von Tagesordnungspunkten in nichtöffentlicher Sitzung
- 4 Genehmigung des Protokolls über die 17. Sitzung des Planungsausschusses am 01.12.2020
- 5 Bericht des Gemeindedirektors über wichtige Beschlüsse des Verwaltungsausschusses und wichtige Angelegenheiten der Verwaltung
- 6 Einwohnerfragestunde (bei Bedarf)
- 7 Bebauungsplan Nr. 40 "Schnellenberger Weg" mit örtlicher Bauvorschrift  
- Beratung und Beschlussempfehlung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- 8 Antrag der Fraktionen Soli und Bündnis 90/Die Grünen  
- Tiny-Häuser am Schnellenberger Weg
- 9 Behandlung von Anfragen und Anregungen
- 10 Schließung der Sitzung

### Leitung: Ausschussvorsitzende(r)

Dieter B ö n s c h

### anwesende Ausschussmitglieder

Bernd B l u m ab TOP 4  
Holger D i r k s  
Jens E h l e r s  
Frank G e h r k e  
Jürgen H e s s e  
Arne T o p p

### Sachkundige(r) Bürger(in)

Klaus-Dieter E c k h o f f  
Karoline F e l d m a n n

### anwesende Ratsmitglieder

Peter B e r g e n  
Oliver G l o d z e i  
Jörn K r a c k  
Christian P u r p s  
Karen R a b b e  
Dieter W a l t j e

### Gast/Gäste

Janina T r o s c h k e Planungsbüro Mehring  
Silke W ü b b e n h o r s t Planungsbüro Mehring

### Punkt 1

#### Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende Dieter Bönsch eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

### Punkt 2

#### Feststellung der Tagesordnung

##### **Beschluss:**

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Fassung beschlossen.

<i>Abstimmung:</i>	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
	6	0	0

### Punkt 3

#### Beschlussfassung über die Behandlung von Tagesordnungspunkten in nichtöffentlicher Sitzung

##### **Beschluss:**

Alle Tagesordnungspunkte werden in öffentlicher Sitzung behandelt.

<i>Abstimmung:</i>	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
	6	0	0

### Punkt 4

#### Genehmigung des Protokolls über die 17. Sitzung des Planungsausschusses am 01.12.2020

Gemeindedirektor Steffen Gärtner teilt mit, dass bei dem Protokoll vom 01.12.2020 Frau Rabbe unter den anwesenden Ratsmitgliedern fehlt. Dies wird nachgeholt.

##### **Beschluss:**

Das Protokoll wird mit der Änderung genehmigt.

<i>Abstimmung:</i>	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
	7	0	0

### Punkt 5

#### Bericht des Gemeindedirektors über wichtige Beschlüsse des Verwaltungsausschusses und wichtige Angelegenheiten der Verwaltung

Gemeindedirektor Steffen Gärtner teilt mit, dass die Dachtmisser Straße ab dem 01.04.2021 wieder freigegeben wird und somit fertiggestellt ist. Ab dem 06.04. bis zum 26.04.2021 wird jedoch dann in Dachtmissen die Ausfahrt Richtung Vögelsen komplett gesperrt. Eine halbseitige Sperrung wurde durch die zuständigen Behörden nicht gewährt.

Ausschussmitglied Jens Ehlers erkundigt sich, ob das Ordnungsamt die Dachtmisser Straße im Auge behalten wird, da dort zunächst bestimmt viel zu schnell gefahren wird.

Gemeindedirektor Steffen Gärtner teilt mit, dass das Ordnungsamt den fließenden Verkehr leider nicht regeln kann. Allerdings wird die Verwaltung den Verkehr im Auge behalten und es wird auch ein Geschwindigkeitsmessgerät aufgestellt.

Ausschussmitglied Holger Dirks erkundigt sich, ob eine Einweihung der Dachtmisser Straße geplant ist.

Gemeindedirektor Steffen Gärtner teilt mit, dass eine Einweihung des gesamten Bereichs in jedem Fall vorgesehen ist, jedoch erst, wenn das ganze Projekt fertiggestellt ist. Er hofft, dass im Sommer die Pandemielage sich auch wieder entspannt hat, so dass eine Umsetzung möglich ist.

### Punkt 6

#### Einwohnerfragestunde (bei Bedarf)

Es werden keine Fragen gestellt.

### Punkt 7

#### Bebauungsplan Nr. 40 "Schnellenberger Weg" mit örtlicher Bauvorschrift - Beratung und Beschlussempfehlung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemeindedirektor Steffen Gärtner leitet in den Tagesordnungspunkt ein und erinnert daran, dass genau vor einem Jahr die frühzeitige Beteiligung beschlossen wurde. Aus mehreren Arbeitsgruppen ist der neue Entwurf des Bebauungsplans entstanden, der durch das Planungsbüro Mehring - hier vor allem Frau Troschke und Frau Wübbenhorst - erarbeitet wurde.

Frau Troschke erläutert anhand einer PowerPoint-Präsentation (siehe Anlage) den neuen städtebaulichen Entwurf. Die größten Änderungen, die sich auch durch die Planungsgruppe ergeben haben, liegen darin, dass ein autoarmes Wohnquartier mit einem entsprechenden Quartiersparkplatz im Zentrum des Baugebietes entwickelt wurde. Des Weiteren grenzt an dieses Gebiet eine Fläche für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt. Außerdem soll das Baugebiet mit Nahwärme versorgt werden. Hierfür wurde eine Energiezentrale im südlichen Bereich des Baugebietes vorgesehen.

Frau Troschke stellt im Weiteren den aus dem städtebaulichen Entwurf resultierenden Bebauungsplanentwurf vor.

Ausschussmitglied Jürgen Hesse erkundigt sich, ob nicht, wie in der Pflanzliste 2, auch in der Pflanzliste 3 eine Auswuchshöhe definiert werden könnte. Es wurde in den Arbeitsgruppen darauf hingewiesen, dass eine Verschattung der Photovoltaikanlagen vermieden werden soll.

Frau Wübbenhorst teilt mit, dass es sich bei den Bäumen, der Pflanzliste 2 vor allem um Straßenbäume und Bäume auf der Maßnahmenfläche handelt. In Pflanzliste 3 sind extra die kleineren Bäume festgehalten worden. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Bäume Photovoltaikanlagen beschatten werden.

Ausschussmitglied Holger Dirks erkundigt sich, ob Photovoltaikanlagen jetzt auch im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Der Anschluss der Anlage ist jedoch nicht festgesetzt.

Frau Troschke teilt mit, dass in einem Bebauungsplan nur bodenrechtliche Maßnahmen festgesetzt werden können. Das bedeutet, dass die Eigentümer dazu verpflichtet werden können, die Photovoltaikanlagen zu bauen. Dies ist im Bebauungsplan auch vorgesehen. Allerdings kann ein Bebauungsplan die Personen nicht zur Nutzung dieser Anlage zwingen.

Des Weiteren erkundigt sich Ausschussmitglied Holger Dirks, ob die Fußwege im westlichen Teil des Baugebietes nur auf den Schnellenberger Weg führen. Frau Troschke teilt mit, dass ein neuer Fußweg auf der östlichen Seite des Schnellenberger Weges von der Straße Am Lerchenberg bis hinunter zum südlichen Rand des Baugebietes entstehen wird. Folglich führen die Fuß- und Radwege zunächst erst auf diesen Fußweg und nicht direkt auf die Straße.

Des Weiteren bittet Ausschussmitglied Holger Dirks um Erklärung, wie Radfahrer vom Sülzweg zum Kreisverkehr gelangen.

Frau Troschke erklärt anhand der PowerPoint-Präsentation, dass zunächst einmal der sogenannte Wirtschaftsweg vorhanden ist, um in das Baugebiet bzw. dann auch bis zum Kreisel zu gelangen. Dieser Wirtschaftsweg soll auch durch landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt werden können. Des Weiteren können die Radfahrer vom Sülzweg nördlich des Baugebietes direkt zum Kreisverkehr gelangen, um dort über eine Querungshilfe die Landesstraße zu kreuzen. Sie sollen nicht mehr direkt an die Landesstraße geführt werden.

Des Weiteren folgen Fragen von Ausschussmitglied Jürgen Hesse:

- Es sollte zugelassen werden, dass PV-Anlagen auch auf Nebengebäuden errichtet werden können. Gemeindedirektor Steffen Gärtner teilt mit, dass dies sowieso zulässig ist und nicht noch extra festgeschrieben werden muss.
- Da am Südrand des Baugebietes ein Regenrückhaltebecken gedacht ist und bei starkem Regen das Wasser derzeit über die Straße hinläuft, sollte hier eine Unterstützung vorgenommen werden. Gemeindedirektor Steffen Gärtner teilt mit, dass dies bereits vorgesehen ist. Hierfür wird ein Notüberlauf eingeplant.

Als nächstes folgen die Fragen von Ausschussmitglied Arne Topp:

- Er erkundigt sich, ob die Darstellung der Lärmpegelbereiche anders zu gestalten ist, damit die Lesbarkeit des Bebauungsplanes verbessert wird. Frau Troschke teilt mit, dass die Darstellung der Planzeichenverordnung entspricht und somit nicht geändert werden sollte.
- Zum Thema „Firsthöhe bei Zweigeschossigkeit mit einer Höhe von 9,50 m über dem Erdgeschossfertigfußboden“ erkundigt er sich, ob es gewollt ist, dass eine weitere dritte Ebene, wie z. B. ein ausgebauter Dachboden, zulässig ist. Frau Troschke teilt mit, dass zusätzlich zu den 9,50 m Firsthöhe dort auch immer eine Traufhöhe festgesetzt ist. Dadurch ist der Bau eines Staffelgeschosses ausgeschlossen. Ein Dachgeschoss ist jedoch vertretbar und sollte nicht ausgeschlossen werden.
- Er erkundigt sich, ob zum Thema „Grünordnung“ der Ersatz von Bäumen im Verhältnis 1:1 so vage beschrieben bleiben sollte. Er spricht sich hier für eine Präzisierung aus, damit genau ersichtlich wird, wie der Ausgleich geschaffen werden muss.

Frau Wübbenhorst teilt mit, dass bei dem Verhältnis 1:1 derzeit die Anzahl der Bäume gemeint ist. Das einzige, was man machen könnte, ist, die Qualität anhand des Stammdurchmessers gestaffelt festzusetzen, z. B.:

- Stammdurchmesser kleiner als 20 cm: Verhältnis 1:1
- Stammdurchmesser 20 - 60 cm: Verhältnis 1:3
- Stammdurchmesser größer als 60 cm: Verhältnis 1:5

- Zu § 3 der örtlichen Bauvorschrift erkundigt sich Ausschussmitglied Arne Topp, ob es nicht mehr gewollt ist, dass Putz, welcher sowieso schon untergeordnet ist, nun nicht mehr weiß sein darf.

Frau Troschke teilt mit, dass in der örtlichen Bauvorschrift lediglich erwähnt wird, dass der Putz untergeordnet ist. Folglich sind alle Farben möglich.

- Zu § 4 der örtlichen Bauvorschrift erklärt Ausschussmitglied Arne Topp, dass er es als sinnvoll ansieht, dass Nebengebäude nicht nur aus dem Material hergestellt werden dürfen wie das Haupthaus. Er schlägt zumindest vor, Holz für Nebengebäude ebenfalls zuzulassen.

Ausschussmitglied Jürgen Hesse schlägt hierzu vor, dass er es als sinnvoll erachtet, das Wort „Nebengebäude“ gegen „Garagen und Carports“ auszutauschen. Dadurch werden dann die Beton-Fertigaragen ausgeschlossen. Dem können alle so zustimmen.

- Zum Thema Photovoltaikanlage erkundigt sich Ausschussmitglied Arne Topp, ob es im Bebauungsplan vorgesehen ist, diese vorzuschreiben. Frau Troschke teilt mit, dass dies vorgeschrieben wird. Es wird eine Mindestleistung vorgeschrieben, welche von Herrn Eggersgluß vorgegeben wurde. Größere Anlagen können natürlich jederzeit gebaut werden.

Ratsmitglied Oliver Glodzei möchte wissen, ob die geplante Verschwenkung südlich des Schnellenberger Weges ausreichend ist, um dort 30 km/h zu ermöglichen.

Frau Troschke teilt mit, dass der Landkreis hierzu mitgeteilt hat, welche Voraussetzungen erfüllt werden müssen. Der Landkreis sieht die Voraussetzungen für Tempo 30 nicht als gegeben an. Die Verwaltung wird hierzu aber noch einmal mit dem Landkreis Kontakt aufnehmen, um zu prüfen, ob 30 km/h doch möglich sind.

Des Weiteren erkundigt sich Ratsmitglied Oliver Glodzei zum Thema „Querungshilfe“, ob das Problem mit den Gefällen zwischen Straße und Gehweg geklärt werden konnte.

Gemeindedirektor Steffen Gärtner bejaht dies und teilt mit, dass dies im Rahmen der Ausführungsplanung abschließend geklärt wird.

Zuletzt fragt Ratsmitglied Oliver Glodzei nach, ob die derzeitig geplanten Radwege entlang des Kreisverkehrsplatzes auch so umgesetzt werden müssen. Er sieht die von nördlich der L 216 zum Kreisel hin verlaufenen Radwege bzw. Querungshilfen als nicht sinnvoll an, da diese einen 90°-Winkel darstellen. Gemeindedirektor Steffen Gärtner teilt mit, dass dies gerne noch einmal geprüft und mit den erforderlichen Behörden abgesprochen wird.

Ausschussmitglied Holger Dirks bittet darum, dass die Kosten der Fachgutachten einmal aufgestellt und im nächsten Verwaltungsausschuss vorgestellt werden.

Folgende Punkte sind folglich zu prüfen bzw. im Bebauungsplanentwurf zu ändern bevor die förmliche Auslegung erfolgen kann:

1. § 4 Nr. 1 örtliche Bauvorschrift:  
„Die Außenwände der Garagen und Carports sind in den Materialien des Hauptgebäudes oder in Holz zu gestalten.“
2. Textliche Festsetzungen - Grünordnung:  
Verhältnis der Ersatzpflanzungen in Abhängigkeit zum Stammdurchmesser:
  - a) Stammdurchmesser kleiner als 20 cm: Verhältnis 1:1
  - b) Stammdurchmesser 20 - 60 cm: Verhältnis 1:3
  - c) Stammdurchmesser größer als 60 cm: Verhältnis 1:5
3. Weitere Änderungen der textlichen Festsetzungen unter V, VI und dem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie der Festsetzung zur Oberflächenentwässerung (siehe Folien 4 bis 7 der Präsentation von Frau Troschke, die dem Protokoll des Planungsausschusses beigelegt ist).
4. Die Begründung zu der neuen CEF-/Ausgleichsfläche wird geändert, sobald die endgültige Fläche feststeht.
5. Nach Fertigstellung des Sicherheitsaudits werden diese Ergebnisse ebenfalls noch eingearbeitet.

**Beschluss:**

Die zuvor genannten Änderungen und das Ergebnis des Sicherheitsaudits werden eingearbeitet.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 "Schnellenberger Weg" mit örtlicher Bauvorschrift und mit Begründung nebst Umweltbericht wird mit den zuvor genannten Änderungen gebilligt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

<i>Abstimmung:</i>	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
	7	0	0

**Punkt 8 Antrag der Fraktionen Soli und Bündnis 90/Die Grünen**

**- Tiny-Häuser am Schnellenberger Weg**

Ausschussmitglied Jürgen Hesse erläutert den Antrag und erklärt, dass der Hintergrund dieses Antrages darauf zielt, Alleinstehenden oder Personen/Familien, die sich kein Einfamilienhaus leisten können, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Hierfür sollten Grundstücke mit einer Größe von 150 - 200 m<sup>2</sup> vorgesehen werden. Sollten diese Grundstücke keinen Abnehmer finden, können diese dann auch für normale Einfamilienhäuser verwendet werden.

Ausschussmitglied Arne Topp teilt mit, dass bei diesem Bebauungsplan keine Tiny-Häuser ausgeschlossen sind. Jeder könnte auf einem der Grundstücke ein oder mehrere Tiny-Häuser aufstellen.

Ausschussmitglied Jens Ehlers stimmt Ausschussmitglied Arne Topp zu. Außerdem sieht er es nicht als sinnvoll an, diese Grundstücke als Erbbaurecht zu veräußern.

Ausschussmitglied Jürgen Hesse erklärt, dass die bisher vorgesehenen Vergaberegeln es für Alleinstehende schwer machen werden, überhaupt ein Grundstück zu bekommen. Von daher sollten ein paar Grundstücke für die Möglichkeit von Tiny-Häusern freigehalten werden.

Gemeindedirektor Steffen Gärtner teilt mit, dass der Bau von Tiny-Häusern im Bebauungsplan in jedem Fall möglich ist. Es ist nicht möglich, jede Käuferschicht in einem Baugebiet zu berücksichtigen. Es ist jedoch jederzeit möglich, dass sich zwei oder drei Personen zusammenschließen, um ein Grundstück zu kaufen und dies mit Tiny-Häusern zu bebauen.

Herr Leppin weist darauf hin, dass, wenn Grundstücke mit 200 m<sup>2</sup> festgesetzt

werden, diese einer Bebauungsplanänderung bedürfen, sofern sie wieder in ein Grundstück mit mindestens 600 m<sup>2</sup> zusammengeführt werden sollen.

**Beschluss:**

Im Baugebiet Schnellenberger Weg werden Grundstücke mit einer Größe von 150 bis 200 m<sup>2</sup> für Tiny-Häuser vorgesehen.

<i>Abstimmung:</i>	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
	2	4	1

**Punkt 9**

**Behandlung von Anfragen und Anregungen**

Es liegen keine Anfragen und Anregungen vor.

**Punkt 10**

**Schließung der Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende Dieter Bönsch schließt um 20:38 Uhr die Sitzung.

Dieter Bönsch  
Ausschussvorsitzender

Steffen Gärtner  
Gemeindedirektor

Sabrina Harms  
Schriftführerin