

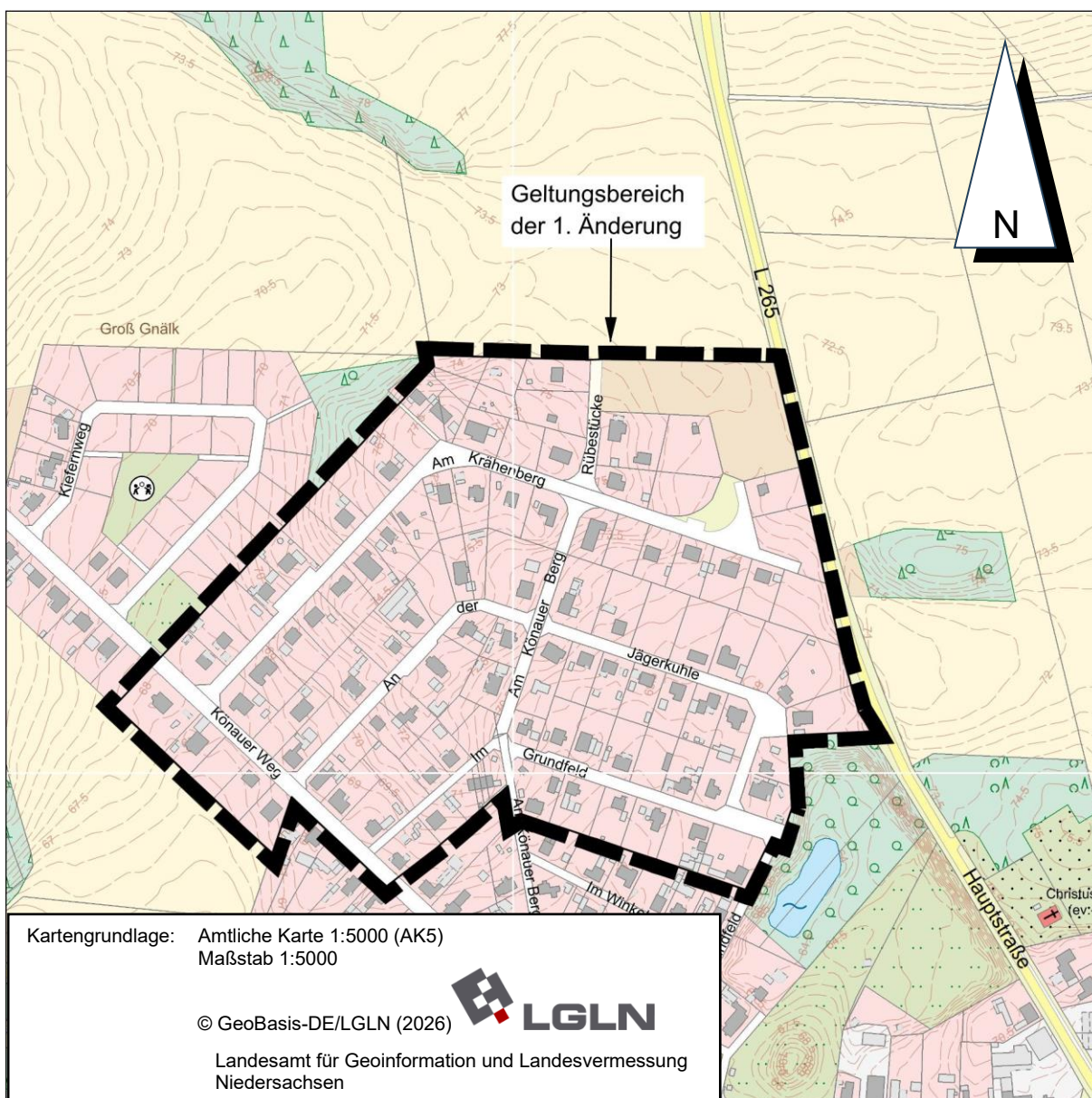


- ENTWURF -

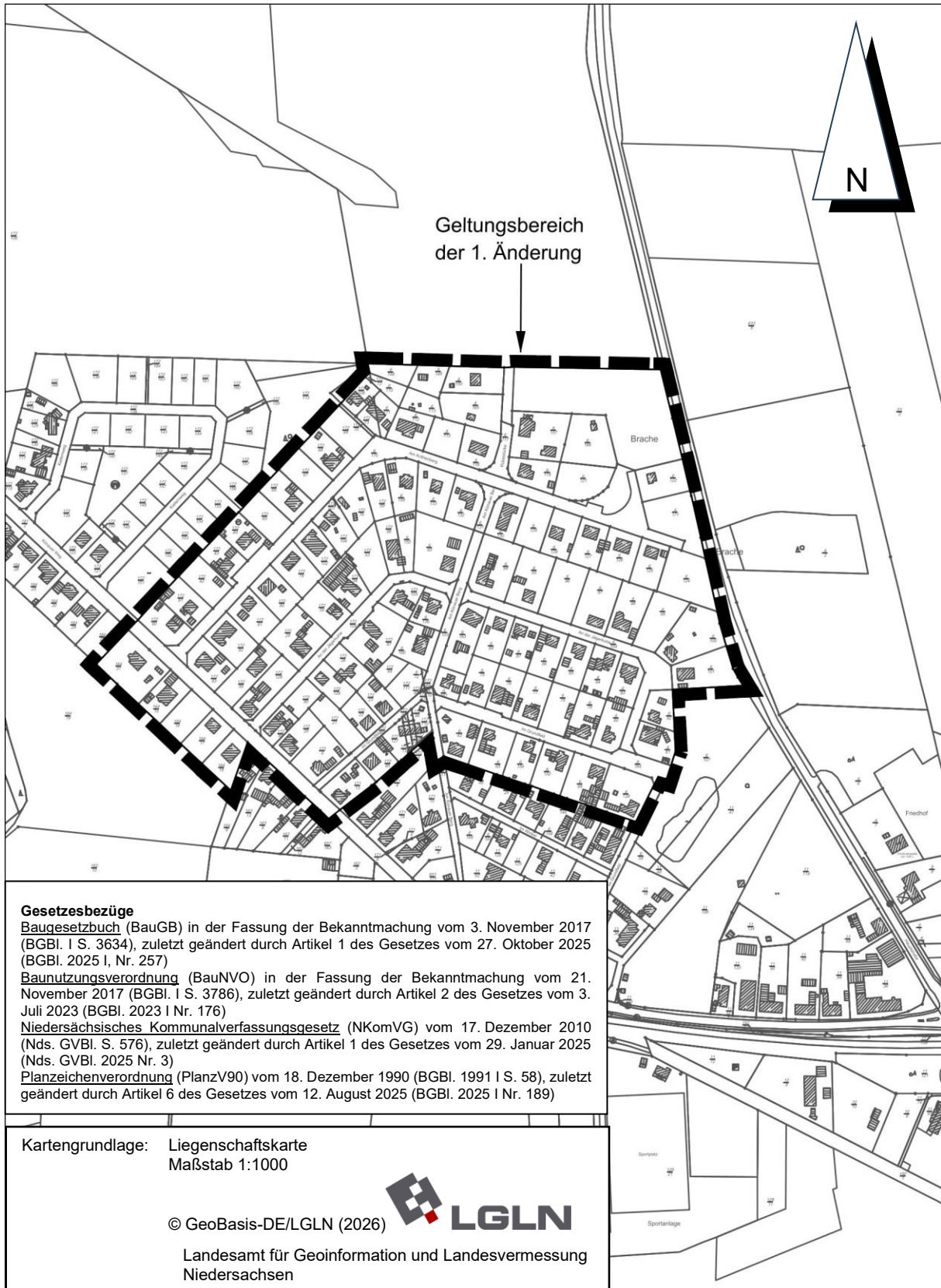
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

| | | | |
|-------------------|--|--|--|
| Stand der Planung | gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2); 4 (2) BauGB | | |
| 22.4.2026 | | | |

GEMEINDE SOLTENDIECK, OT SOLTENDIECK, LANDKREIS UELZEN
BEBAUUNGSPLAN „RÜBESTÜCKE NEUAUFSTELLUNG“
1. ÄNDERUNG (GEMÄß § 13A BAUGB)



GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG, M 1:5.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)).
2. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, für die eine eingeschossige Bebauung festgesetzt ist, wird die Festsetzung der Geschossflächenzahl ersatzlos aufgehoben (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO).
3. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, für die eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt ist, wird die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO).
4. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird die „offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. i.V.m. § 22 BauNVO).

Präambel

Satzungsbeschluss

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3, § 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Soltendieck diesen Bebauungsplan „Rübestücke Neuaufstellung“, 1. Änderung, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am _____ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Soltendieck hat den Bebauungsplan, 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Wrestedt, den

Wrestedt, den

(Siegel)

(Siegel)

Gemeindedirektor

Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Soltendieck hat in seiner Sitzung am 28.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Rübestücke Neuaufstellung“, 1. Änderung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes, 1. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich und im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen am _____ bekannt gemacht worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am _____ in Kraft getreten.

Wrestedt, den

Wrestedt, den

(Siegel)

Gemeindedirektor

Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:5000

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans sind eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

© GeoBasis-DE/LGLN (2026)



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen

Wrestedt, den

Gemeindedirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig, nach (Stand OpenGeoData Niedersachsen vom März 2026). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Uelzen, den

(Siegel)

(Unterschrift)

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Hannover im März 2026

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Veröffentlichung im Internet

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung und der Entwurf des Bebauungsplans, 1. Änderung, sowie der Entwurf der Begründung wurden vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 (2) BauGB auf der Homepage der Samtgemeinde Aue zur Veröffentlichung eingestellt. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die oben genannten Planunterlagen in der angegebenen Beteiligungszeit im Rathaus der Samtgemeinde Aue zur Einsichtnahme öffentlich auslagert.

Wrestedt, den

Gemeindedirektor

BEGRÜNDUNG

1 Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Soltendieck hat am 28.11.2024 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Rübestücke Neuaufstellung“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich umfasst den gesamten ursprünglichen Bebauungsplan

Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Übersicht dargestellt.

2 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die vorliegende 1. Änderung sollen die Grundflächenzahlen angehoben und die Geschossflächenzahlen je nach Bedarf angepasst werden. Zusätzlich zu den bislang allein zulässigen Einzelhäusern sollen auch Doppelhäuser zugelassen werden.

Durch die neuen Festsetzungen werden die bisherigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans ergänzt, die weiterhin gelten und zu beachten sind.

3 Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Inhalte der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

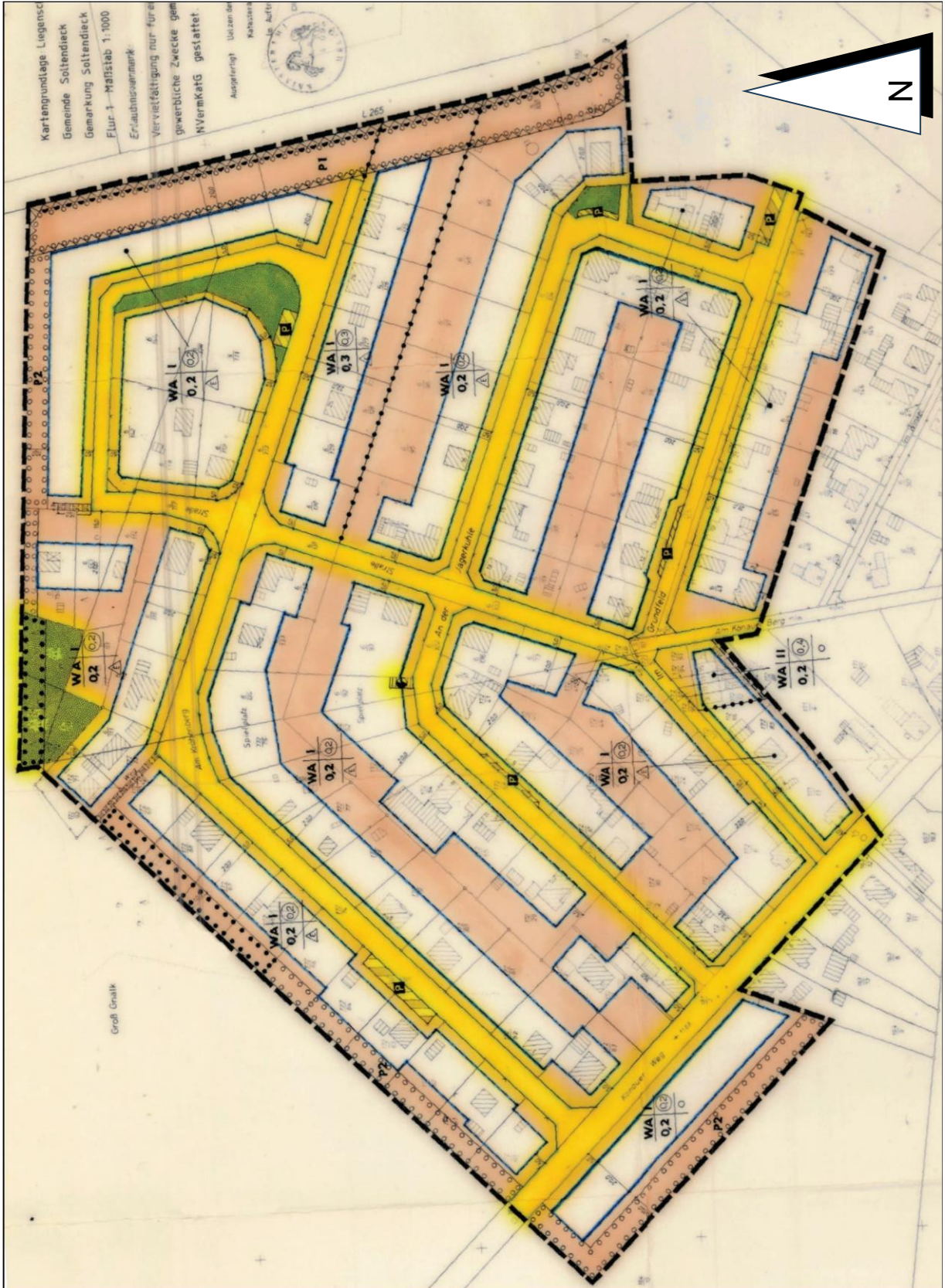
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Bodenteich stellt innerhalb seiner Ursprungsfassung sowie seiner 2. Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rübenstücke Neuaufstellung“ Wohnbauflächen dar. Die vorliegende 1. Änderung kann somit aus der Flächennutzungsplanung entwickelt werden.

3.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner bisherigen Fassung für Allgemeine Wohngebiete bei einer Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,2, in einer kleinen zentralen Teilfläche von jeweils 0,3, eine eingeschossige offene Bauweise für ausschließlich Einzelhäuser fest. Lediglich für einen sehr kleinen Bereich im Süden des Planbereichs wird eine maximal zweigeschossige offene Bauweise mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 zugelassen. Der Bebauungsplan wird verkleinert im Folgenden dargestellt.

Ursprünglicher Bebauungsplan „Rübestücke“ verkleinert aus M 1:1.000



3.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend mit Ausnahme des Nordostens mit Wohnhäusern weitestgehend bebaut. Die Freibereiche sind gärtnerisch angelegt.

4 Verbindliche Bauleitplanung

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird planweit mit 0,3 und für zweigeschossig bebaubare Grundstücke dem entsprechend mit 0,6 festgesetzt, um eine flächensparendere Bebauung als bislang zu ermöglichen. Dies entspricht den Zielen der Raumordnungsplanung, nach den ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gefordert sowie eine Nachverdichtung des Innenbereichs von bebauten Ortslagen angestrebt wird. Eigentümern werden dadurch verbesserte Nutzungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke angeboten.

Die Geschossflächenzahl für eingeschossige bebaubare Wohngebiet wird gestrichen, weil sie heute keinen Sinn mehr ergibt. Flächen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, werden nach der aktuell anzuwendenden Baunutzungsverordnung im Gegensatz zu früher nicht mehr aus die zulässige Geschossfläche angerechnet.

Zusätzlich zu den bislang ausschließlich erlaubten Einzelhäusern sollen zukünftig auch Doppelhäuser ermöglicht werden, damit bei Ersatz- oder Neubauten auch diese flächensparende Variante verwirklicht werden kann.

Die vorliegende Änderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass in der Summe eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird. Bei einer Plangebietsfläche von ca. 11,0 ha, und einer Grundflächenzahl von 0,3 würde selbst ohne Herausrechnung der Verkehrsflächen eine zulässige Grundfläche von 70.000 m nicht überschritten werden.

Folgende potentiell entgegenstehende Kriterien gemäß Anlage 2 zum Baugesetzbuch sind von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen:

1) Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf

- das Ausmaß, in dem die Bebauungsplanänderung einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;
- das Ausmaß, in dem die Bebauungsplanänderung andere Pläne und Programme beeinflusst;
- die Bedeutung der Bebauungsplanänderung für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;
- die für die für die Bebauungsplanänderung relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;
- die Bedeutung der Bebauungsplanänderung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

2) Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

- die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;
- den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;
- die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);
- den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;
- die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

2.6) folgende Gebiete:

- Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits oben erfasst,
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits oben erfasst,
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,
- Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,
- In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist somit zulässig.

5 Zur Verwirklichung des Bebauungsplans zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs sind durch die Planungsinhalte nicht berührt.

6 Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich hat gemäß Ursprungsbegründung eine Größe von ca. 11,099 ha.

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wurde zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes

„Rübestücke Neuaufstellung“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und vom Rat der Gemeinde Soltendieck beschlossen.

Wrestedt, den

(Siegel)

Gemeindedirektor