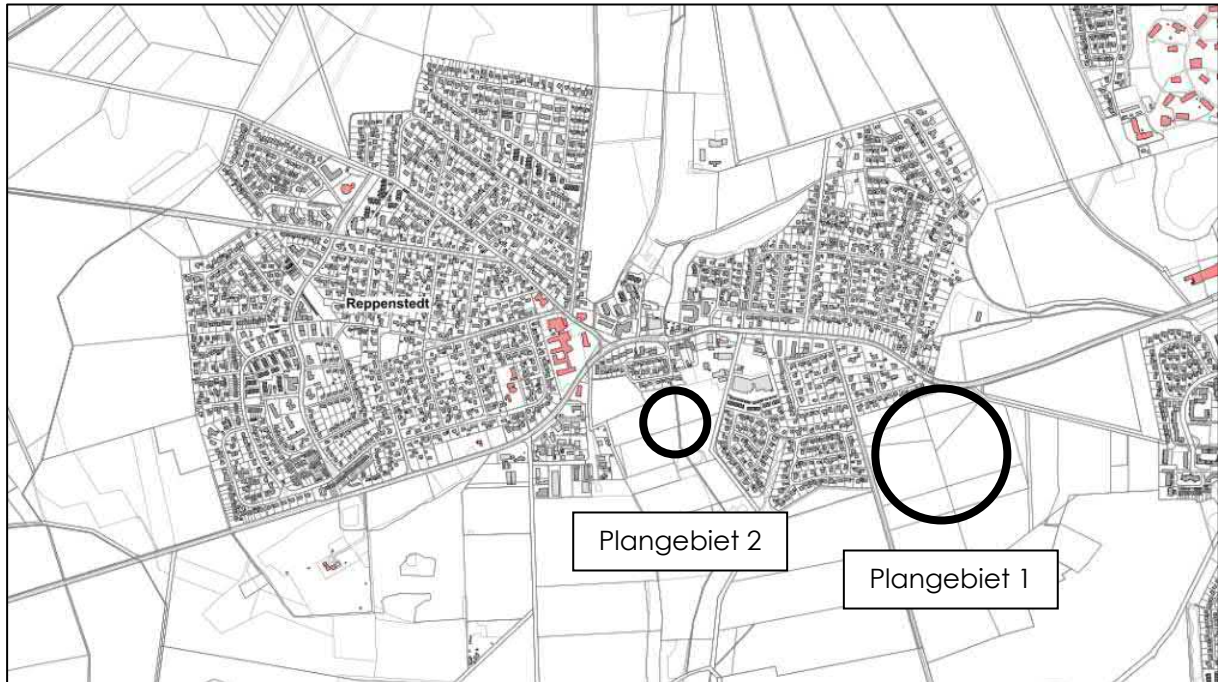


Gemeinde Reppenstedt

Bebauungsplan Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung mit Umweltbericht

Stand Entwurf zum Satzungsbeschluss: ~~18.05.2021~~ 06.09.2021



Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Liegenschaftsgraphiken (grau).
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Lüneburg.

 Lage der Plangebiete

ohne Maßstab

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

Teil I Allgemeine Begründung	7
1 Planungsanlass und –ziele	7
2 Beschreibung der Plangebiete und ihrer Umgebung	7
3 Rechtsgrundlage und Verfahren	8
4 Zu beachtende Plangrundlagen	9
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm	9
4.2 GEWOS Wohnungsmarktanalyse und Demographiegutachten	12
4.3 Siedlungsentwicklungskonzept	14
4.4 Landschaftsrahmenplan	16
4.5 Flächennutzungsplan	18
4.6 Bodenuntersuchung	20
4.7 Brutvogelkartierung	20
4.8 Immissionsschutz-Gutachten	20
4.9 Klimaökologisches Fachgutachten	21
4.10 Verkehrstechnische Untersuchung	21
4.11 Wärmekonzept	22
4.12 Planung des Kreisverkehrs an der L216	22
4.13 Mobilitätskonzept	22
5 Festsetzungen des Bebauungsplanes	23
5.1 Art der baulichen Nutzung	23
5.2 Maß der baulichen Nutzung	24
5.3 Bauweise	26
5.4 Baugrenzen	26
5.5 Mindest- und Höchstmaße für die Baugrundstücke	26
5.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen	27
5.7 Flächen für die soziale Wohnraumförderung	28
5.8 Verkehr	28
5.9 Flächen für Versorgungsanlagen	32
5.10 Oberflächenentwässerung	32
5.11 Grünordnung	32
5.12 Bodenschutz	39
5.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	40
5.14 Einsatz erneuerbarer Energien	40
5.15 Immissionsschutz	41
6 Örtliche Bauvorschrift	41
7 Nachrichtliche Übernahmen	43

7.1	Straßenverkehrsfläche	43
7.2	Bauverbotszone	43
7.3	Baubeschränkungszone.....	43
8	Hinweise	43
8.1	Anschluss an den Schmutzwasserkanal	43
8.2	Anschluss- und Benutzungszwang Nahwärmenetz	43
8.3	Bodendenkmalpflege	43
8.4	Artenschutz	44
9	Hinweise zum Verfahren.....	44
9.1	Rechtsgrundlagen	44
9.2	DIN-Normen	44
10	Weitere Angaben.....	44
10.1	Ver- und Entsorgung	44
10.2	Städtebauliche Werte	47
10.3	Berechnung der Wohneinheiten.....	48
	Teil II Umweltbericht	49
1	Einleitung.....	49
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	49
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	49
1.3	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung.....	51
2	Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	51
2.1	Naturraum.....	51
2.2	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	52
2.3	Fläche, Boden	55
2.4	Wasser	55
2.5	Luft, Klima.....	56
2.6	Landschaft	56
2.7	Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete	56
2.8	Mensch und seine Gesundheit	56
2.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	56
2.10	Wechselwirkungen.....	56
3	Auswirkungen der Planung	57
3.1	Auswirkungen während der Bauphase	57
3.2	Auswirkungen während der Betriebsphase	57
3.3	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	58
3.4	Fläche, Boden	59

3.5	Wasser	59
3.6	Luft, Klima	59
3.7	Landschaft	59
3.8	Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete	60
3.9	Mensch und seine Gesundheit	60
3.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	60
3.11	Wechselwirkungen	61
3.12	Risiken durch Unfälle oder Katastrophen	61
3.13	Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben	61
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	61
5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	61
5.1	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	61
5.2	Fläche, Boden	62
5.3	Wasser	62
5.4	Luft, Klima	63
5.5	Landschaft	64
5.6	Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete	64
5.7	Mensch und seine Gesundheit	64
5.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	65
6	Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung	65
7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	70
8	Zusätzliche Angaben	71
8.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	71
8.2	Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB	72
8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	72
	Zusammenfassende Erklärung	74
	Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis	75

Anlagen zur Begründung

- Anlage 1: Bodenuntersuchung vom Büro für Bodenprüfung GmbH, 30.09.2016.
- Anlage 2: Brutvogelkartierung 2019 von Heiko Rahlfs, 30.10.2020
- Anlage 3: Immissionsschutz-Gutachten von Uppenkamp und Partner, 14.09.2020
- Anlage 4: Klimaökologisches Fachgutachten von GEO-NET Umweltconsulting GmbH, April 2020.
- Anlage 5: Verkehrstechnische Untersuchung von der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Januar 2021.
- Anlage 6: Wärmekonzept von UTEC, Ingenieurbüro für Entwicklung und Anwendung umweltfreundlicher Technik GmbH, August 2020.
- Anlage 7: Biotoptypen im Plangebiet 1 vom Büro Mehring, 01.03.2021.
- Anlage 8: Planung des Kreisverkehrs an der L216 von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG), März 2021

Teil I Allgemeine Begründung

1 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Reppenstedt möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift ein Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Reppenstedt ermöglichen. In der Gemeinde Reppenstedt ist ein hoher Neubaubedarf gegeben, der sich auch aus der Wohnungsmarktanalyse des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung aus dem Jahr 2016 ablesen lässt (vgl. Kapitel 4.2). Der vorliegende Bebauungsplan stellt die Umsetzung einer Wohnbaufläche aus der im Parallelverfahren aufgestellten 49. Änderung des Flächennutzungsplanes dar. Die Planung stellt außerdem die Entwicklung einer potenziellen Entwicklungsfläche für Wohnen aus dem Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen 2030 dar (vgl. Kapitel 4.3).

2 Beschreibung der Plangebiete und ihrer Umgebung

Plangebiet 1

Das ca. 12,8 ha große Plangebiet 1 liegt am südöstlichen Rand der Ortslage von Reppenstedt und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich sowie westlich wird es durch vorhandene Wohnbebauung am Lerchenberg und am Schnellenberger Weg begrenzt. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes 1 verläuft die Landesstraße 216. Außerdem wird das Plangebiet 1 nordöstlich vom Sülzweg begrenzt. Ansonsten schließen südlich und östlich landwirtschaftliche Flächen an. Das vorhandene Gelände im Plangebiet 1 fällt deutlich von ca. 43 m über NHN im Nordosten auf ca. 36 m über NHN im Südwesten ab. In der folgenden Abbildung ist ein Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes 1 (rote Linie) zu sehen.



Abb.1: Auszug aus dem Luftbild 2018 mit Kennzeichnung des Plangebietes 1 (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Luftbilder 2018.

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Lüneburg.

Plangebiet 2

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet 2 liegt am südlichen Rand der Ortslage Reppenstedt. Das Plangebiet 2 stellt den unmittelbaren Bachlauf mit den angrenzenden Uferbereichen eines Abschnittes des „Kranken Hinrich“ dar. Die Fläche wurde bereits als Kompensationspool der Gemeinde Reppenstedt angelegt. Auf der Fläche wurde im Rahmen einer Renaturierungsmaßnahme ein sonstiger Graben in einen naturnahen Bach umgewandelt. Nördlich grenzt Bebauung an. Westlich und östlich grenzen Grünlandflächen an. Südlich grenzen ein Rückhalteteich und weitere Grünlandflächen im Bereich der Bachniederung an das Plangebiet 2 an. In der folgenden Abbildung ist ein Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes 2 (rote Linie) zu sehen.



Abb.2: Auszug aus dem Luftbild 2018 mit Kennzeichnung des Plangebietes 2 (rote Linie) (ohne Maßstab).
Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Luftbilder 2018.

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Lüneburg.

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, durchgeführt. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017, zugrunde.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im förmlichen Bauleitplanverfahren.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst. D. h. 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.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg zu entnehmen, in welchem die Plangebiete 1 und 2 gekennzeichnet sind.

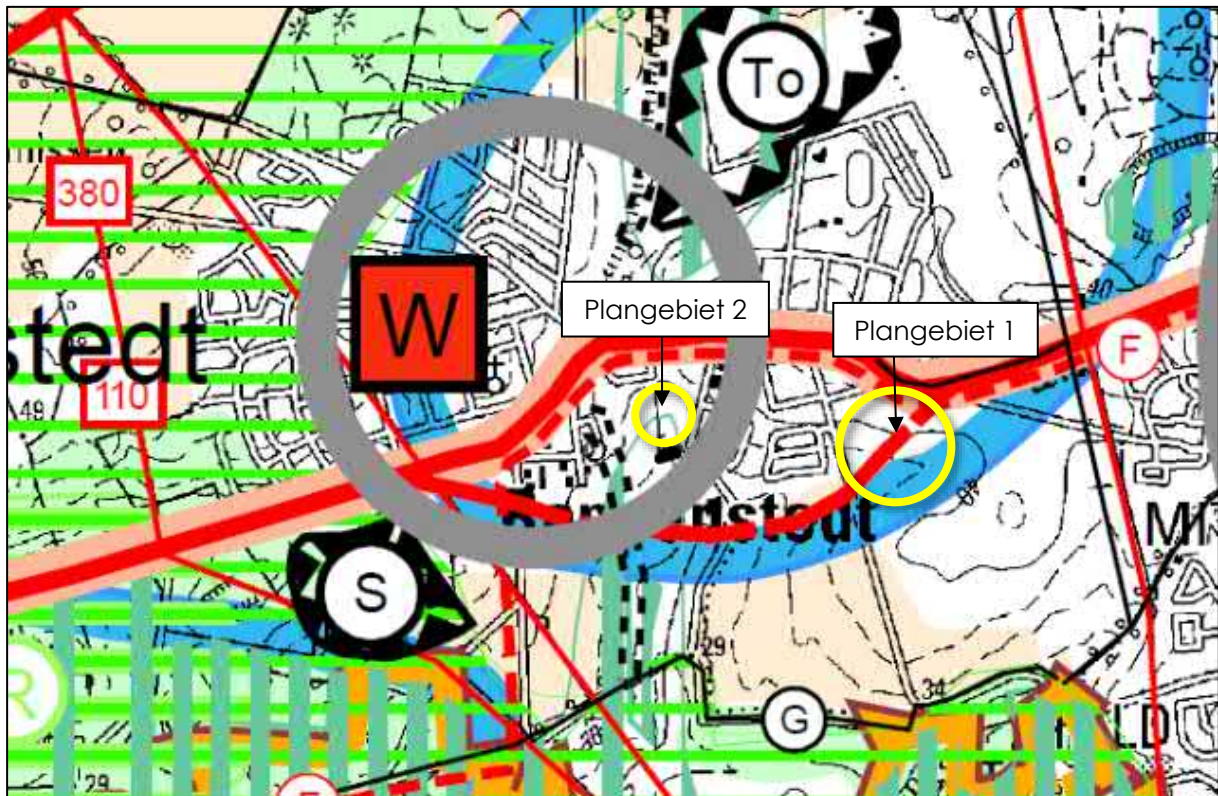


Abb. 3: Auszug aus dem RROP 2003 i.d.F. der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Plangebiete 1 und 2 (gelbe Linien) (ohne Maßstab).
Quelle: Landkreis Lüneburg (2016).

Plangebiet 1

Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung

Das Plangebiet 1 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.“

Der Begründung zum RROP sind keine Ausführungen zum Vorranggebiet Trinkwassergewinnung zu entnehmen.

Bei der Planung wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung nach dem Stand der Technik berücksichtigt. Aufgrund der zum Teil vorhandenen bindigen Böden im Plangebiet wird die Oberflächenentwässerung erschwert. Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen soll weitestgehend über straßenbegleitende Grünflächen, die als Mulden ausgebildet werden, erfolgen. Die Mulden sind aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse zum Teil nicht ausreichend versickerungsfähig. Daher werden Notüberläufe zur Ableitung des Regenwassers in die geplante Regenwasserkanalisation vorgesehen. Das Regenwasser auf den Privatflächen ist zunächst grundsätzlich zur Versickerung zu bringen. Notüberläufe an die geplante Regenwasserkanalisation sind vorzusehen. Im Südwesten des Plangebietes wird ein Regenversickerungsbecken geplant. Durch die Versickerung im Plangebiet wird der Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate minimiert.

Mit der vorliegenden Planung werden eine Wohnbebauung sowie eine Kita ermöglicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass wassergefährdende Stoffe anfallen oder verwendet werden.

Die Planung steht der Schutzwirkung des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung nicht entgegen.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebunden landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt.

Der Entwicklung eines Wohngebietes zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Reppenstedt wird Vorrang vor dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gegeben, zumal das Plangebiet nur einen geringen Teil dieses großen Vorbehaltsgebietes in Anspruch nimmt und ausreichend Flächen für die Landwirtschaft an anderer Stelle in der Gemeinde Reppenstedt vorhanden sind. Das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft erstreckt sich über weite Teile der Gemeinde Reppenstedt südlich der Ortslage bis zur Gemeindegrenze. Das Vorbehaltsgebiet hat eine Größe von ca. 30 ha auf dem Gemeindegebiet von Reppenstedt. Das Plangebiet nimmt nur ca. 5 ha des Vorbehaltsgebietes in Anspruch. Darüber hinaus sind weitere große andere Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft in der Gemeinde Reppenstedt südlich, westlich und nördlich der Ortslage Reppenstedt vorhanden, die nicht überplant werden. Diese bleiben als Alternativflächen für Landwirtschaft erhalten. Bezüglich des Neubaubedarfs in der Gemeinde Reppenstedt wird auf das nachfolgende Kapitel 4.2 verwiesen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Boden im Bereich des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft nach der Karte zur Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) des LBEG (Publikationsdatum: 01.07.2018, Revisionsdatum 22.11.2019) nur eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit aufweist. Das gesamte Plangebiet 1 weist neben der sehr geringen bis mittleren Bodenfruchtbarkeit sandige Böden in einer Kuppenlage auf, die größtenteils in Zeiten des Klimawandels ohne eine den Wasserhaushalt belastende Beregnung nicht nachhaltig zur regionalen Nahversorgung beitragen können. Daher wird eine Überplanung dieser Ackerfläche als vertretbar und mit dem Grundsatz der Raumordnung vereinbar angesehen.

Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (Umfahrung Reppenstedt)

Das Plangebiet wird gequert von einer Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung, die aus Sicht der Raumordnung erforderlich ist und weiterer Abstimmung bedarf. Es handelt sich somit um eine regionalplanerisch gesicherte Trasse für den Bau einer Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung. Als Grundsatz wird hierzu formuliert: „Für den überregionalen Verkehr ist daneben von Bedeutung die Umfahrung Reppenstedt im Zuge der L216.“ In der Begründung zum RROP wird ausgeführt, dass die Umfahrung Reppenstedt im Zuge der L216 angesichts der außergewöhnlich starken Belastung der Ortsdurchfahrt regionalplanerisch für erforderlich gehalten wird.

Bei dieser möglichen Umfahrung handelt es sich um ein Vorbehaltsgebiet bzw. um eine regionalplanerisch gesicherte Trasse für den Bau einer Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung. Zu der Trasse ist textlich nur ein Grundsatz und kein Ziel festgelegt. Daher bedarf es keines Zielabweichungsverfahrens.

Der Entwicklung eines Wohngebietes zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Reppenstedt wird Vorrang vor dem Vorbehaltsgebiet „Hauptverkehrsstraße regionaler Bedeutung“ für die mögliche Umfahrung gegeben. Die Umfahrung wurde bisher nicht im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens umgesetzt, da bereits im Rahmen von Gerichtsentscheidungen erhebliche der Planung entgegenstehende Belange ermittelt wurden. Eine Umsetzung der Trasse ist nicht mehr zu erwarten.

Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (L216)

Die L 216 nordöstlich des Plangebietes wird als vorhandene Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr und regional bedeutsamem Wanderweg für Radfahrer im RROP gekennzeichnet.

Plangebiet 2Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung

Das Plangebiet 2 liegt, wie große Teile der Ortslage Reppenstedt, innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Weitere Ausführungen zum Vorranggebiet Trinkwassergewinnung sind den obigen Ausführungen zum Plangebiet 1 zu entnehmen.

Der Kompensationsflächenpool im Plangebiet 2 ist mit dem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung vereinbar.

Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft

In den Süden des Plangebietes 2 ragt ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft hinein.

Der Kompensationsflächenpool im Plangebiet 2 ist mit dem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft vereinbar, da die bereits umgesetzte Renaturierungsmaßnahme der Aufwertung des Naturhaushalts dient.

Grundzentrum/ Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten

Reppenstedt wird im RROP als Grundzentrum sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen.

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 gegeben. Die Anbindung an den ÖPNV ist über den HVV in Richtung Lüneburg über eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der L216 gewährleistet (Taktung 2-3 x pro Stunde). Zudem bestehen ein Anruf – Sammel – Taxiangebot und eine Station eines Carsharing Anbieters. Eine weitere Car-Sharing-Station soll im Plangebiet vorgesehen werden. Die Gemeinde hält zudem alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung in unmittelbarer Zentrumsnähe vor.

Damit entspricht die Entwicklung einer Baufläche im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Siedlung und in der räumlichen Nähe zu allen Einrichtungen den Vorgaben des RROP für den Landkreis Lüneburg.

Die Planung ist mit dem RROP vereinbar.

4.2 GEWOS Wohnungsmarktanalyse und DemographiegutachtenGEWOS Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg (2016)

Das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung hat im Jahr 2016 eine Wohnungsmarktanalyse für den Landkreis Lüneburg erstellt. In dieser Studie wird ein hoher Neubaubedarf von 420 Wohneinheiten für Reppenstedt berechnet (vgl. Abb. 6). Hiervon sind 100 Wohneinheiten Ersatzbedarf, womit 320 Wohneinheiten als Zusatzbedarf verbleiben.

Neubaubedarf 2030*						
	Reppenstedt			Landkreis Lüneburg		
	Neubau- bedarf	in Ein- und Zweifam- ilienhäusern	in Mehr- familien- häusern	Neubau- bedarf	in Ein- und Zweifam- ilienhäusern	in Mehr- familien- häusern
insgesamt (WE)	420	250 - 280	140 - 170	8.830	4.405 - 4.975	3.840 - 4.410
davon Ersatzbedarf (WE)	100	60	40	2.300	1.300	1.000

*Der Neubaubedarf der Städte und Gemeinden wurde auf Basis des Neubaubedarfs der Gebietstypen berechnet. Vergleiche hierzu Kap. 4.4 des Berichts.

Abb.4: Auszug aus der GEWOS-Studie, Gemeindeprofil mit Neubaubedarf für Reppenstedt.

Quelle: GEWOS (2016).

Mit der vorliegenden Planung werden ca. 280 Wohneinheiten geschaffen. Eine Berechnung der durch das Baugebiet entstehenden Wohneinheiten ist dem Kapitel 10.3 zu entnehmen. Diese 280 Wohneinheiten tragen dazu bei, den Bedarf an insgesamt 320 Wohneinheiten zu decken. Die Planung ist mit dem in der GEWOS Wohnungsmarktanalyse ermittelten Bedarf vereinbar.

In der GEWOS Wohnungsmarktanalyse aus 2016 wird ein Anstieg der Bevölkerung von 2015 bis 2030 um 4,1 % prognostiziert.

GEWOS Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg (2018)

Das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung hat im Jahr 2018 ein Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg erstellt. Hierin werden keine expliziten Aussagen zum Neubaubedarf wie in der GEWOS Wohnungsmarktanalyse aus 2016 getroffen.

In der Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Reppenstedt von 2017 bis 2035 wird in der Basisvariante (Annahme: durchschnittliche Entwicklung, Fortschreibung bisheriger Wanderungsbewegungen) ein Anstieg der Bevölkerung um 0,1 % prognostiziert. Somit wird eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. In der GEWOS-Studie wird allerdings ausgeführt, dass für die Gemeinde Reppenstedt zu beachten ist, dass in dem Stützzeitraum keine Ausweisung von Baugebieten erfolgte, sodass die Prognose die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung wahrscheinlich unterschätzt.

Fazit

Die Empfehlungen zum Neubaubedarf aus der GEWOS Wohnungsmarktanalyse 2016 werden für realistischer gehalten als die Prognose des GEWOS Demographiegutachtens 2018. Reppenstedt ist im RROP als Grundzentrum sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen ist (siehe Kapitel 4.1). Somit nimmt Reppenstedt bei der Konzentration der Siedlungsentwicklung eine herausgehobene Stellung, auch hinsichtlich der Entlastungsfunktion für die Hansestadt Lüneburg, ein. Das GEWOS-Gutachten ist ein reines Demographiegutachten, welches die Raumordnung nicht berücksichtigt. Das zentrale Orte Prinzip wurde dem Demographiegutachten nicht zugrunde gelegt. Ein Bedarf für das geplante Wohnbaugebiet ist vorhanden.

Der Landkreis Lüneburg hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung zum Flächennutzungsplan im Parallelverfahren darauf hingewiesen, dass sowohl die Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg (2016) als auch das Demographiegutachtens für den Landkreis Lüneburg (2018) keine regionalplanerische Steuerung berücksichtigen. Aufgrund der regionalplanerisch zugewiesenen Funktionen Reppenstedts ist daher eher von einem noch höheren Bedarf auszugehen. Der hohe Wohnbaulandbedarf sollte unter Berücksichtigung flächensparender Bebauungsdichten und Wohnformen (1.1 03 RROP) bei der Konkretisierung der Planung im Rahmen des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt werden. Zudem sind ausreichende Kapazitäten der sozialen Infrastruktur vorzuhalten (2.3 06 RROP).

Flächensparende Bebauungsdichten und Wohnformen werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. So werden in Teilbereichen des Plangebietes Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser als kompaktere Bebauungsformen zugelassen (vgl. Kapitel 5.3). Ausreichende Kapazitäten der sozialen Infrastruktur werden durch die Planung vorgehalten. So wird der Bau einer Kita im Plangebiet ermöglicht.

4.3 Siedlungsentwicklungskonzept

In dem Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen, welches am 21.10.2019 beschlossen wurde, werden für Reppenstedt die folgenden Entwicklungsempfehlungen gegeben:

„Für Reppenstedt wird ein Bevölkerungswachstum von 257 Personen bis 2030 empfohlen, um die bestehende Infrastrukturen (Kindergärten und Grundschulen) zu sichern. Dazu besteht ein Bedarf von ca. 122 neuen Wohneinheiten für das familienbezogene Wohnen im Ein- und Zweifamilienhausbau sowie im Geschosswohnungsbau bis 2030. Maßnahmen zur Förderung der Wohnraumversorgung von Singles und Senioren sind ergänzend durchzuführen. Da Reppenstedt als Grundzentrum eine besondere Verantwortung für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten trägt, sind auch darüber hinausgehende Entwicklungen mit einer abgestimmten Anpassung der Infrastrukturen notwendig, um eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen. Daher wird zurzeit im Bereich des Schnellenberger Wegs ein Baugebiet mit etwa 200 Wohneinheiten und einem Krippen- und Kindergartenneubau entwickelt.“

In dem Siedlungsentwicklungskonzept wird außerdem aufgezeigt, dass in Reppenstedt nur ein geringes Innenentwicklungspotenzial vorhanden ist. So sind nach dem Siedlungsentwicklungskonzept nur geringe Möglichkeiten zur weiteren Verdichtung vorhanden und klassische Baulücken finden sich selten (18 Baulücken und 34 Flächenpotentiale durch Grundstücksteilungen, wobei nicht von einer kurzfristigen Verfügbarkeit der Flächen auszugehen ist).

Darüber hinaus werden in dem Siedlungsentwicklungskonzept konkrete Entwicklungsflächen in Reppenstedt aufgezeigt. Für Reppenstedt werden drei potenzielle Siedlungsentwicklungsflächen identifiziert, wovon eine das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes am Schnellenberger Weg ist. Weitere Siedlungsentwicklungsflächen befinden sich östlich der Brockwinkler Straße und nördlich der Straße „Am Tütenberg“ (siehe nachfolgende Abbildung). Zu der Entwicklungsfläche am Schnellenberger Weg wird geschrieben, dass sich diese aufgrund der Nähe zur Lüneburger Landstraße anbietet. Hier können gute Anbindungen zum Reppenstedter Ortskern mit seinen Versorgungseinrichtungen sowie ins benachbarte Lüneburger Stadtgebiet gewährleistet werden.

Die vorliegende Planung ist daher mit dem Siedlungsentwicklungskonzept 2030 vereinbar.

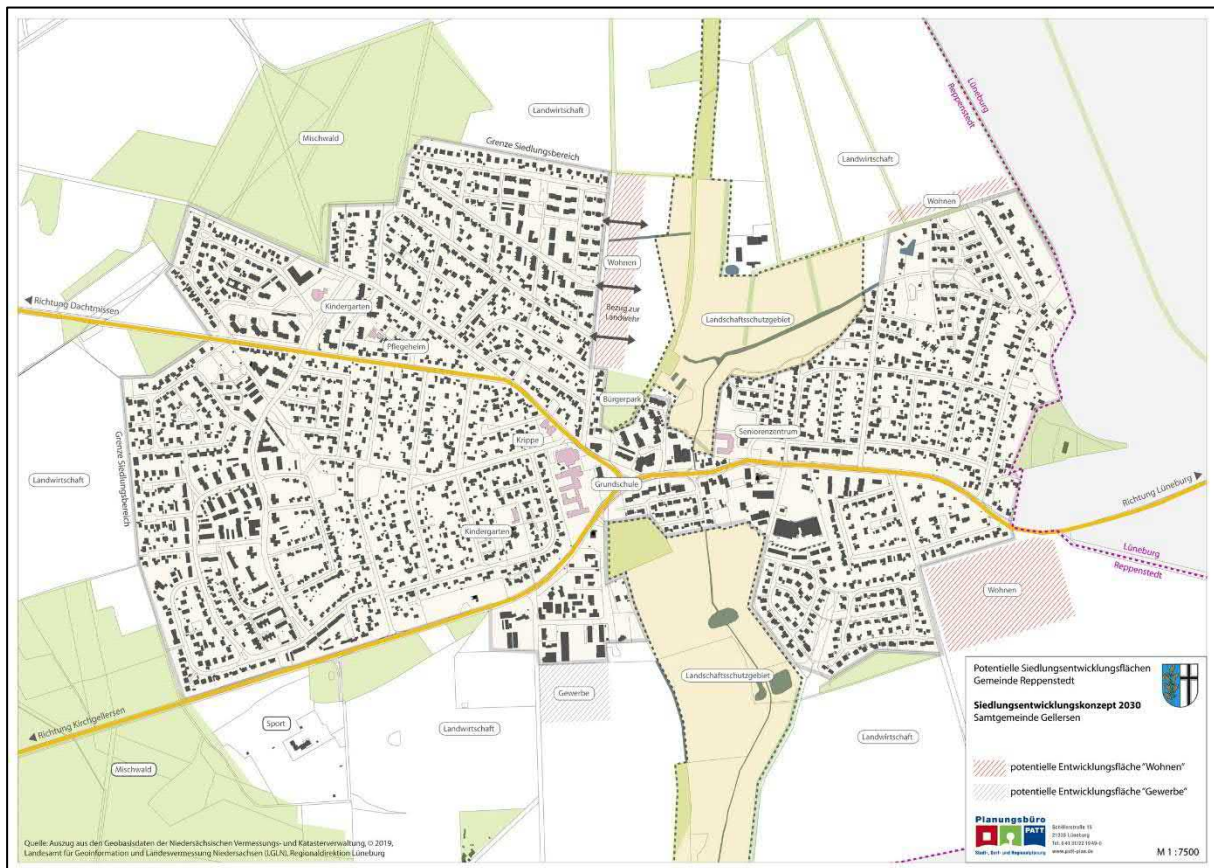


Abb.5: Auszug aus dem Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der SG Gellersen, Potenzielle Siedlungsentwicklungsflächen in Reppenstedt. Potenzielle Entwicklungsflächen für Wohnen sind im Plan rot schraffiert. Quelle: Samtgemeinde Gellersen (2019).

Im Zuge der Erstellung des Siedlungsentwicklungskonzepts wurde auch der Krippen-, Kindergarten- und Grundschulplatzbedarf für das Neubaugebiet Schnellenberger Weg in Reppenstedt mit 200 geplanten Wohneinheiten durch das Planungsbüro Patt überschlägig ermittelt und im Nachgang für die nun ca. 280 geplanten Wohneinheiten angepasst. Die überschlägige Bedarfsabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass die zusätzliche Nachfrage nach 25 35 Krippenplätzen, 62 86 Kindergartenplätzen und 53 74 Grundschulplätzen durch das Baugebiet zu erwarten ist. Unter „Handlungsempfehlungen“ wird Folgendes ausgeführt: „Zur Versorgung der zusätzlichen Bedarfe wird die Flächenbereitstellung für etwa 3 Krippengruppen mit je 15 Plätzen und 3 Kindergartengruppen mit je 25 Plätzen empfohlen. Bestehende Nachfrageüberhänge in der Gemeinde (Stand November 2018) und die steigende Nachfragequote im Kindergartenbereich, z.B. aufgrund der neu eingeführten Beitragsfreiheit, sind in diese Empfehlungen bereits eingeflossen. Zu berücksichtigen bleibt, Zur Versorgung der zusätzlichen Bedarfe an Krippen- und Kindergartenplätzen aus dem neuen Baugebiet wird die Flächenbereitstellung für etwa 35 Krippenplätze (entspricht 2-3 Krippengruppen mit je 15 Plätzen) und 86 Kindergartenplätzen (entspricht 3-4 Kindergartengruppen mit je 25 Plätzen) empfohlen. Evtl. bestehende Nachfrageüberhänge in der Gemeinde sind dabei noch nicht berücksichtigt. Zu beachten bleibt auch, dass die Nachfragespitzen v.a. im Krippen- und Kindergartenbereich bei Neubaugebieten in den ersten Jahren nach Realisierung zu erwarten sind. Die Nachfragespitzen im Grundschulbereich treten in der Regel verzögert in Erscheinung, da Grundschulkinder in der Gruppe der Zuzügler häufig zunächst weniger stark vertreten sind als Krippen- und Kindergartenkinder. Grundsätzlich wird sowohl bei der Ausweisung von Baugebieten als auch bei der Einrichtung von Krippen- und Kindergartenplätzen ein stufenweises Vorgehen, z.B. in Bauabschnitten, empfohlen, um einen Abgleich von realer Nachfrage und Infrastrukturangebot zu ermöglichen. Nutzungsflexible Grundrisse bei der Krippen- und Kindergartenplanung können ebenfalls einen Beitrag leisten, kurzfristig auf Nachfrageschwankungen zu reagieren (siehe Planungsbüro Patt 2021: S. 1).“

Die 204 vorhandenen Kindergarten-Plätze in Reppenstedt sind derzeit voll belegt. Von den 60 vorhandenen Krippen-Plätzen in Reppenstedt sind 55 Plätze belegt. Daher sind keine bzw. kaum Kapazitäten an Kita-Plätzen im Bestand mehr verfügbar. Aus diesem Grund wird entsprechend der Bedarfsabschätzung im Zuge des SEK im Baugebiet eine Kindertagesstätte mit 3 Krippengruppen mit je 15-Plätzen und 3 Kindergartengruppen mit je 25-Plätzen vorgesehen. Die geplante Kita im Baugebiet kann somit den durch das Baugebiet entstehenden Bedarf an Kita-Plätzen (25 Krippenplätze, 62 Kindergartenplätzen) decken und darüber hinaus weitere Plätze bieten.

Die bestehende 3-zügige Grundschule in Reppenstedt kann bis zu 312 Schüler aufnehmen. Hiervon sind derzeit 265 Plätze belegt. Nach der Bedarfsabschätzung im Zuge des SEK ist ein Bedarf von 53 Grundschulplätzen durch das Baugebiet zu erwarten. Diese könnten voraussichtlich überwiegend noch durch die bestehende Grundschule gedeckt werden. Die Kapazitäten der bestehenden Grundschule sind dann aber ausgeschöpft bzw. leicht überschritten. Eine Erweiterung der Grundschule ist jedoch geplant, auch wenn diese voraussichtlich nicht sofort notwendig wird.

Die im Bestand in Reppenstedt vorhandenen 60 Krippenplätze sind ab 2022 voll belegt. Im Baugebiet ist eine Kita mit 45 Krippenplätzen geplant. Daher kann die Nachfrage von 35 Krippenplätzen durch das Baugebiet gedeckt werden und darüber hinaus weitere Plätze angeboten werden.

Die im Bestand in Reppenstedt vorhandenen 226 Kindergartenplätze sind ab Dezember 2021 voll belegt. Im Baugebiet ist eine Kita mit 75 Kindergartenplätzen geplant. Darüber hinaus ist ein Sportkindergarten mit 50 Kindergartenplätzen in Reppenstedt geplant. Somit wird es zukünftig zusätzlich 125 Kindergartenplätze geben. Daher kann die Nachfrage von 86 Kindergartenplätzen durch das Baugebiet gedeckt werden und darüber hinaus weitere Plätze angeboten werden.

Die bestehende 3-zügige Grundschule in Reppenstedt kann bis zu 312 Schüler aufnehmen. Hiervon sind derzeit 247 Plätze belegt. Darüber hinaus ist die Erweiterung der Grundschule auf eine 4-zügige Grundschule mit insgesamt 416 Grundschulplätze geplant. Somit gibt es derzeit 65 freie Grundschulplätze und bei der Erweiterung kommen weitere 104 Plätze hinzu, was insgesamt 169 Plätze ergibt. Die durch das Baugebiet entstehende Nachfrage von 74 Grundschulplätzen kann somit durch die erweiterte Grundschule gedeckt werden und darüber hinaus weitere Plätze angeboten werden.

Daher ist auch ohne die Bildung von Bauabschnitten nicht mit einer Überlastung der sozialen Infrastruktur zu rechnen. Es wird eine auf die Infrastruktur abgestimmte Siedlungsentwicklung sichergestellt.

4.4 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Lüneburg 2017 wird unter anderem der Bestand aufgenommen als auch ein Zielkonzept formuliert. Der Landschaftsrahmenplan legt keine verbindlichen Ziele fest. Der Landschaftsrahmenplan wurde in die Abwägung eingestellt.

Bestand

Im LRP wird das gesamte Plangebiet 1 im Bestand als Sandacker mit der Wertstufe I, von geringer Bedeutung, dargestellt.

Im LRP wird der überwiegende Teil des Plangebietes 2 im Bestand als sonstiges feuchtes Intensivgrünland mit der Wertstufe II, von allgemeiner bis geringer Bedeutung, dargestellt. Entlang des Bachlaufes wird sonstiger Flutrasen mit der Wertstufe IV von besonderer bis allgemeiner Bedeutung dargestellt. In einem südöstlichen Teilbereich wird sonstiges feuchtes Extensivgrünland mit der Wertstufe III, von allgemeiner Bedeutung, dargestellt.

Zielkonzept

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Zielkonzept des LRP mit Kennzeichnung der Plangebiete 1 und 2 zu entnehmen.

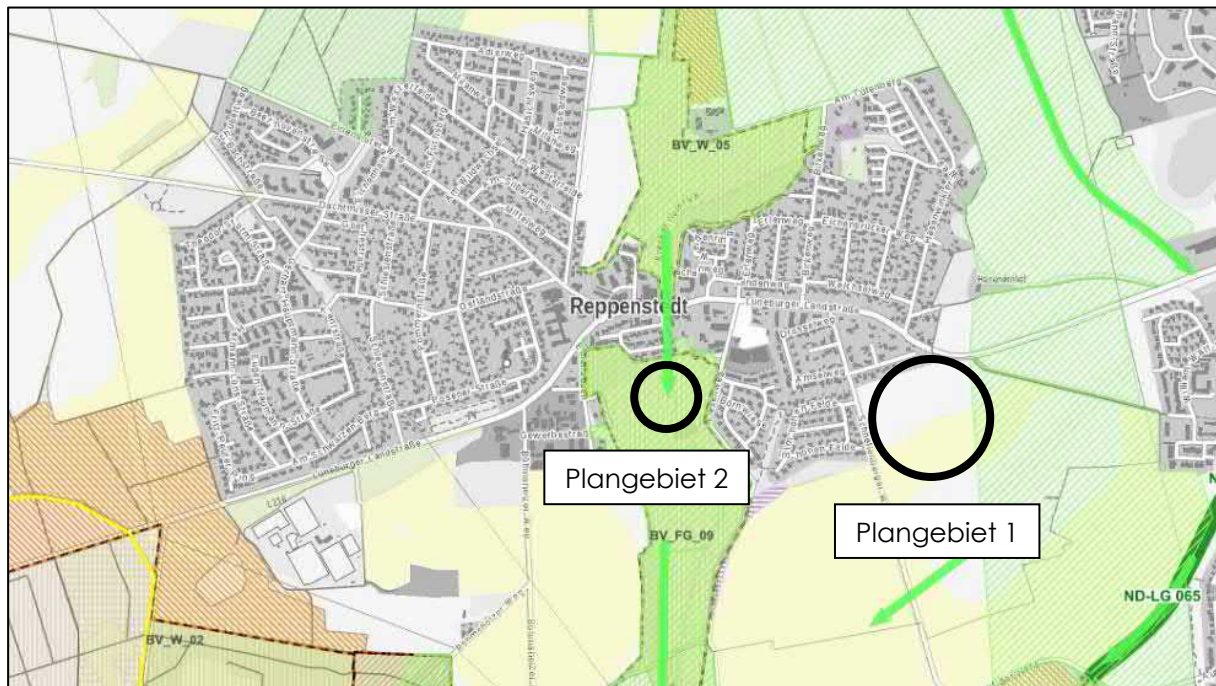


Abb. 6: Auszug aus dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Plangebiete 1 und 2 (schwarze Linien) (ohne Maßstab).
Quelle: Landkreis Lüneburg (2017).

Plangebiet 1

Im Zielkonzept wird für den nordwestlichen Teil des Plangebietes 1 keine Darstellung vorgenommen.

Erhaltung von Standorten mit hohem natürlichem Ertragspotenzial

Für den südlichen Bereich des Plangebietes 1 wird als Zielsetzung die Erhaltung von Standorten mit hohem natürlichem Ertragspotenzial benannt. Als Maßnahme wird eine vorzugsweise ackerbauliche Nutzung benannt.

Der Landschaftsrahmenplan ist nicht parzellenscharf. Es verbleiben angrenzend an das Plangebiet ausreichend Flächen für eine ackerbauliche Nutzung. Das Plangebiet nimmt nur einen geringen Teil dieser Fläche im LRP in Anspruch. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Boden in dem Bereich, wo der LRP die Erhaltung von Standorten mit hohem natürlichem Ertragspotenzial als Zielsetzung benennt, nach der Karte zur Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) des LBEG (Publikationsdatum: 01.07.2018, Revisionsdatum 22.11.2019) nur eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit aufweist. Daher wird eine Überplanung dieser Ackerfläche als vertretbar angesehen. Die Planung ist daher mit dem Landschaftsrahmenplan vereinbar.

Freihaltung von Bebauung

Für den östlichen Randbereich wird als Zielsetzung die Freihaltung von Bebauung benannt mit der Begründung „Entwicklung siedlungsnaher Erholung“ benannt. In dem Maßnahmenkatalog im Landschaftsrahmenplan werden als konkretisierte Zielsetzungen u.a. auch die Freihaltung der Erholungsachsen sowie die Freihaltung der Kaltluft- und Frischluftschneisen von flächenhafter Bebauung sowie die Erhaltung eigenständig erkennbarer Siedlungslandschaften genannt. Als Entwicklungsmaßnahme wird die Entwicklung von Räumen für die siedlungsnaher Erholung insbesondere zwischen Reppenstedt und Lüneburg (Grüngürtel West) durch die Aufwertung der landschaftlichen Qualitäten beschrieben.

Der Landschaftsrahmenplan ist nicht parzellenscharf. Die im LRP gekennzeichnete von Bebauung freizuhaltende Fläche zwischen Reppenstedt und Lüneburg wird zwar in einem kleinen Teilbereich berührt. Die Grünachse zwischen Reppenstedt und Lüneburg wird aber erhalten, insbesondere die Kaltluft- und Frischluftschneise.

Hierzu wird auf das klimaökologische Fachgutachten verwiesen, welchem zu entnehmen ist, dass eine hohe Auswirkung der Planung auf bereits bestehende Wohnquartiere nicht zu erwarten ist. Die bestehenden Kaltluftleitbahnen werden ihre Funktionalität im Bereich der bestehenden Siedlungsgebiete uneingeschränkt beibehalten. Die Entwicklung des Baugebietes ist somit möglich (vgl. Kapitel 4.9).

Des Weiteren bleiben Reppenstedt und Lüneburg auch mit der Entwicklung des Baugebietes als eigenständig erkennbare Siedlungslandschaften erhalten.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass ein hoher Neubaubedarf für Reppenstedt besteht und u.a. aufgrund der wertvollen Naturraumausstattung (z.B. Waldflächen) oder der westlich der Ortslage verlaufenden Hochspannungsleitung in anderen Siedlungsrandbereichen kaum Flächen für eine potenzielle Siedlungsentwicklung für Wohnen vorhanden sind (vgl. Kapitel 4.2 und 4.3).

Das Freiflächenkonzept im Plangebiet 1 entspricht der Zielsetzung des Landschaftsrahmenplans, indem im zentralen Bereich, dem Verlauf einer Leitungstrasse folgend, ein Grünzug geplant wird, welcher im Süden des Plangebietes zu einem Spielplatz und einem Bolzplatz weiterführt. Südlich grenzt eine weiträumige Maßnahmenfläche an, die als extensives blütenreiches Grünland mit gliedernden Gehölzinseln angelegt wird. Diese Freiflächen werden verbindlich festgesetzt. Sie dienen zum einen der siedlungsnahen Erholung und dem Landschaftserleben im Bereich des neuen Wohngebietes. Außerdem dienen die Grünflächen mit geplanten Gehölzbeständen der Kalt- und Frischluftbildung.

Die Planung ist daher mit dem Landschaftsrahmenplan vereinbar.

Plangebiet 2

Für das Plangebiet 2 wird als Zielsetzung im Landschaftsrahmenplan der Aufbau eines Biotopverbundes genannt. Es handelt sich um eine Kernfläche des Biotopverbundes Hasenburger Mühlenbach, Südergellerser Bach, Osterbach. Als Zielsetzung wird außerdem die Freihaltung von Bebauung genannt. Es handelt sich auch um ein Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg.

Aus dem Maßnahmendatenblatt aus dem LRP können für das Plangebiet 2 folgende Leitlinien herangezogen werden:

- Entwicklung durchgängiger Gewässerrandstreifen (mind. 5 m) mit Dauervegetation, wie Uferstaudenflur, Röhricht, Gehölze,
- Optimierung, Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit durch Entfernung von Wehren, Sohlabstürzen, Verrohrungen,
- Erhaltung und Entwicklung natürlicher Auenbereiche durch Verbesserung der Retentionswirkung (Verlangsamung des Wasserabflusses),
- Erhaltung und Entwicklung von fließgewässerbegleitenden, niederungstypischen Biotopen, wie artenreiches Dauergrünland/Feuchtbiotope, Hecken, Einzelgehölze und Gebüsche, Trocken- und Magerbiotope an den Niederungsändern,
- abschnittsangepasste Gewässerunterhaltung mit möglichst geringer Intensität.

Der Kompensationsflächenpool im Plangebiet 2 ist mit diesen Zielsetzungen des LRP vereinbar. Die dort bereits umgesetzte Renaturierung dient der Umsetzung der oben aufgeführten Leitlinien.

Die Planung ist mit dem LRP vereinbar.

4.5 Flächennutzungsplan

Plangebiet 1

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet 1 eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Nördlich und westlich grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet 1 an. Ansonsten werden Flächen für die Landwirtschaft angrenzend an das Plangebiet 1 dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Im Zuge dieser 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet 1 überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Am südlichen Rand des Plangebietes 1 wird eine 10 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Der nachfolgenden Abbildung ist der Entwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.



Abb.7: Entwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gellersen (ohne Maßstab).

Quelle: Samtgemeinde Gellersen (2019).

Plangebiet 2

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet 2 eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

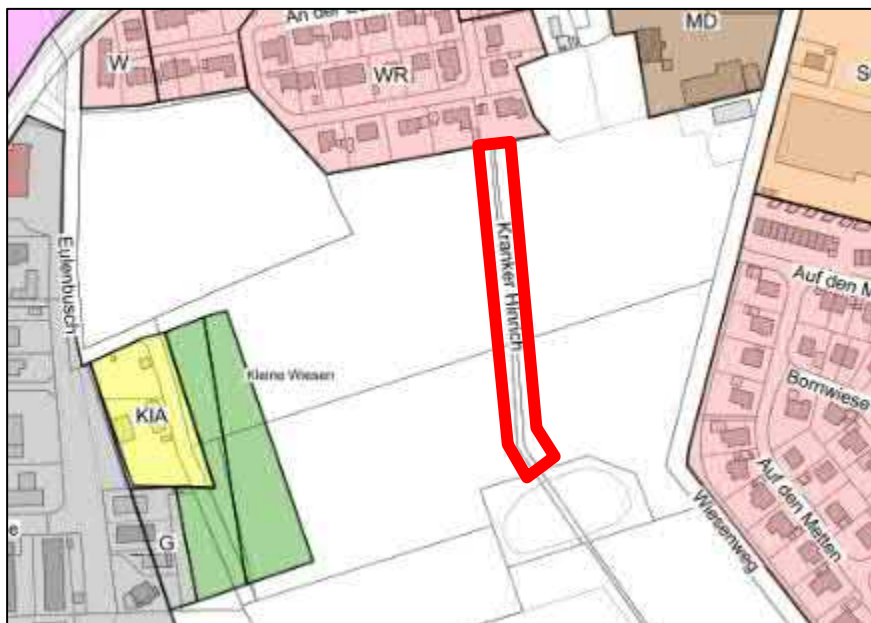


Abb.8: Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gellersen mit Markierung des Plangebietes 2 (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg, F-Plan der Samtgemeinde Gellersen (2020).

4.6 Bodenuntersuchung

Zum Bebauungsplan wurde eine Bodenuntersuchung erstellt (Büro für Bodenprüfung, 2016), welche Anlage zur Begründung ist.

Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurden die anstehenden Böden hinsichtlich Bebaubarkeit und Versickerungsfähigkeit beurteilt. Eine Überprüfung des Baugrundes wird für jedes Bauvorhaben vorausgesetzt. Die anstehenden Sande können als gut tragfähig gelten. Der Geschiebelehm und der Geschiebemergel sind setzungsempfindlicher. Die im Bereich des geplanten Regenversickerungsbeckens im Südwesten des Plangebietes anstehenden Sande sind hinreichend versickerungsfähig. Sofern eine Regenwasserversickerung auf den einzelnen Grundstücken geplant ist, wird das in der Regel möglich sein. In weiten Bereichen stehen oberflächennahe Lehme an, die eine Versickerung in den darunter anstehenden Schmelzwassersanden über Sickerschächte erforderlich machen.

Für weitere Informationen hierzu wird auf die anliegende Bodenuntersuchung verwiesen.

4.7 Brutvogelkartierung

Zum Bebauungsplan wurde eine Brutvogelkartierung erstellt (Heiko Rahlfs, 2020), welche Anlage zur Begründung ist.

Der Brutvogelkartierung ist zu entnehmen, dass im überwiegenden Teil des Plangebietes keine Brutvögel festgestellt werden konnten. Im Süden des Plangebietes fanden sich zwei Reviere der Feldlerche. Nordöstlich des Plangebietes 1 und somit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, fand sich zudem ein Revier der Goldammer.

Für weitere Informationen hierzu wird auf die anliegende Brutvogelkartierung verwiesen.

4.8 Immissionsschutz-Gutachten

Zum Bebauungsplan wurde ein Immissionsschutz-Gutachten erstellt (Uppenkamp und Partner, 2020), welches Anlage zur Begründung ist.

In dem Schallgutachten werden die durch die Verkehrsbewegungen auf der Lüneburger Landstraße L216 verursachten Schallemissionen ermittelt, die auf das Plangebiet einwirken. Außerdem werden die Schallemissionen der durch das Plangebiet entstehenden Zusatzverkehre und deren Auswirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft untersucht.

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden zur Tages- und Nachtzeit in den überwiegenden Teilen des Plangebietes eingehalten. Lediglich im Nordosten des Plangebietes in der Nähe der L216 sowie im Westen des Plangebietes angrenzend an den Schnellenberger Weg werden die Orientierungswerte überschritten.

Durch den Neuverkehr sind lediglich schalltechnisch nicht relevante Lärmpegelerhöhungen zu erwarten. Im Bereich der betrachteten Immissionsorte werden sowohl die Orientierungswerte als auch die Immissionsgrenzwerte im Tages- und Nachtzeitraum bereits im Analysefall überschritten. Die sogenannten Zumutbarkeitsschwelle wird jedoch weder im Analysefall noch im Planfall überschritten.

Zum Schutz der geplanten Bebauung vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden passive Schallschutzmaßnahme erforderlich. Im Immissionsschutz-Gutachten werden Festsetzungsvorschläge zum Schallschutz für den Bebauungsplan gemacht. Die Lärmpegelbereiche (im Plangebiet liegen die Lärmpegelbereiche I bis V vor) sind festzusetzen. In Bereichen mit einem Beurteilungspegel im Tageszeitraum von mehr als 60 dB(A) wird empfohlen, auf Außenwohnbereiche zu verzichten. Fenster von nachts genutzten Räumen sind bei Beurteilungspegeln im Nachtzeitraum von mehr als 45 dB(A) mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Von den Festsetzungen kann im Rahmen eines Einzelnachweises abgewichen werden.

Für weitere Informationen hierzu wird auf das anliegende Immissionsschutz-Gutachten verwiesen.

4.9 Klimaökologisches Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurde ein klimaökologisches Fachgutachten erstellt (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2020), welches Anlage zur Begründung ist.

In dem klimaökologischen Fachgutachten wurden die Auswirkungen des geplanten Baugebietes in Reppenstedt auf das Klima untersucht. Hierbei wurden auch die Auswirkungen auf die für Lüneburg wichtigen Kaltluftleitbahnen untersucht. Dem klimaökologischen Fachgutachten ist zusammenfassend zu entnehmen, dass eine hohe Auswirkung der Planung auf bereits bestehende Wohnquartiere nicht zu erwarten ist. Die bestehenden Kaltluftleitbahnen werden ihre Funktionalität im Bereich der bestehenden Siedlungsgebiete uneingeschränkt beibehalten. Der Bereich des Plangebietes ist zwar Teil des Kaltluftentstehungsgebiets für die Kaltluftleitbahn in Richtung Lüneburg-Mittelfeld, weist dort aber lediglich einen geringen bis mäßigen Kaltluftvolumenstrom auf. Der Bereich des Plangebietes wird als ergänzende, aber nicht notwendige Fläche in Bezug auf Kaltluftspeisung der Leitbahn bewertet. Die Bedeutung der Fläche als Ausgleichsraum in Bezug auf den städtischen Wärmeineffekt wird als gering bewertet.

Das geplante Baugebiet kann somit aus Sicht des Klimaschutzes entwickelt werden.

Für weitere Informationen hierzu wird auf das anliegende klimaökologische Fachgutachten verwiesen.

4.10 Verkehrstechnische Untersuchung

Zum Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, 2021), welche Anlage zur Begründung ist.

Der verkehrstechnischen Untersuchung ist zusammenfassend zu entnehmen, dass das Bebauungsplangebiet mit Hilfe des geplanten Knotenpunktes leistungsfähig an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen werden kann. Auch der Knotenpunkt am Schnellenberger Weg kann die zukünftigen Verkehrsbelastungen noch aufnehmen.

Unverträglichkeiten im Straßennetz durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen werden vom Verkehrsgutachter nicht aufgezeigt.

In der verkehrstechnischen Untersuchung wird außerdem Folgendes ausgeführt: „Die Prognosebelastungen auf der L 216 entsprechen weitgehend den Prognosebelastungen aus den Verkehrsuntersuchungen der Hansestadt Lüneburg, so dass die dort enthaltenen Aussagen zur

Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte weiterhin aktuell sind. Die Hansestadt Lüneburg plant, ergänzende Untersuchungen zu den Knotenpunkten durchführen zu lassen.“

Für weitere Informationen hierzu wird auf die verkehrstechnischen Untersuchungen verwiesen.

Nach Rücksprache mit dem Verkehrsgutachter werden sich die durch das geplante Baugebiet in Reppenstedt zusätzlichen Verkehre so im Straßennetz verteilen, dass hierdurch auch keine Unverträglichkeiten im Straßennetz der Samtgemeinde Bardowick zu erwarten sind.

4.11 Wärmekonzept

Zum Bebauungsplan wurde ein Wärmekonzept erstellt (UTEC, Ingenieurbüro für Entwicklung und Anwendung umweltfreundlicher Technik GmbH, 2020), welches Anlage zur Begründung ist.

In dem Wärmekonzept werden verschiedene Wärmesysteme betrachtet und die Stromproduktion mit Photovoltaikanlagen untersucht.

In dem Wärmekonzept wird unter anderem eine zentrale Wärmeversorgung für den Kernbereich des Baugebietes mit den geplanten Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und der Kita untersucht.

Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass ein konsequenter Ausbau der solaren Stromproduktion im Plangebiet 1 ermöglicht, den gesamten Strombedarf vor Ort mit Dachanlagen zu erzeugen. Das neue Gebäudeenergiegesetz GEG unterstützt die Bestrebungen, Neubauten möglichst mit einer PV-Anlage auszurüsten, in dem ein höherer Anteil des PV-Stromes dem Primärenergiebedarf angerechnet werden kann. PV-Anlagen sind im EFH-Bereich gut wirtschaftlich. Im Wärmekonzept wird dargelegt, dass den zukünftigen Bauherren empfohlen werden sollte, eine Anlage zu bauen. PV-Anlagen im MFH-Bereich erfordern aus regulatorischen Gründen Mieterstrommodelle. Mit den zukünftigen Gebäudeinvestoren sollte vereinbart werden, dass solche Modelle umgesetzt werden. In dem Wärmekonzept werden konzeptionelle Aspekte für Photovoltaikanlagen in der Bauleitplanung genannt.

Für weitere Informationen hierzu wird auf das anliegende Wärmekonzept verwiesen.

4.12 Planung des Kreisverkehrs an der L216

Zum Bebauungsplan wurde eine Planung des Kreisverkehrs an der L216 von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) erstellt, welche Anlage zur Begründung ist.

Details der Kreisverkehrsplanung können der Anlage entnommen werden.

Das Bebauungsplanverfahren ersetzt in diesem Fall ein Planfeststellungsverfahren.

4.13 Mobilitätskonzept

Die Gemeinde Reppenstedt hat Überlegungen zu einem Mobilitätskonzept für das Baugebiet vorgenommen. Bei der Planung werden Maßnahmen berücksichtigt, die den Umweltverbund stärken und zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs beitragen. Im Folgenden werden die Maßnahmen beschrieben.

So wird für einen Teilbereich der geplanten Mehrfamilienhäuser ein autoarmes Wohnkonzept mit einem Quartiers-Parkplatz vorgesehen. Auf dem Quartiers-Parkplatz werden außerdem Car-Sharing-Stellplätzen für Elektroautos, Stellplätze mit E-Ladestationen sowie eine Radvermietung vorgesehen.

Zur Förderung des ÖPNVs wird eine Fläche zum Abstellen von Fahrrädern im Norden des Plangebietes unmittelbar südlich der L216 in der Nähe zu der Bushaltestelle festgesetzt. Mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde bereits abgestimmt, dass eine Radabstellanlage in der Bauverbotszone zur L216 möglich ist. Die Radabstellanlage wird durch die umliegende Fläche zum Anpflanzen einer dichten Hecke eingegrünt.

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes an der L216 (Taktung 2-3 x pro Stunde).

Darüber hinaus kann ein Anruf-Sammel-Taxi in Anspruch genommen werden, das vom Plangebiet zum Bahnhof Bardowick fährt.

Außerdem werden gute neue Radwegeverbindungen im Plangebiet geplant sowie die Anbindungen an bestehende Radwege durch die Planung verbessert. Die Gemeinde Reppenstedt erstellt derzeit einen Maßnahmenkatalog zur Attraktivitätssteigerung des Radverkehrs in Reppenstedt. Hierin wird auch die Radwegeverbindung vom Schnellenberger Weg über das Baugebiet zum Sülzweg genannt, welche im Zuge der vorliegenden Planung geschaffen wird. Auch die geplante Kindertagesstätte liegt günstig an einem Radweg.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um Wohnbebauung sowie eine Kindertagesstätte in diesem Bereich zu ermöglichen.

In der Gemeinde Reppenstedt ist ein hoher Neubaubedarf gegeben, der sich auch aus der Wohnungsmarktanalyse des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung aus dem Jahr 2016 ablesen lässt (vgl. Kapitel 4.2). Der vorliegende Bebauungsplan stellt die Umsetzung einer Wohnbaufläche aus der im Parallelverfahren aufgestellten 49. Änderung des Flächennutzungsplanes dar. Die Planung stellt außerdem die Entwicklung einer potenziellen Entwicklungsfläche für Wohnen aus dem Entwurf des Siedlungsentwicklungskonzeptes der Samtgemeinde Gellersen 2030 dar (vgl. Kapitel 4.3).

Auch der Bedarf für eine Kindertagesstätte ist vorhanden. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 11 soll eine Kita mit 6 Gruppen (3 Kindergartengruppen à 25 Kinder und 3 Krippengruppen à 15 Kinder), also für insgesamt 120 Kinder, entstehen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 2.2 ist ein gemeinschaftliches, generationsübergreifendes Wohnprojekt für Singles, Paare und Familien mit schulpflichtigen Kindern geplant. Ziele des Wohnprojektes sind eine verbindliche Nachbarschaft sowie weitergehenden ökologische und soziale Ziele. Das gemeinschaftliche Wohnprojekt liegt auch im Bereich des autoarmen Wohnkonzeptes.

Das Allgemeine Wohngebiet wird in die verschiedenen allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 11 unterteilt. Die Baudichte staffelt sich mit einer dichteren Bebauung im inneren Bereich bzw. in der Nähe des geplanten Kreisverkehrs an der Landesstraße zu einer lockereren Bebauung am Rand des Baugebietes im Übergang zum bestehenden Siedlungsbereich bzw. zur freien Landschaft. Diese beabsichtigte städtebauliche Struktur spiegelt sich in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen wider.

Einige der Allgemeinen Wohngebiete werden in 2 Teilgebiete unterteilt, da unterschiedliche Festlegungen bezüglich der maximal zulässigen Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertighußbodens oder zur sozialen Wohnraumförderung getroffen werden.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, 2, 4, 6, 7 und 9 werden jeweils in Teilgebiete mit den Bezeichnungen WA 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 4.1, 4.2, 6.1, 6.2, 7.1, 7.2, 9.1 und 9.2 unterteilt. Die in den Nutzungsschablonen getroffenen Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, 2, 4, 6, 7 und 9 zur Grundflächenzahl, zur Bauweise, zur Zahl der Vollgeschosse, zur maximal zulässigen First- und Traufhöhe sowie zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen gelten jeweils für die Teilgebiete des jeweiligen Allgemeinen Wohngebietes.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Außerdem wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Diese Festsetzungen werden getroffen, da diese Nutzungen sich nicht in die geplante Siedlungsstruktur einfügen würden und die Erschließung hierfür nicht ausgelegt ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1. und WA 1.2), WA 2 (WA 2.1 und WA 2.2), WA 3 und WA 4 (WA 4.1 und WA 4.2) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um eine angemessene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in diesem Bereich zu ermöglichen.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um eine angemessene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 (WA 6.1 und WA 6.2) wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt, welche angemessen für die hier zulässigen Einzel- und Doppelhäuser ist.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 (WA 7.1 und WA 7.2) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, welche angemessen für die hier zulässigen Hausgruppen ist.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 8, WA 9 (WA 9.1 und WA 9.2) und WA 10 wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt, um eine angemessene, dem dörflichen Charakter entsprechende Verdichtung in diesem Bereich zu ermöglichen. In den Übergangsbereichen zu den angrenzenden Wohngebieten und zur freien Landschaft soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 11 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, welche angemessen für die hier vorgesehene Kita ist.

Somit staffelt sich die festgesetzte Grundflächenzahl, entsprechend der in diesen Bereichen zulässigen Bauweisen.

Zahl der Vollgeschosse

In den nördlich und zentral angeordneten allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1. und WA 1.2), WA 2 (WA 2.1 und WA 2.2), WA 3, WA 4 (WA 4.1 und WA 4.2), WA 5, WA 6 (WA 6.1 und WA 6.2), WA 7 (WA 7.1 und WA 7.2), WA 10 und WA 11 werden max. 2 Vollgeschosse zugelassen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9 (WA 9.1 und WA 9.2) wird max. 1 Vollgeschoss zugelassen.

Auch hier findet eine Staffelung im Plangebiet statt und die Zahl der Vollgeschosse ist passend zu der zulässigen Bauweise festgesetzt. Durch diese Höhenstaffelung soll im Plangebiet, dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung tragend, eine hohe Grundflächenausnutzung erfolgen. Gleichzeitig wird der Schutz der nordwestlichen und westlichen Nachbargrundstücke mit überwiegender Einfamilienhausbebauung und des östlichen Ortsrandes vor höheren, heranrückenden Gebäuden sichergestellt. Aufgrund der nach Süden im Plangebiet abfallenden und südlich davon wieder ansteigenden Topographie (Geländekuppe "Im hohen Felde"), kommen für das südliche WA 10 2-geschossige Gebäude in Betracht, ohne nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild am Ortsrand zu befürchten.

Trauf- und Firsthöhe, als Höchstmaß

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1. und WA 1.2), WA 2 (WA 2.1 und WA 2.2), WA 3 und WA 4 (WA 4.1 und WA 4.2), in denen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zulässig sind, wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 11,5 m festgesetzt, um eine hierfür angemessene Bebauung zu ermöglichen. Es wird keine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Durch diese Festsetzungen werden 2 Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses ermöglicht.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6 (WA 6.1 und WA 6.2), WA 7 (WA 7.1 und WA 7.2) und WA 10, in welchen zweigeschossige Einzel-, Doppel-, bzw. Reihenhäuser zulässig sind, werden eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,5 m und eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt, um hier 2 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 9 (WA 9.1 und WA 9.2), in denen eingeschossige Einzelhäuser zulässig sind, wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Es wird keine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Eine Firsthöhe von 9 m ist ausreichend und ermöglicht angrenzend an den Schnellenberger Weg sowie am östlichen Ortsrand eine Bebauung, die

sich gut in den dörflichen Charakter einfügt. Durch diese Festsetzung wird 1 Vollgeschoss zusätzlich Staffelgeschoss ermöglicht.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 8, in denen eingeschossige Einzelhäuser zulässig sind, wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 9 m und eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird 1 Vollgeschoss ohne Staffelgeschoss ermöglicht. Somit wird angrenzend an die Bestandsbebauung eine Bebauung ermöglicht, die sich gut in das Ortsbild einfügt und die Nachbarschaft vor dem Heranrücken von Gebäuden mit hohem Bauvolumen schützt.

Durch die Planung wird eine für den Standort angemessene und ortstypische Bebauung ermöglicht, die sich gut in die Umgebung einfügen wird. Durch die Planung erfolgt für die bestehenden Siedlungsbereiche keine unzumutbare Verschattung der bestehenden Häuser und Gärten. Es entsteht keine „erdrückende Wirkung“ durch die geplanten Gebäude. Es erfolgen keine gravierenden Einbußen an Wohn- und Lebensqualität und es tritt keine Wertminderung der angrenzenden Bestandsimmobilien ein.

Die Bezugspunkte für die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen werden eindeutig definiert. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der gedanklich linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand.

Zur eindeutigen Definition und Auslegung der festgesetzten Traufhöhe im Bebauungsplan wird an dieser Stelle auf den folgenden Beschluss des OVG Mecklenburg-Vorpommern vom 22.08.2006 (3 M 73/06) hingewiesen: „Die Traufhöhe, die ein Bebauungsplan festsetzt, bemisst sich bei einem Staffelgeschoss nach der oberen Dachhaut des obersten Geschosses auch dann, wenn dieses kein Vollgeschoss ist.“

Höhenlage

Darüber hinaus wird zum Schutz des Ortsbildes die maximal zulässige Höhenlage der Gebäude festgesetzt. So wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, 2.1, 2.2, 3, 4.1, 5, 6.1, 7.1, 8, 9.1 und 11 maximal 50 cm über der Oberkante des natürlich gewachsenen Bodens liegen darf, bezogen auf die Mittelung aller Gebäudeseiten des Hauptgebäudes. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, 4.2, 6.2, 7.2, 9.2 und 10 darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens maximal 90 cm über der Oberkante des natürlich gewachsenen Bodens liegen, bezogen auf die Mittelung aller Gebäudeseiten des Hauptgebäudes.

Somit werden die zulässigen Aufhöhungen für die Gebäude im Plangebiet zum Schutz des Ortsbildes begrenzt. Die festgesetzten maximalen Höhen für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens ergeben sich aus den voraussichtlich erforderlichen Aufhöhungen im Straßenbereich und den daraus resultierenden voraussichtlichen Höhen der Rückstauenebene. In der Abwasserbeseitigungssatzung der Samtgemeinde Gellersen wird die Rückstauenebene wie folgt definiert: „Rückstauenebene ist die Oberkante des höher gelegenen Schachtes der Haltung, innerhalb welcher die Anschlussstelle der Grundstücksentwässerungsanlage liegt.“. Für die maximal zulässige Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird hierbei ein gewisser Spielraum über der Rückstauenebene eingeplant. Somit wird ein ordnungsgemäßer Anschluss der privaten Baugrundstücke an den Schmutzwasserkanal unter Berücksichtigung der Rückstauenebene ermöglicht. Hierzu wird auch auf den entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan verwiesen (siehe Kapitel 8.2).

Das vorhandene Gelände im Baugebiet weist ein großes Gefälle auf. Es fällt deutlich nach Südwesten ab. Daraus resultieren die unterschiedlichen zulässigen Aufhöhungen im Baugebiet. Für die Bereiche, in denen die Baugrundstücke aufgrund des natürlichen Gefälles des vorhandenen Geländes höher als die geplanten Straßen liegen, werden Aufhöhungen von maximal 50 cm festgesetzt. Für die Bereiche, die aufgrund des natürlichen Gefälles des vorhandenen Geländes tiefer als die geplanten Straßen liegen, werden Aufhöhungen von maximal 90 cm festgesetzt. Hier sind entsprechend größere Aufhöhungen erforderlich, um einen ordnungsgemäßen Anschluss an den Schmutzwasserkanal zu ermöglichen.

Für den südlichen tief gelegenen Bereich des größeren rückwärtigen Allgemeinen Wohngebietes WA 5 wird voraussichtlich eine Schmutzwasser-Hebeanlage erforderlich. Dieses wurde bereits mit den Planungsbeteiligten abgestimmt.

5.3 Bauweise

In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1. und WA 1.2), WA 2 (WA 2.1 und WA 2.2), WA 3, WA 4 (WA 4.1 und WA 4.2), WA 5, WA 6 (WA 6.1 und WA 6.2), WA 7 (WA 7.1 und WA 7.2), WA 8, WA 9 (WA 9.1 und WA 9.2) und WA 10 wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere Bebauung und eine gute Durchlüftung des Plangebietes zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1. und WA 1.2), WA 2 (WA 2.1 und WA 2.2), WA 3 und WA 4 (WA 4.1 und WA 4.2) sind nur Einzelhäuser (mit maximal 12 bzw. 6 bzw. 4 Wohnungen bzw. ohne Beschränkung der Zahl der Wohnungen) zulässig, um hier Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind nur Einzelhäuser mit maximal 4 Wohnungen oder Doppelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig, um hier kleine Mehrfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 (WA 6.1 und WA 6.2) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um hier eine sinnvolle Bauweise im Übergang zwischen den Mehrfamilienhäusern und den Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 (WA 7.1 und WA 7.2) sind nur Hausgruppen zulässig, um auch Reihenhäuser im Baugebiet zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 8, WA 9 (WA 9.1 und WA 9.2) und WA 10 sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen zulässig, um hier am neuen Ortsrand eine für diesen Standort angemessene Bebauung mit Einfamilienhäusern zu ermöglichen, die sich auch gut an die angrenzenden Bestandsgrundstücke anfügen werden.

Somit wird eine Mischung von unterschiedlichen Wohnformen im Plangebiet angeboten und es erfolgt eine sinnvolle Staffelung der Bauweisen.

5.4 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden überwiegend in einem Regelabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Dieses trägt zu einem positiven Ortsbild bei.

Zu Rad- und Fußwegen, zum Wirtschaftsweg sowie zu einer kleinen Stichstraße wird nur ein ausreichender Abstand von 3 m mit den Baugrenzen eingehalten.

Zum Schnellenberger Weg wird die Baugrenze überwiegend in einem Abstand von 6 m festgesetzt, sodass die überbaubare Fläche zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissions-schutzes außerhalb des Lärmpegelbereiches IV liegt.

Die Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 wird in einem Abstand von 5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Somit wird ein größerer Abstand zu der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung eingehalten. Damit ein ausreichend großes Baufeld verbleibt wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie im Süden festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1 und WA 1.2) wird die Baugrenze im Norden durch die Bauverbotszone zur L216 vorgegeben, welche von Bebauung freizuhalten ist.

Ansonsten halten die Baugrenzen den nach NBauO erforderlichen Mindestabstand von 3 m ein.

5.5 Mindest- und Höchstmaße für die Baugrundstücke

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1. und WA 1.2) wird für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 1.500 m² und ein Höchstmaß von 2.300 m² festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 (WA 2.1 und WA 2.2), 3 und 4 (WA 4.1 und WA 4.2) wird für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 900 m² und ein Höchstmaß von 1.400 m² festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 8, WA 9 (WA 9.1 und WA 9.2) und WA 10 wird für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 600 m² und ein Höchstmaß von 800 m² festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 (WA 6.1 und WA 6.2) wird für die Größe der Baugrundstücke für Einzelhäuser ein Mindestmaß von 600 m² und ein Höchstmaß von 900 m² festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 (WA 6.1 und WA 6.2) wird für die Größe der Baugrundstücke für Doppelhäuser (bestehend aus 2 Doppelhaushälften) ein Mindestmaß von 700 m² und ein Höchstmaß von 900 m² festgesetzt.

Daraus ergibt sich eine an Vermarktungsmöglichkeiten und Nachhaltigkeitskriterien orientierte lockere Bebauung mit ausreichenden Freiflächenanteilen, die der Lage entspricht und sich gut an die bestehenden Siedlungsbereiche anschließt.

5.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1 und WA 1.2) wird keine Beschränkung der Zahl der Wohnungen festgelegt, um hier eine flexible Planung zu ermöglichen. Mehrfamilienhäuser sollen zulässig sein.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 (WA 2.1 und WA 2.2) wird festgesetzt, dass maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, um in diesem inneren Bereich des Baugebietes größere Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. In diesem Bereich sind überwiegend Mehrfamilienhäuser mit sozialer Wohnraumförderung bzw. bezahlbarer Wohnungsbau vorgesehen. Hierfür sind 12 Wohneinheiten je Wohngebäude sinnvoll.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 wird festgesetzt, dass maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, um in diesem Bereich ebenso Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen, jedoch als Staffelung mit weniger Wohnungen als in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 (WA 4.1 und WA 4.2) wird festgesetzt, dass maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, um in diesem Bereich kleinere Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Zur Staffelung im Baugebiet werden hier vom zentralen Bereich mit größerer Wohndichte nach außen im Übergang zu Reihenhäusern, Einfamilien- und Doppelhäusern etwas weniger Wohnungen als in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 zugelassen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 (WA 4.1 und WA 4.2) darf die Festsetzung zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen für die soziale Wohnraumförderung sowie für den bezahlbaren Wohnungsbau ausnahmsweise bis zu 12 Wohnungen je Wohngebäude überschritten werden. Falls die Gemeinde in den WA 3 und WA 4 (WA 4.1 und WA 4.2) Wohnungen für die soziale Wohnraumförderung sowie für den bezahlbaren Wohnungsbau planen möchte, besteht durch diese Festsetzung die Möglichkeit 12 Wohnungen je Gebäude zu errichten, welche für die soziale Wohnraumförderung sowie für den bezahlbaren Wohnungsbau wirtschaftlich sinnvoll sind. Die Gemeinde kann durch die Ausnahmeregelung im Einzelfall entscheiden.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 5, wo nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, werden 4 Wohnungen je Einzelhaus und 2 Wohnungen je Doppelhaus festgesetzt. In diesem Bereich ist ein gemeinschaftliches Wohnprojekt geplant. Hier sollen Gebäude ermöglicht werden, die von Familien als Doppelhaus genutzt, aber auch in vier Wohnungen geteilt werden können. Dies ermöglicht beispielsweise Paaren, nach der Familienphase die eigene Wohnung zu verkleinern und trotzdem in der gewohnten Umgebung zu bleiben. Es können aber auch kleinere Wohnungen für Paare und Alleinlebende angeboten werden und so generationsübergreifende Gruppen gebildet werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 (WA 6.1 und WA 6.2), wo nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, werden 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaus festgesetzt. Durch die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude wird in einem Einzelhaus

eine zweite Wohnung ermöglicht. Die Gemeinde möchte hier Einliegerwohnungen z.B. auch für ein Leben mit zwei Generationen in einem Haus ermöglichen. Durch die Festsetzung von maximal 2 zulässigen Wohnungen je Einzelhaus wird außerdem sichergestellt, dass keine Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich entstehen können, welche hier nicht dem Konzept der Dichtestaffelung entsprechen und nicht zum Ortsbild passen würden. Für Mehrfamilienhäuser ist der innere Bereich des Baugebietes bzw. der Bereich beim Kreisverkehr vorgesehen. Für die Doppelhäuser wird festgesetzt, dass maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist, da ein Doppelhaus bauplanungsrechtlich aus zwei Wohngebäuden (Doppelhaushälften) besteht, die auf benachbarten Grundstücken an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut sind. Somit ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 (WA 7.1 und WA 7.2) wird maximal 1 Wohnung je Wohngebäude festgesetzt, um hier eine Wohnung je Reihenhausscheibe zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 8, WA 9 (WA 9.1 und WA 9.2) und WA 10 werden maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen, um auch hier eine zweite Wohnung (Einliegerwohnung) zu ermöglichen.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt, um eine angemessene Verdichtung und unterschiedliche Wohnformen im Plangebiet zu ermöglichen, für welche ein Bedarf vorhanden ist. Innerhalb des Plangebietes wird eine Staffelung von einer dichteren Bebauung im inneren Bereich des Plangebietes sowie in der Nähe des Kreisverkehrs an der Landesstraße hin zu einer lockeren Bebauung im Übergang zum bestehenden Siedlungsbereich sowie zur freien Landschaft vorgenommen.

5.7 Flächen für die soziale Wohnraumförderung

Es wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, in denen mindestens 75 % der Wohneinheiten je Wohngebäude mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Diese Festsetzung zielt darauf ab, dass 75 % der Wohneinheiten je Wohngebäude, die auf der Fläche errichtet werden, die baulichen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Diese Festsetzung umfasst aber nicht die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen. Wohngebäude, die auf der Fläche errichtet werden, unterliegen der Bindung nach dem Wohnraumförderungsgesetz aber nur, wenn die Fördermittel auch in Anspruch genommen werden. Das BauGB gibt keine Rechtsgrundlage für eine Festsetzung zu einer derartigen Verpflichtung im Bebauungsplan. Dieses ist einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu regeln.

5.8 Verkehr

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird über einen geplanten Kreisverkehr an der Landesstraße L216 erschlossen. Lediglich eine Bauzeile wird über den Schnellenberger Weg erschlossen.

Diese Erschließung wurde bereits mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, dem Landkreis Lüneburg und der Polizeiinspektion Lüneburg abgestimmt.

Eine bereits vorliegende verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan zeigt auf, dass die geplante äußere Erschließung umsetzbar ist (vgl. Kapitel 4.10).

Straßenverkehrsflächen

Der Teil des geplanten Kreisverkehrs an der L216 auf dem Gebiet der Gemeinde Reppenstedt wird entsprechend als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Auch die vom Kreisverkehr ins Baugebiet führende 11 m breite Planstraße wird entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der an das Baugebiet angrenzende Teil des Schnellenberger Weges wird in den Bebauungsplan aufgenommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Somit sind spätere Umbaumaßnahmen im Schnellenberger Weg für die Herstellung eines Gehwegs am östlichen Rand des Schnellenberger Weges, für die Herstellung einer Querungshilfe und Verkehrsberuhigung sowie

für die Anschlüsse der Rad- und Fußwege und die Grundstückszufahrten durch den Bebauungsplan abgedeckt. Der Bebauungsplan ersetzt hiermit ggf. erforderliche spätere Genehmigungsverfahren.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Im Baugebiet werden 8 m breite Straßen sowie eine 5 m breite Stichstraße zur Erschließung rückwärtiger Baugrundstücke als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, da hier Spielstraßen mit Schrittgeschwindigkeit entstehen sollen. In längeren, geraden Straßenabschnitten sollen verkehrsberuhigende Maßnahmen im Straßenausbau vorgesehen werden.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg, Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Behindertenzufahrt, Zufahrt für Lieferungen, Verkehrsberuhigter Bereich“

Im Bereich des geplanten autoarmen Wohnkonzeptes wird eine Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg, Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Behindertenzufahrt, Zufahrt für Lieferungen, Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg, Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Behindertenzufahrt, Zufahrt für Lieferungen, Verkehrsberuhigter Bereich“ sind nur Radfahrer, Fußgänger, Rettungsfahrzeuge, Fahrzeuge mit einem Behindertenparkausweis und Lieferfahrzeuge zulässig.

Das autoarme Wohnkonzept umfasst die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und 5, für welche Stellplätze mit reduziertem Stellplatzschlüssel auf dem Quartiers-Parkplatz vorgesehen werden. Somit werden die Verkehre aus diesem Teilbereich herausgehalten und die Nutzung der Verkehrsfläche entsprechend beschränkt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Quartiers-Parkplatz“

Im Bereich des geplanten autoarmen Wohnkonzeptes wird eine Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Quartiers-Parkplatz“ festgesetzt. Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiers-Parkplatz“ sind Stellplätze für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 5, Car-Sharing Stellplätze, Stellplätze mit E-Ladestationen, Müllbereitstellungsflächen, Flächen für Altglas- und Altpapiercontainer und eine Radvermietung zulässig.

Auf dem Quartiers-Parkplatz sind die Stellplätze für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 (WA 2.1 und WA 2.2) und 5 nachzuweisen. Die Stellplatzschlüssel und die Zuordnung werden im Rahmen der ÖBV geregelt (siehe Kapitel 6).

Darüber hinaus werden auf dem Quartiers-Parkplatz Car-Sharing Stellplätze und eine Radvermietung im Sinne eines autoarmen Wohnkonzeptes angeordnet.

Außerdem werden Stellplätze mit E-Ladestationen vorgesehen, um hier entsprechende Lademöglichkeiten zu schaffen.

Des Weiteren werden Müllbereitstellungsflächen sowie Flächen für Altglas- und Altpapiercontainer auf dem Quartiers-Parkplatz vorgesehen. Die Müllbereitstellungsflächen werden für die rückwärtigen Grundstücke erforderlich, da der „Wohnweg“ nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden soll.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“

Im Plangebiet werden drei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt, um gute Rad- und Fußwegeverbindungen zu schaffen. Es entstehen Verbindungen zum Schnellenberger Weg mit Anschluss an eine Wegeverbindung in das Wohngebiet Wiesenweg Süd, zur Bushaltestelle an der L216 sowie zum Sülzweg.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg, Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Anliegerzufahrt“

Im nordwestlichen Bereich des Baugebietes wird eine Anbindung zum Schnellenberger Weg vorgesehen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg, Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Anliegerzufahrt“ festgesetzt. Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg, Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Anliegerzufahrt“ sind nur Radfahrer, Fußgänger, Rettungsfahrzeuge und Anlieger zulässig.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“

Die bestehende Anbindung des Sülzwegs an die L216 wird zurückgebaut. Der Sülzweg wird im nördlichen Bereich mit Mineralgemisch hergestellt und es wird eine Schranke vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen einer sicheren Verkehrsführung für den Radverkehr.

Der Radverkehr vom Sülzweg wird zukünftig sicher über einen neuen Radweg südlich der L216 zu einer Querungshilfe beim Kreisverkehr an der L216 geführt.

Der landwirtschaftliche Verkehr vom Sülzweg kann entweder über einen Wirtschaftsweg im Plangebiet über den geplanten Kreisverkehr auf die L216 geleitet werden. Alternativ könnte die Schranke für den landwirtschaftlichen Verkehr passiert werden. Falls durch diese Variante mit der Schranke eine Unfallhäufungsstelle entstehen sollte, ist der landwirtschaftliche Verkehr über den Wirtschaftsweg im Plangebiet zu lenken. Der Wirtschaftsweg wird entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" eine Grundstückzufahrt zu dem nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 zulässig ist. Dies wird erforderlich, weil die Grundstückzufahrt zur Verkehrssicherheit möglichst weit entfernt vom Kreisverkehr liegen muss und daher über den Wirtschaftsweg erfolgen soll.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Abstellen von Fahrrädern“

Zur Förderung des ÖPNVs wird eine Fläche zum Abstellen von Fahrrädern im Norden des Plangebietes unmittelbar südlich der L216 in unmittelbarer Nähe zu der Bushaltestelle festgesetzt. Mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde bereits abgestimmt, dass eine Radabstellanlage in der Bauverbotszone zur L216 möglich ist. Die Radabstellanlage wird durch die umliegende Fläche zum Anpflanzen einer dichten Hecke eingegrünt.

Müllbereitstellungsflächen

Die Straßenverkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" im Plangebiet sind ausreichend dimensioniert für das 3-achsige Müllfahrzeug.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg, Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Behindertenzufahrt, Zufahrt für Lieferungen, Verkehrsberuhigter Bereich" sowie die kleine Stichstraße im Südosten des Plangebietes sollen nicht durch das Müllfahrzeug befahren werden.

Daher werden Müllbereitstellungsflächen für die rückwärtigen Grundstücke erforderlich. Um eine möglichst flexible Ausbauplanung zu gewährleisten, werden die Müllbereitstellungsflächen nicht lagegenau im Plan festgesetzt.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Quartiers-Parkplatz" in den als Müllbereitstellungsflächen gekennzeichneten Bereichen Bereitstellungsflächen für Müll und Wertstoffe für Grundstücke zu errichten sind, die nicht von dem Schwerlastverkehr direkt angefahren werden können.

Grundstückszufahrten

Je Baugrundstück ist für die Zufahrt und die Zuwegung nur eine Breite von insgesamt maximal 5 m zulässig. Die Zufahrt und die Zuwegung sind zusammengefasst und getrennt voneinander zulässig. Die Breite von 5 m bezieht sich auf die Zufahrt und die Zuwegung insgesamt. Dieses dient der positiven Gestaltung des Ortsbildes und der Oberflächenentwässerung. Außerdem trägt die Begrenzung der Zufahrt und Zuwegung zur Verkehrssicherheit bei.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Bereich südlich des geplanten Kreisverkehrs werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, da die Grundstückszufahrten zur Verkehrssicherheit möglichst weit entfernt von dem Kreisverkehr liegen sollen.

Außerdem wird am nördlichen Rand des geplanten Wirtschaftsweges überwiegend ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der westliche Bereich wird hiervon ausgenommen, um

in diesem Bereich eine Grundstückzufahrt zu dem nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 zu ermöglichen (siehe Abschnitt oben zum Wirtschaftsweg). Die Ein- und Ausfahrt soll im westlichen Bereich liegen, da sich diese Lage für eine Grundstückszufahrt anbietet und der Wirtschaftsweg nicht vollständig ausgebaut werden soll.

Nachrichtliche Übernahme Straßenverkehrsfläche

Der Teil der L216, der auf Lüneburger Stadtgebiet liegt und von dem Umbau der L216 für den geplanten Kreisverkehr betroffen ist, wird als Straßenverkehrsfläche nachrichtlich übernommen. Weitere Informationen hierzu sind dem Kapitel 7.1 zu entnehmen.

Sichtdreieck

Das freizuhaltende Sichtdreieck im Bereich der Einmündung der Planstraße aus dem Baugebiet in den geplanten Kreisverkehr an der L216 wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Kreisverkehr/ Sicherheitsaudit

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr teilte mit, dass das Bebauungsplanverfahren für die Planung des Kreisverkehrs an der L216 ein Planfeststellungsverfahren ersetzt und dass bezüglich der Erschließung von der L216 rechtzeitig vor Baubeginn der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung notwendig ist.

Der geplante Kreisverkehr an der L216 liegt zum Teil auf dem Gebiet der Gemeinde Reppenstedt und zum Teil auf dem Gebiet der Hansestadt Lüneburg. Der Teil des geplanten Kreisverkehrs, der auf dem Gebiet der Gemeinde Reppenstedt liegt, wird als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Der Teil des geplanten Kreisverkehrs, der auf dem Gebiet der Hansestadt Lüneburg liegt, sowie die angrenzenden Bereiche der L216 auf Lüneburger Stadtgebiet, die für den Kreisverkehr umgebaut werden müssen, werden nachrichtlich übernommen.

Eine detaillierte Planung des Kreisverkehrs sowie ein Verkehrsgutachten sind Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes.

Für die Planung des Kreisverkehrs an der L 216 wurde ein Sicherheitsaudit durchgeführt. Die Planung des Kreisverkehrs wurde im Rahmen des Sicherheitsaudits von einem zertifizierten Sicherheitsauditor geprüft. Im Auditbericht wurden u.a. Anmerkungen zum Fußgänger- und Radverkehr sowie zur Beschilderung gemacht. Zu dem Auditergebnis erfolgte eine Abwägung durch die Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG), die den Kreisverkehr an der L 216 geplant hat. An der Abwägung haben die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, der Landkreis Lüneburg und die Polizeiinspektion Lüneburg mitgewirkt. Die Sachverhalte wurden geprüft. Es wurden u.a. Details in der Radwegeführung und der Beschilderung geändert, welche sich jedoch nicht auf die Festsetzungen im Bebauungsplan auswirkten.

Stellplätze Kita

Auf dem Grundstück der geplanten Kita im allgemeinen Wohngebiet WA 11 werden ausreichende Stellplätze vorgesehen, welche über eine „Einbahnstraße“ auf dem Grundstück erreicht werden. Dieses dient einem sicheren Bring- und Holverkehr zur Kita.

Verkehrsberuhigung und zulässige Geschwindigkeit auf dem Schnellenberger Weg

Durch die Planung wird der Verkehr auf dem Schnellenberger Weg geringfügig zunehmen. Im Zuge der Planung wird das Ortsschild nach Süden verschoben, sodass auf dem Schnellenberger Weg 50 km/h anstelle von 70 km/h zulässig sind.

Nach Abstimmung mit dem Landkreis Lüneburg wäre die Umsetzung von Tempo 30 auf dem Schnellenberger Weg möglich, wenn folgende Parameter erfüllt sind:

- Die Straße ist nicht länger als 70 m (Richtwert für gerade verlaufende Straßen wie den Schnellenberger Weg) oder es befinden sich zumindest verkehrsberuhigende Elemente auf der Straße, wenn diese länger als 70 m ist,
- bei der Straße handelt es sich nicht um eine Vorfahrtsstraße (rechts vor links müsste gelten) und
- es herrscht nicht viel Verkehr.

Da diese Parameter beim Schnellenberger Weg nicht erfüllt sind, kann Tempo 30 hier nicht umgesetzt werden.

Die an den Schnellenberger Weg angrenzende Bauzeile wird durch direkte Grundstückszufahrten zum Schnellenberger Weg erschlossen. Auch die durch die Planung entstehende beidseitige Bebauung des Schnellenberger Weges wirkt verkehrsberuhigend. Darüber hinaus wird eine Querungshilfe mit Verkehrsberuhigung am Schnellenberger Weg geplant.

Geschwindigkeitsbegrenzungen oder Durchfahrtsverbote für schwere Fahrzeuge können nicht im Bebauungsplan festgelegt werden. Dieses bleibt dem Straßenverkehrsrecht vorbehalten.

5.9 Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen „Elektrizität“

Die Avacon teilte mit, dass zur Versorgung mit Strom der Bau von 3 Trafostationen notwendig wird. Für den Bau einer Trafostation wird eine Fläche von ca. 4 x 5 m im öffentlichen Bereich als Standort benötigt. Mit der Avacon wurden 3 Standorte für Trafostationen im Plangebiet abgestimmt. Diese werden entsprechend als Flächen für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ im Bebauungsplan festgesetzt.

Flächen für Versorgungsanlagen „Energiezentrale Nahwärmenetz“

Zur Versorgung des Baugebietes wird ein Nahwärmenetz vorgesehen. Alle Hautgebäude in den allgemeinen Wohngebieten sind an das Nahwärmenetz anzuschließen. Eine Energiezentrale für das Nahwärmenetz wird im Süden des Baugebietes eingeplant und entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen „Energiezentrale Nahwärmenetz“ festgesetzt.

5.10 Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen soll weitestgehend über straßenbegleitende Grünflächen, die als Mulden ausgebildet werden, erfolgen. Die Mulden sind aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse zum Teil nicht ausreichend versickerungsfähig. Daher werden Notüberläufe zur Ableitung des Regenwassers in die geplante Regenwasserkanalisation zur Weiterleitung des Wassers in das südwestliche Regenwasserversickerungsbecken vorgesehen.

Zu den privaten Grundstücken wird folgende Festsetzung zur Oberflächenentwässerung getroffen, um eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung zu gewährleisten. Das anfallende Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Soweit erforderlich sind hierzu technische Einrichtungen wie Versickerungsschächte, Rigolen etc. nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Ausnahmsweise sind Notüberläufe mit einer gedrosselten Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation zulässig. Hierfür ist der wasserrechtliche Nachweis zu erbringen, dass eine Versickerung auf den privaten Grundstücken nicht möglich ist. Eine Brauchwassernutzung ist zulässig.

Im Südwesten des Plangebietes am tiefsten Punkt des vorhandenen Geländes wird ein Regenwasserversickerungsbecken vorgesehen und entsprechend als Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses „Versickerungsfläche“ festgesetzt. Aufgrund der vorherrschenden Grundwasserverhältnisse muss ein möglichst flaches Becken zur Ausführung kommen. Im Bebauungsplan wird hierfür eine Fläche von ca. 5.900 m² vorgehalten. Eine detaillierte Bemessung der Entwässerungsanlagen erfolgt im Zuge der späteren Ausführungsplanung. Dieses Entwässerungskonzept wurde von dem Fachplaner bereits mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

5.11 Grünordnung

Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünkorridor“

Entlang der Druckrohrleitung, die das Plangebiet quert, wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünkorridor“ festgesetzt. Diese dient der Durchgrünung des Plangebietes, der Schaffung einer siedlungsnahen Erholungszone und dem Klimaschutz. In der Grünfläche ist eine Wegeverbindung vorgesehen.

Auf der öffentlichen Grünfläche „Grünkorridor“ sind randlich mindestens 50 kleinkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Abstand von 3 m beidseits der Druckrohrleitung ist von Bepflanzungen freizuhalten. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus der Pflanzenliste 3 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus der Pflanzenliste 3 vorzunehmen. Es gelten die folgenden Verhältnisse für die Anzahl von Ersatzpflanzungen in Abhängigkeit vom Stammdurchmesser, gemessen in der Bruthöhe von 1,30 m (Bruthöhendurchmesser): Stammdurchmesser kleiner als 20 cm: Verhältnis 1:1, Stammdurchmesser 20-60 cm: Verhältnis 1:3, Stammdurchmesser größer als 60 cm: Verhältnis 1:5. Davon sind Ersatzpflanzungen mindestens im Verhältnis 1:1 auf der Fläche zu leisten. Darüber hinausgehende Ersatzpflanzungen sind auf von der Gemeinde Reppenstedt bereitgestellten Flächen zulässig. Die Bäume sind unter Berücksichtigung des Leitungsschutzes einzeln oder in kleinen Gruppen bis zu 5 Stück anzupflanzen.

Auf der öffentlichen Grünfläche „Grünkorridor“ ist eine extensive blütenreiche Grünfläche anzulegen. Dafür ist eine Einsaat mit Regiosaatgut z.B. Kräuterrasen RSM 2.4) von SaatenZeller (Aussaatstärke mit Aussaathilfe 10 g/m²) vorzunehmen sowie eine extensive Pflege mit maximal 2 Mähgängen im Jahr durchzuführen.

In der zu verwendenden Pflanzenliste 3 sind niedrigwüchsige, kleinkronige Bäume enthalten, die auch mit ihrem Wurzelsystem weniger Platz in Anspruch nehmen und auf diese Weise unter Berücksichtigung des Leitungsschutzes Platz im Bereich des Grünzuges finden. Unter den Arten befinden sich auch solche mit Fruchtbildung, wie die Mehlbeerenarten, Vogelbeere sowie Wild-, Kulturapfel und Felsenbirne. Im Bereich des Grünzuges, wo sie auf den extensiven Grünsäumen angepflanzt werden und der Fruchtabwurf toleriert werden kann, trägt die Fruchtbildung zu Ihrer Bedeutung als Nährgehölz für Vögel und Kleinsäuger bei.

Für die Anlage blütenreicher Grünflächen ist sowohl im Bereich des Grünzuges als auch auf der Maßnahmenfläche nach den Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 40 Abs. 4 BNatSchG) die Einsaat von Regionalem Saatgut, so genannten Regiosaatgut vorzunehmen. Durch die Mahd maximal zweimal jährlich wird erreicht, dass die Pflanzen zur Blüte gelangen, sich auf der Fläche aussamen können und somit der Artenreichtum erhalten bleibt. Somit wird ein Nahrungsangebot für Insekten, wie Wildbienen, Hummeln und Schwebfliegen im Bereich des neu geplanten Siedlungsbereiches mit positiven Auswirkungen auf das Naturerleben sowie das Ortsbild geschaffen.

Außerdem wird festgesetzt, dass auf der öffentlichen Grünfläche "Grünkorridor" ein Rad- und Fußweg zulässig ist, um eine entsprechende Wegverbindung innerhalb des Grünzuges zu ermöglichen, die auch zur siedlungsnahen Erholung genutzt werden kann.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Bolzplatz“

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ festgesetzt, um in diesem Bereich einen Spielplatz und einen Bolzplatz zu ermöglichen und somit ein Spiel- und Erholungsangebot für Kinder und Jugendliche im Plangebiet zu schaffen.

Auf den öffentlichen Grünflächen „Spielplatz“ und „Bolzplatz“ ist mindestens randlich eine Bepflanzung mit Laubgehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Ein Abstand von 3 m beidseits der Druckrohrleitung ist von Bepflanzungen freizuhalten. Der Umfang der Bepflanzung ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Es sind Gehölzarten und -qualitäten aus den Pflanzenlisten 1 und 3 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus den Pflanzenlisten 1 und 3 vorzunehmen. Es gelten die folgenden Verhältnisse für die Anzahl von Ersatzpflanzungen in Abhängigkeit vom Stammdurchmesser, gemessen in der Bruthöhe von 1,30 m (Bruthöhendurchmesser): Stammdurchmesser kleiner als 20 cm: Verhältnis 1:1, Stammdurchmesser 20-60 cm: Verhältnis 1:3, Stammdurchmesser größer als 60 cm: Verhältnis 1:5. Davon sind Ersatzpflanzungen mindestens im Verhältnis 1:1 auf der Fläche zu leisten. Darüber hinausgehende Ersatzpflanzungen sind auf von der Gemeinde Reppenstedt bereitgestellten Flächen zulässig.

Im Rahmen eines späteren Ausführungskonzeptes für die Spiel- und Bolzplatzeingrünung sind Arten aus den Pflanzenlisten 1 und 3 zu wählen, um eine blütenreiche, standortgerechte Be-

pflanzung mit Laubgehölzen zu erreichen. Die Bepflanzung kann einer Beschattung des Spielplatzes dienen, um die Aufenthaltsqualität zu steigern. Die Auswahl blütenreicher Gehölzarten trägt zur Förderung von Insekten bei, dient aber auch der Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes. In den Listen sind auch Gehölzarten enthalten, die die Anlage von Schnitthecken ermöglichen, wie Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn.

Grünfläche/ Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses „Versickerungsfläche“

Im Südwesten des Plangebietes am tiefsten Punkt des vorhandenen Geländes wird eine öffentliche Grünfläche/ Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses „Versickerungsfläche“ für ein Regenwasserversickerungsbecken festgesetzt.

In der öffentlichen Grünfläche/ Versickerungsfläche sind die Seitenräume extensiv zu pflegen. Als extensive Pflege gilt die Mahd maximal 2 x jährlich.

Durch die extensive Mahd der Seitenbereiche der Versickerungsfläche können sich auf den Böschungsbereichen blütenreiche Extensivrasen bzw. Extensivgrünlandbereiche entwickeln mit Bedeutung für die Insektenfauna.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Süden des Plangebietes 1 wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, welche zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft dient.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 1 ist als extensives blütenreiches Grünland anzulegen. Dafür ist eine Einsaat mit Regiosaatgut z.B. Kräuterrasen RSM 2.4) von SaatenZeller (Aussaatstärke mit Aussaathilfe 10 g/m²) vorzunehmen sowie eine extensive Pflege mit maximal 2 Mähgängen im Jahr durchzuführen. Auf der Fläche verteilt sind mindestens 10 Gruppen aus jeweils 5 bis 7 Sträuchern im Verbund oder aus 3 bis 5 Einzelbäumen (Pflanzabstand untereinander 1,5 m) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus den Pflanzenlisten 1 bis 3 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus den Pflanzenlisten 1 bis 3 vorzunehmen. Es gelten die folgenden Verhältnisse für die Anzahl von Ersatzpflanzungen in Abhängigkeit vom Stammdurchmesser, gemessen in der Brusthöhe von 1,30 m (Brusthöhendurchmesser): Stammdurchmesser kleiner als 20 cm: Verhältnis 1:1, Stammdurchmesser 20-60 cm: Verhältnis 1:3, Stammdurchmesser größer als 60 cm: Verhältnis 1:5. Davon sind Ersatzpflanzungen mindestens im Verhältnis 1:1 auf der Fläche zu leisten. Darüber hinausgehende Ersatzpflanzungen sind auf von der Gemeinde Reppenstedt bereitgestellten Flächen zulässig. Erdwärmesonden sind auf der Fläche zulässig.

Im Bereich der südlichen Maßnahmenfläche können Sträucher und Baumarten aus den Pflanzenlisten 1 bis 3 zum Einsatz kommen, je nach Entfernung zu nicht zu beschaffenden Gebäuden können auch großkronige Laubbäume zum Einsatz kommen, die zu einer guten Eingrünung des Baugebietes gegenüber der südlichen Landschaft beitragen.

Auf der Maßnahmenfläche wird im Rahmen eines Nahwärmekonzeptes zur Versorgung des Plangebietes mit Heizenergie, die Unterbringung von Erdwärmesonden geplant. Das ist mit der Anlage der Fläche als extensives blütenreiches Grünland mit Gehölzinseln in den Sondenzwischenräumen gut vereinbar. Somit können auf der Fläche in besonderer Weise Klimaschutz sowie Natur- und Landschaftsschutz in Einklang gebracht werden. Die Erdwärmesonden dienen der Gewinnung regenerativer Energie und somit der Einsparung von CO₂, wie auch die geplante Grünlandfläche sowie die Gehölze der CO₂-Bindung dienen werden und zusätzlich zur lokalklimatischen Abkühlung, Kalt- und Frischluftbildung beitragen werden.

Darüber hinaus wird im Plangebiet 2 eine externe Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche wurde bereits als Kompensationspool der Gemeinde Reppenstedt angelegt. Auf der Fläche wurde im Rahmen einer Renaturierungsmaßnahme, den Zielstellungen des Landschaftsrahmenplans folgend, ein sonstiger Graben in einen naturnahen Bach umgewandelt.

Es erfolgen Zuordnungsfestsetzungen, in welchen die Ausgleichsflächen den Eingriffen zugeordnet werden.

So wird festgesetzt, dass die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet 1 den Eingriffen in Plangebiet 1 zugeordnet wird.

8.035 Wertpunkte der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet 2 werden den Eingriffen in Plangebiet 1 zugeordnet.

1.551 Wertpunkte der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet 2 werden den Eingriffen durch den Verbindungsweg "An der Landwehr" in Reppenstedt zugeordnet.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier soll eine Eingrünung des Plangebietes gegenüber der L216 im Norden und gegenüber der freien Landschaft im Osten erfolgen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt 1,5 m und zu den Grundstücksgrenzen 2 m. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.

Anpflanzung von Einzelbäumen

Im Plangebiet werden verschiedene Anpflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt, die der Begrünung und Beschattung des Plangebietes dienen sowie einen positiven Beitrag zum Ortsbild und zum Klimaschutz leisten.

Auf der Straßenverkehrsfläche und auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens 30 Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 vorzunehmen. Es gelten die folgenden Verhältnisse für die Anzahl von Ersatzpflanzungen in Abhängigkeit vom Stammdurchmesser, gemessen in der Brusthöhe von 1,30 m (Brusthöhendurchmesser): Stammdurchmesser kleiner als 20 cm: Verhältnis 1:1, Stammdurchmesser 20-60 cm: Verhältnis 1:3, Stammdurchmesser größer als 60 cm: Verhältnis 1:5. Davon sind Ersatzpflanzungen mindestens im Verhältnis 1:1 auf der Fläche zu leisten. Darüber hinausgehende Ersatzpflanzungen sind auf von der Gemeinde Reppenstedt bereitgestellten Flächen zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 (WA 2.1 und WA 2.2), WA 3 und WA 4.1, die an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg, Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Behindertenzufahrt, Zufahrt für Lieferungen, Verkehrsberuhigter Bereich" angrenzen, ist je Grundstück mindestens 1 Laubbaum in einem 5 m breiten Streifen angrenzend an die Verkehrsfläche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 vorzunehmen. Es gelten die folgenden Verhältnisse für die Anzahl von Ersatzpflanzungen in Abhängigkeit vom Stammdurchmesser, gemessen in der Brusthöhe von 1,30 m (Brusthöhendurchmesser): Stammdurchmesser kleiner als 20 cm: Verhältnis 1:1, Stammdurchmesser 20-60 cm: Verhältnis 1:3, Stammdurchmesser größer als 60 cm: Verhältnis 1:5. Davon sind Ersatzpflanzungen mindestens im Verhältnis 1:1 auf der Fläche zu leisten. Darüber hinausgehende Ersatzpflanzungen sind auf von der Gemeinde Reppenstedt bereitgestellten Flächen zulässig.

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Quartiers-Parkplatz" sind mindestens 15 Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 vorzunehmen. Es gelten die folgenden Verhältnisse für die Anzahl von Ersatzpflanzungen in Abhängigkeit vom Stammdurchmesser, gemessen in der Brusthöhe von

1,30 m (Brusthöhendurchmesser): Stammdurchmesser kleiner als 20 cm: Verhältnis 1:1, Stammdurchmesser 20-60 cm: Verhältnis 1:3, Stammdurchmesser größer als 60 cm: Verhältnis 1:5. Davon sind Ersatzpflanzungen mindestens im Verhältnis 1:1 auf der Fläche zu leisten. Darüber hinausgehende Ersatzpflanzungen sind auf von der Gemeinde Reppenstedt bereitgestellten Flächen zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten ist mit Ausnahme gemäß der textlichen Festsetzung VII.3 für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 (WA 2.1 und WA 2.2), WA 3 und WA 4.1 nur die Anpflanzung von Laubbäumen mit einer maximalen Wuchshöhe bis zu 10 m zulässig, um die erhebliche Beschattung benachbarter Photovoltaikanlagen zu vermeiden.

In der Pflanzenliste 2 sind zum einen hochwachsende großkronige Baumarten enthalten, die nach einer entsprechenden Entwicklungsphase eine gute Beschattung des Verkehrsraums ermöglichen und somit eine Aufheizung der versiegelten Flächen vermeiden und somit einem guten Lokalklima Rechnung tragen. Die Anpflanzung im Bereich der Verkehrsflächen kann so geplant werden, dass einzelne angrenzende Baugrundstücke nicht unangemessen beschattet werden. Im Bereich der Verkehrsflächen, die von Nord nach Süd verlaufen, oder nördlich von Baugrundstücken besteht diesbezüglich keine Gefahr. Im Bereich der Verkehrsflächen, die südlich von Baugrundstücken verlaufen, kann eine unangemessene Beschattung durch die Anordnung im Bereich von Grenzen zwischen zwei Grundstücken ermöglicht werden. Ein Großteil der Arten wird als klimawandeltolerant beurteilt, da sie Trockenheit und Hitze gut vertragen, wie insbesondere Spitzahorn, Feldahorn, Baumhasel, Robinie, Winter-Linde und Silberlinde.

In der Liste sind außerdem kleinkronigere Arten enthalten, die einen attraktiven Blühaspekt aufweisen, wie Zierapfel, Rotdorn, Japanische Kirsche und Blut- und Kirschpflaume. Dabei sind ungefüllte Sorten zu verwenden, die Pollen und Nektar für Insekten anbieten. Auf Baumarten mit starker Fruchtbildung und dem damit verbundenen Fruchtabwurf wird in der Pflanzenliste 2 für den Bereich der Verkehrsflächen verzichtet, um eine Verschmutzung zu vermeiden.

Erhaltung von Einzelbäumen

Vorhandene Bäume am Schnellenberger Weg und im Bereich südlich der L216, die nicht durch die Planung zu fällen sind, werden als zu erhalten festgesetzt. Hiermit werden diese erhaltenswerten Bäume geschützt.

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 vorzunehmen. Es gelten die folgenden Verhältnisse für die Anzahl von Ersatzpflanzungen in Abhängigkeit vom Stammdurchmesser, gemessen in der Brusthöhe von 1,30 m (Brusthöhendurchmesser): Stammdurchmesser kleiner als 20 cm: Verhältnis 1:1, Stammdurchmesser 20-60 cm: Verhältnis 1:3, Stammdurchmesser größer als 60 cm: Verhältnis 1:5. Davon sind Ersatzpflanzungen mindestens im Verhältnis 1:1 auf der Fläche zu leisten. Darüber hinausgehende Ersatzpflanzungen sind auf von der Gemeinde Reppenstedt bereitgestellten Flächen zulässig.

Ausgleich

Zum Ausgleich eines Kompensationsdefizits von 11.763 Wertpunkten, welches unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmenflächen in den Plangebieten 1 und 2 verbleibt, wird eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB getroffen (vgl. Kapitel 6 des Umweltberichtes). Demnach sind die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts im Plangebiet 1 auf einer Maßnahmenfläche innerhalb des betroffenen Naturraums in gleichwertiger Weise wieder herzustellen.

Der Ausgleich wird somit vertraglich gesichert. Hierzu wird auf den Kommentar zum BauGB von Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu § 1a, Randnummer 131 und 132 verwiesen:

„§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, den Ausgleich auch in anderer Weise als durch die Bauleitplanung zu sichern: „Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. [...] Die Gemeinde müsse durch vertragliche Regelung sicherstellen, dass der tatsächliche Erfolg der Kompensation hierdurch ebenso sichergestellt werde wie durch eine ansonsten mögliche

bauplanerische Festsetzung. [...] Um dem vom BVerwG aufgestellten Erfordernis, dass der tatsächliche Erfolg des Ausgleichs sichergestellt werden müsse, Rechnung zu tragen, erscheint ein Vertragsschluss mit dem Begünstigten spätestens zeitgleich mit dem Beschluss des Bebauungsplanes geboten. Auch sollte der Verpflichtete über die zum Ausgleich benötigten Flächen dinglich verfügen. Schließlich ist von der Gemeinde in der Begründung des Bebauungsplans, welcher den Eingriff ermöglicht, auf die vertragliche Sicherung des Ausgleichs Bezug zu nehmen.“

Für den Ausgleich des Kompensationsdefizits von 11.763 Wertpunkten wird eine Fläche auf dem Gebiet der Gemeinde Kirchgellersen in Anspruch genommen (Teilfläche des Flurstücks 244/82 der Flur 1 der Gemarkung Kirchgellersen, Lage: Kohdiekskamp). Da die Fläche in der Gemeinde Kirchgellersen liegt, kann diese Maßnahmenfläche nicht im Rahmen des Bebauungsplans der Gemeinde Reppenstedt festgesetzt werden. Eine ungefähre Abgrenzung und Lage der Maßnahmenfläche ist der nachfolgenden Abbildung Nr. 10 zu entnehmen. Die genaue Abgrenzung der Fläche wird im Rahmen des Vertrages geregelt. Diese rund 6.000 m² große Fläche kann um 2 Wertstufen aufgewertet werden und hat somit ein Aufwertungspotenzial von insgesamt rund 12.000 Werteinheiten. Hierdurch können die 11.763 Wertpunkte Kompensationsdefizit durch die vorliegende Planung vollständig ausgeglichen werden. Eine Beschreibung der Maßnahmen auf der Fläche ist dem nachfolgenden Abschnitt „CEF-Maßnahmen“ zu entnehmen.

CEF-Maßnahmen

Der vorgezogene Ausgleich für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG ist im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung nach § 11 BauGB zu erbringen. Festgesetzt wird, dass im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung eine feldlerchengerechte Acker- oder Grünlandfläche herzustellen ist (CEF-Maßnahmenfläche). Diese CEF-Maßnahme ist vor dem Eingriff umzusetzen, so dass die Maßnahmenfläche zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits ihre Wirksamkeit entfaltet hat.

Es werden zwei CEF-Maßnahmenflächen für die Feldlerche in der Gemeinde Kirchgellersen vorgesehen, welche den nachfolgenden Abbildungen 9 und 10 zu entnehmen sind. Hiermit kann der Verlust der zwei im Plangebiet 1 vorhandenen Reviere der Feldlerche vorgezogen ausgeglichen werden. Da die Flächen in der Gemeinde Kirchgellersen liegen, können diese nicht im Rahmen des Bebauungsplans der Gemeinde Reppenstedt festgesetzt werden und sind vertraglich zu regeln.

Die eine der beiden CEF-Maßnahmenflächen liegt im Bereich der Niederung des Osterbachs. Es handelt sich hierbei um eine Grünlandfläche auf dem Flurstück 224/63 der Flur 3 der Gemarkung Kirchgellersen (siehe folgende Abb. 9).

Für das auf der Fläche vorhandene artenarme Extensivgrünland (GE) soll durch entsprechende Festlegung des Pflegeregimes sichergestellt werden, dass die Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Feldlerche optimiert wird. Maßnahmenziel ist die Schaffung eines strukturreichen, extensiven Frisch- bis Feuchtgrünlands mit besonderer Berücksichtigung der Habitatansprüche der Feldlerche.

Dazu darf die Mahd der Maßnahmenflächen nicht vor dem 01.07. erfolgen. Anschließend ist das Mahdgut von der Fläche zu entfernen. Pflegegänge, wie Walzen und Schleppen, dürfen bei Bedarf nur zwischen dem 01.10. und dem 15.03. einmalig durchgeführt werden. Am südlichen Rand der Maßnahmenfläche soll ein Altgrasstreifen mit einer Breite von 3 Metern durch Aussparen während der Mahd erhalten werden. Dieser dient als Rückzugsort für Insekten als Nahrungsressource für die Feldlerche sowie zum Unterschlupf der noch nicht flüggen Jungvögel. Ein Pflegeschnitt der gesamten Maßnahmenfläche, einschließlich des Altgrasstreifens, hat zwischen dem 01.10. und dem 15.03. zu erfolgen. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die Fläche zu Beginn der Brutsaison der Feldlerche kurzrasig darstellt. Die Maßnahmenfläche darf weder gedüngt, noch gemulcht werden. Auch der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Gehölzaufwuchs oder die Anpflanzung von Gehölzen sind unzulässig, da die Feldlerche für ihre Brut offene Ackerflächen, Ackerbrachten und Grünländer in Anspruch nimmt und mit ihren Brutstandorten einen größeren Abstand zu Vertikalstrukturen, wie Baumreihen einhält.

Die CEF-Fläche liegt in dem Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg. Die geplanten CEF-Maßnahmen sind mit dem Landschaftsschutzgebiet vereinbar.

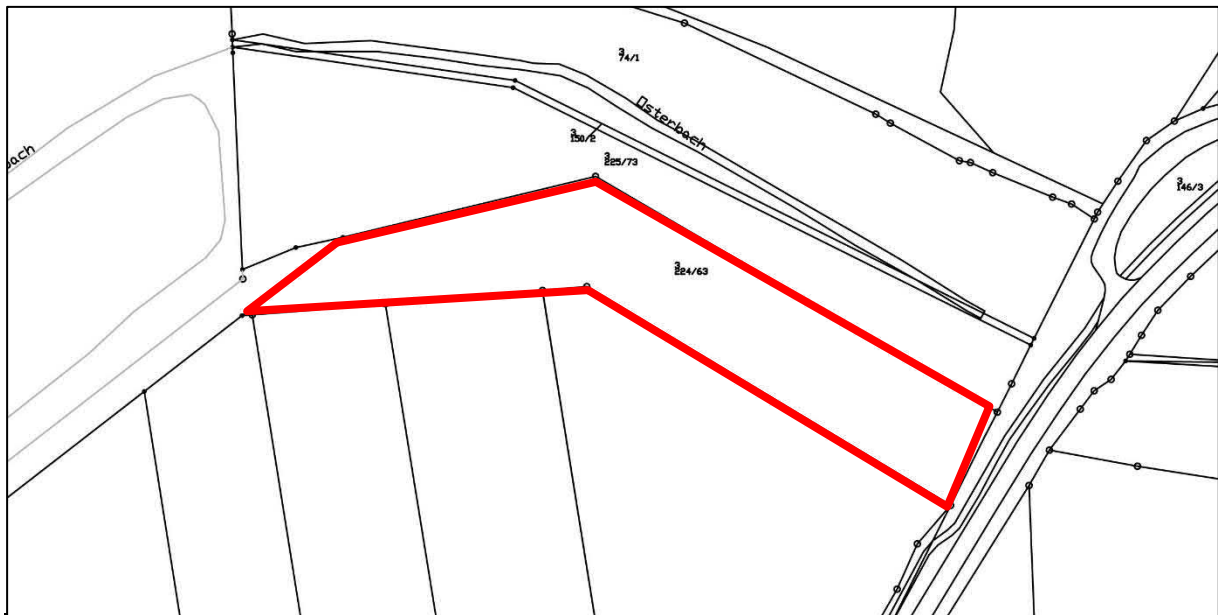


Abb.9: CEF-Maßnahmenfläche im Bereich der Niederung des Osterbachs (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

Die andere der beiden CEF-Maßnahmenflächen liegt im Bereich Kohdiekskamp. Es handelt sich hierbei um eine Ackerfläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 244/82 der Flur 1 der Gemarkung Kirchgellersen. Eine ungefähre Abgrenzung und Lage der Maßnahmenfläche ist der nachfolgenden Abbildung Nr. 10 zu entnehmen. Die genaue Abgrenzung der Fläche wird im Rahmen des Vertrages geregelt.

Für die Ansiedlung eines zusätzlichen Feldlerchenrevieres wird auf der Ackerfläche eine selbstbegrünte Ackerbrache entwickelt. Ackerbrachen wirken sich besonders positiv aus, da diese neben ihrer Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte auch das verfügbare Nahrungsangebot in Form von Insekten und Sämereien verbessern. Diese CEF-Maßnahmenfläche kann gleichzeitig im Sinne der Eingriffsregelung aufgewertet und für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft angerechnet werden (siehe vorheriger Abschnitt zum Ausgleich).

Auf der CEF-Maßnahmenfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Jährlich ist im Zeitraum zwischen dem 15.10. und dem 15.02. des Folgejahres wechselnd auf 50 % der Maßnahmenfläche eine Teilmahd oder ein Teilumbruch durchzuführen. Das Schlegeln der Fläche ist untersagt. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen, um eine Verfilzung der Bodenoberfläche zu verhindern. Bei Bedarf darf die Maßnahmenfläche nur zwischen dem 01.10. und dem 15.03. des Folgejahres einmalig gewalzt bzw. geschleppt werden. Die Maßnahmenfläche darf sich nicht unterhalb oder im Wirkraum von Freileitungen oder Windenergieanlagen befinden. Gehölzaufwuchs oder die Anpflanzung von Gehölzen sind unzulässig. Die Maßnahmenfläche darf weder gedüngt, noch gemulcht werden. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme ist im Rahmen eines mindestens 3-jährigen Monitorings zu überprüfen. Dabei ist während der Brutzeit der Feldlerche die Besiedlung der Fläche festzustellen. Falls keine erfolgreiche Besiedlung festgestellt wird, ist die Pflege der Fläche in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu modifizieren. Das Monitoring ist dann um 2 Jahre zu verlängern.



Abb. 10: Ungefähre Abgrenzung und Lage der CEF-Maßnahmenfläche im Bereich Kohdiekskamp (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Liegenschaftsgraphiken (grau).

Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

5.12 Bodenschutz

Im Bebauungsplan wird zum Schutz des Bodens und des Ortsbildes festgesetzt, dass Geländeabtrag und/ oder Aufhöhungen nur soweit zulässig sind, wie sie zur Herstellung der Gebäude, der Oberflächenentwässerung und zur Angleichung an das Straßenniveau unbedingt erforderlich sind. Im Übrigen hat die Erhaltung des vorhandenen Reliefs Vorrang.

5.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der Erschließung des rückwärtigen Allgemeinen Wohngebietes WA 5 wird eine mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wird zugunsten der Anlieger, Rettungsdienste, Lieferdienste und Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

5.14 Einsatz erneuerbarer Energien

Zum Bebauungsplan wurde ein Wärmekonzept erstellt, in welchem auch die Stromproduktion mit Photovoltaikanlagen untersucht wurde. Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass ein konsequenter Ausbau der solaren Stromproduktion ermöglicht, den gesamten Strombedarf der Gebäude selbst vor Ort mit Dachanlagen zu erzeugen. Das neue Gebäudeenergiegesetz GEG unterstützt die Bestrebungen, Neubauten möglichst mit einer PV-Anlage auszurüsten, in dem ein höherer Anteil des PV-Stromes dem Primärenergiebedarf angerechnet werden kann. PV-Anlagen sind im EFH-Bereich gut wirtschaftlich. Im Wärmekonzept wird dargelegt, dass den zukünftigen Bauherren empfohlen werden sollte, eine Anlage zu bauen. PV-Anlagen im MFH Bereich erfordern aus regulatorischen Gründen Mieterstrommodelle. Mit den zukünftigen Gebäudeinvestoren sollte vereinbart werden, dass solche Modelle umgesetzt werden.

In dem Wärmekonzept werden konzeptionelle Aspekte für Photovoltaikanlagen in der Bauleitplanung genannt, welche im Wesentlichen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden.

So wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten bei der Errichtung von Gebäuden die folgenden baulichen und technischen Maßnahmen für die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu treffen sind. In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 (WA 6.1 und 6.2), WA 8, WA 9 (WA 9.1 und WA 9.2) und 10 ist je Einzelhaus eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 3,5 kWp (Peakleistung) zu errichten. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1 und WA 1.2), WA 2 (WA 2.1 und WA 2.2), WA 3, WA 4 (WA 4.1 und WA 4.2) und 5 ist je Wohneinheit im Einzelhaus eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 1,7 kWp (Peakleistung) zu errichten. In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 (WA 6.1 und WA 6.2) ist je Doppelhaushälfte eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 3,0 kWp (Peakleistung) zu errichten. In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 (WA 7.1 und WA 7.2) ist je Reihenhausscheibe eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 3,0 kWp (Peakleistung) zu errichten. Die Statik der Dächer muss die zusätzlichen Lasten einer Photovoltaikanlage aufnehmen können (ca. 20 kg/m²). Dacheinbauten oder -aufbauten sind so anzuordnen, dass die Photovoltaikanlage nicht erheblich verschattet wird.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten bei der Errichtung von Gebäuden die folgenden baulichen und technischen Maßnahmen für die Erzeugung von Wärme aus Erdwärme zu treffen sind. In allen allgemeinen Wohngebieten sind Anschlüsse an ein Nahwärmenetz baulich und technisch herzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem anliegenden Wärmekonzept andere Varianten einer Wärmeversorgung untersucht wurden (z.B. Erdgas BHKW), die nicht weiterverfolgt wurden. Die nun vorgesehene Wärmeversorgung mit der Nutzung regenerativer Energien ist zukunftsfähig und dient dem Klimaschutz.

Inhalt dieser Festsetzungen zum Einsatz von erneuerbaren Energien ist schließlich, dass bei der Errichtung von Gebäuden die in der Festsetzung bezeichneten baulichen Maßnahmen getroffen werden müssen. Die Festsetzung beinhaltet allerdings nicht die Pflicht zur Nutzung für den Einsatz von erneuerbaren Energien vorgenommenen Maßnahmen. Im Bebauungsplan kann keine Festsetzung zur Verpflichtung der Nutzung erneuerbarer Energien getroffen werden. Nach dem BauGB gibt es keine Rechtsgrundlage für eine derartige Festsetzung. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind zu unterscheiden und abzugrenzen von Regelungen im Energiefachrecht, die spezifische Verpflichtungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien enthalten.

Durch diese Festsetzungen wird der Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne des Klimaschutzes gestärkt. Ziel der Gemeinde Reppenstedt ist die Versorgung des gesamten Wohngebietes mit

vor Ort erzeugter Wärme und Strom aus regenerativen Energien. Durch die festgesetzten Mindestleistungen der zu errichtenden Photovoltaikanlagen sollte der Strombedarf der Gebäude vollständig gedeckt werden können.

5.15 Immissionsschutz

Die im vorliegenden Immissionsschutz-Gutachten gemachten Vorschläge für Festsetzungen zum Schallschutz wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden die Lärmpegelbereiche I bis IV entsprechend dem vorliegenden Immissionsschutz-Gutachtens im Bebauungsplan zur Bestimmung des erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ festgesetzt.

Außerdem werden Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Freisitze o.ä.) bei Beurteilungspegeln über 60 dB(A) tags nicht zugelassen.

Darüber hinaus wird der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen für nachts genutzte Räume bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts festgesetzt.

Ausnahmen können in Form eines Einzelnachweises zugelassen werden.

Durch diese Festsetzungen können gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

6 Örtliche Bauvorschrift

In den Bebauungsplan wird eine örtliche Bauvorschrift für die Allgemeinen Wohngebiete aufgenommen. Die örtliche Bauvorschrift dient dem Schutz des Ortsbildes im Ortseingangsbereich. Die örtlichen Bauvorschriften geben einen Rahmen für die Baugestaltung, der einen ausreichenden Spielraum in der Gestaltung für die Bauherren lässt. Außerdem werden Vorgaben für die in den jeweiligen Allgemeinen Wohngebieten bzw. auf dem Quartiers-Parkplatz zu erstellenden Stellplätze gegeben.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst die Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ der Gemeinde Reppenstedt.

In der örtlichen Bauvorschrift werden Vorgaben für die Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden getroffen, welche das Ortsbild prägen.

So sind Hauptgebäude nur mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern, Walmdächern, Zeltedächern, Pultdächern oder Flachdächern zulässig.

Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind nur in den Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz zulässig. Entsprechende Farben laut Farbbregister RAL 840-HR werden zur eindeutigen Definition vorgegeben. Gründächer, mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz, sind zulässig. Glänzende Dachdeckungsmaterialien sind mit Ausnahme von Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und anderen technischen Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie nicht zulässig.

Gauben dürfen sich bei Hauptgebäuden insgesamt höchstens über die Hälfte der Trauflänge erstrecken. Gauben haben bei Hauptgebäuden einen Mindestabstand von 2,00 m zu Giebeln einzuhalten, was sich gestalterisch positiv auswirkt.

Außerdem wird festgesetzt, dass Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie zulässig sind, um die Nutzung dieser regenerativen Energiequelle im Baugebiet zu ermöglichen. Durch diese vorstehenden Regelungen wird eine kompakte, energieeffiziente, klimaschützende und moderne Bebauung ermöglicht, welche sich gut in das Ortsbild einfügen wird.

Außenwände von Hauptgebäuden sind nur in sichtbarem Ziegelmauerwerk in den Farbtönen rot, rotbraun oder sandfarben, in Holz in farblosen, transparenten Anstrichen, grau oder schweidenrot und untergeordnet in Putz zulässig. Entsprechende Farben laut Farbbregister RAL 840-HR

werden zur eindeutigen Definition vorgegeben. Ziegelmauerwerk darf mit Holzfachwerk kombiniert werden. Fassadenbegrünungen sind zulässig und im Sinne des Klimaschutzes erwünscht.

Die Außenwände von Garagen und Carports sind in den Materialien des jeweiligen Hauptgebäudes oder in Holz zu gestalten. Dieses trägt zum Schutz des Ortsbildes bei. Nebengebäude ab einer Grundfläche von 30 m² sind mit Gründächern herzustellen, um einen positiven Beitrag zur Abkühlung des Lokalklimas zu leisten.

Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Diese würden das Ortsbild stören und werden daher ausgeschlossen. Werbeanlagen dürfen zwischen 22:00 und 06:00 Uhr nicht beleuchtet sein. Werbeanlagen sind nur in einer Größe von max. 1 m² zulässig.

Einfriedungen zur Straßenfront sind nur in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Davon ausgenommen ist die Einfriedung einer Kindertagesstätte, die aus Sicherheitsgründen höher sein muss. Bei Einfriedungen zur Straßenfront sind Kunststoffzäune und Koniferenhecken nicht zulässig. Dieses trägt zur positiven Gestaltung des Ortsbildes bei. Koniferenhecken werden ausgeschlossen, da diese nicht standortheimisch sind.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser nicht überbauten Flächen nicht zulässig. Durch diese Festsetzung wird eine Begrünung für die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke vorgeschrieben, welche Folienabdeckungen oder Versiegelungen ausschließt. Folienabdeckungen werden in der Regel in Verbindung mit Schottergärten vorgenommen. Durch den Ausschluss von Schottergärten sind somit auch diese Folienabdeckungen nicht zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, da Schottergärten zum Artensterben sowie zur Störung des Bodenhaushalts und zur Aufheizung im Plangebiet beitragen. Schottergärten werden somit sowohl im Sinne des Arten- sowie des Klimaschutzes nicht zugelassen. Außerdem haben Schottergärten negative Auswirkungen auf das Ortsbild.

Darüber hinaus wird die Anzahl der notwendigen Einstellplätze geregelt. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass der durch die Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bzw. auf dem Quartiers-Parkplatz bereitgestellt wird, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1 und WA 1.2), WA 3 und WA 4 (WA 4.1 und WA 4.2) wird die Anzahl der notwendigen Einstellplätze mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen für die soziale Wohnraumförderung sowie für den bezahlbaren Wohnungsbau, für welche die Anzahl der notwendigen Einstellplätze mit 0,75 Stellplätzen festgesetzt wird.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 wird die Anzahl der notwendigen Einstellplätze mit 0,75 Stellplätzen pro Wohneinheit in der sozialen Wohnraumförderung und im bezahlbaren Wohnungsbau und mit 1 Stellplatz pro Wohneinheit im regulären Wohnungsbau festgesetzt. Die notwendigen Einstellplätze sind auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Quartiers-Parkplatz" nachzuweisen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 und WA 5 wird die Anzahl der notwendigen Einstellplätze mit 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Die notwendigen Einstellplätze sind auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Quartiers-Parkplatz" nachzuweisen.

Die reduzierten Stellplatzangebote im zentralen Plangebietsteil stehen in Zusammenhang mit den Angeboten des Mobilitätskonzeptes, guter Radwege- und ÖPNV-Anschlüsse sowie der Bereitstellung von Car-Sharing- und Radvermietungsangeboten, um den PKW-gebundenen Individualverkehr zu reduzieren.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 (WA 6.1 und WA 6.2), WA 7 (WA 7.1 und WA 7.2), WA 8, WA 9 (WA 9.1 und WA 9.2) und WA 10 wird die Anzahl der notwendigen Einstellplätze mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

7 Nachrichtliche Übernahmen

7.1 Straßenverkehrsfläche

Der Teil der L216, der auf Lüneburger Stadtgebiet liegt und von dem Umbau der L216 für den geplanten Kreisverkehr betroffen ist, wird als Straßenverkehrsfläche nachrichtlich übernommen. Die Hansestadt Lüneburg wird im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr teilte mit, dass das Bebauungsplanverfahren in diesem Fall ein Planfeststellungsverfahren ersetzt.

7.2 Bauverbotszone

Der Abschnitt der L 216 im nördlichen Teil des Plangebietes liegt außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen. Daher ist eine 20 m breite Bauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, einzuhalten. Die Bauverbotszone zur L216 wird nachrichtlich als von Bebauung freizuhaltende Fläche in den Bebauungsplan übernommen.

Darüber hinaus wird Folgendes zur Bauverbotszone textlich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen: Die Bauverbotszone außerhalb der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, längs der Landesstraße 216 ist zu berücksichtigen. Die Bauverbotszone wurde nachrichtlich als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, in den Bebauungsplan übernommen. In der Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere im Hinblick auf Sichtverhältnisse und Verkehrsgefährdung, sowie die Ausbaub Absichten und die Straßenbaugestaltung gestatten. (§ 24 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 7 NStrG, § 9 Abs. 6 BauGB)

Die Bauverbotszone ist grundsätzlich einzuhalten, aber im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens könnte ggf. als Einzelfallentscheidung von der Baugrenze abgewichen werden oder beispielsweise auch Stellplätze mit Blendschutz in der Bauverbotszone errichtet werden.

7.3 Baubeschränkungszone

Die Baubeschränkungszone außerhalb der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, längs der Landesstraße 216 ist zu berücksichtigen. In der Baubeschränkungszone ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde. (§ 24 Abs. 2 NStrG, § 9 Abs. 6 BauGB)

8 Hinweise

8.1 Anschluss an den Schmutzwasserkanal

Die privaten Grundstücke sind unter Berücksichtigung der Rückstauenebene ordnungsgemäß an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Hierzu wird auf die Abwasserbeseitigungssatzung der Samtgemeinde Gellersen verwiesen, welche auch Regelungen zur Sicherung gegen Rückstau trifft und die Rückstauenebene definiert. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.2 Anschluss- und Benutzungszwang Nahwärmenetz

In den Allgemeinen Wohngebieten sind alle Hauptgebäude an das Nahwärmenetz anzuschließen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.3 Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen durch einen Sachverständigen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen.

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.

Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.4 Artenschutz

Die Baufeldfreimachung sowie die Fällung von Bäumen haben entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden, um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Tötung zu vermeiden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

9 Hinweise zum Verfahren

9.1 Rechtsgrundlagen

In dem Bebauungsplan wird auf die der Bauleitplanung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen hingewiesen.

9.2 DIN-Normen

In dem Bebauungsplan wird auf die Möglichkeit der Einsichtnahme der in den Festsetzungen des Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen bei der Gemeinde Reppenstedt hingewiesen. Somit können Planbetroffene sich vom Inhalt der DIN-Normen verlässlich und zumutbar Kenntnis verschaffen.

10 Weitere Angaben

10.1 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, Purenä
Löschwasserversorgung	Samtgemeinde Gellersen
Schmutzwasserentsorgung	Samtgemeinde Gellersen
Abfallentsorgung	GfA Lüneburg – gkAÖR
Versorgung mit Telekommunikationsanschluss/ Telefondienst	Deutsche Telekom AG

Energieversorgung mit Strom

Die Avacon teilte Folgendes mit: „Bezug nehmend auf Ihr Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den Bebauungsplan Nr.40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift grundsätzlich keine Einwände erheben. Die Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Zur Versorgung vom Gebiet mit Strom ist der Bau von 3 Trafostationen notwendig, die Gasversorgung kann ggf. durch die Erweiterungen oder Verstärkung der bestehenden Netze erfolgen. Aufgrund der zusätzlichen Anforderungen an die elektrische Energieversorgung durch die Elektromobilität, ist im geplanten Gebiet ggf. der Bau zusätzlicher Trafostationen erforderlich. Der genaue Standort kann im Rahmen der Detailplanung abgestimmt werden. Für den Bau einer Trafostation wird Fläche von ca. 4 x 5 m im öffentlichen Bereich als Standort benötigt. Bitte beteiligen Sie uns an den weiteren Planungen. Für die Planung und den rechtzeitigen Ausbau unseres Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt

werden. Zwecks Festlegung der Leitungstrassen halten wir im Zuge der Erschließungsplanung ein gemeinsames Koordinierungsgespräch mit allen Ver- und Entsorgern für erforderlich. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen. Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten "Avacon Leitungsschutzanweisung". Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen."

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen überwiegend die Ausführungsplanung. Die Stellungnahme wurde bereits an den Erschließungsplaner zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung weiter geleitet. Mit der Avacon wurden 3 Flächen für Trafostationen im Plangebiet abgestimmt. Diese Flächen werden entsprechend als Flächen für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ im Bebauungsplan festgesetzt. Nach den Übersichtsplänen zum Leitungsnetz der Avacon liegen die vorhandenen Leitungen im nördlichen Bereich der Landesstraße und in den umliegenden Straßen und somit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Teilweise ist lediglich der Bereich der nachrichtlichen Übernahme der Straßenverkehrsfläche auf Lüneburger Stadtgebiet betroffen, in welchem ein Umbau der L216 für den geplanten Kreisverkehr vorgesehen ist. Die Leitungen werden bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Trinkwasserversorgung

Der Wasserbeschaffungsverband Lüneburg Süd hat bisher keine Stellungnahme abgegeben.

Löschwasserversorgung

Der Landkreis Lüneburg teilte Folgendes zum Brandschutz mit: „Nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde (Samtgemeinde) verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m^3/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens $96 \text{ m}^3/\text{h}$ über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden. Zur Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr sind im Bereich der Verkehrsflächen Bewegungsflächen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erforderlich. Diese dürfen nicht weiter als 50 m von den einzelnen Gebäuden entfernt liegen (fußläufig). Die Bewegungsflächen müssen mindestens $7 \times 12 \text{ m}$ groß sein und dürfen auch nicht vorübergehend eingeschränkt werden (z.B. parkende Fahrzeuge).“

Für die Löschwasserversorgung ist die Samtgemeinde Gellersen zuständig. Die Samtgemeinde Gellersen teilte mit, dass für die Löschwasserversorgung ein Löschwasserbrunnen im Plangebiet erforderlich wird. Für den Löschwasserbrunnen ist keine Fläche im Bebauungsplan vorzusehen. Der genaue Standort kann im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt werden. Die örtliche Feuerwehr wird bei der weiteren Ausführungsplanung eingeschaltet. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden. Die nebenstehende Stellungnahme wurde an den Fachplaner zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung weitergeleitet. Die örtliche Feuerwehr wird bei der weiteren Ausführungsplanung eingeschaltet. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird eine ausreichende Löschwasserversorgung berücksichtigt. Im Bereich der Verkehrsfläche werden ausreichende Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr berücksichtigt.

Schmutzwasserentsorgung

Die Samtgemeinde Gellersen hat bisher keine Stellungnahme abgegeben.

Abfallentsorgung

Die GfA hat bisher keine Stellungnahme abgegeben.

Die Straßenverkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" im Plangebiet sind ausreichend dimensioniert für das 3-achsige Müllfahrzeug.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg, Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Behindertenzufahrt, Zufahrt für Lieferungen, Verkehrsberuhigter Bereich" sowie die kleine Stichstraße im Südosten des Plangebietes sollen nicht durch das Müllfahrzeug befahren werden.

Daher werden Müllbereitstellungsflächen für die rückwärtigen Grundstücke erforderlich. Um eine möglichst flexible Ausbauplanung zu ermöglichen, werden die Müllbereitstellungsflächen nicht lagegenau im Plan festgesetzt.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Quartiers-Parkplatz" in den als Müllbereitstellungsflächen gekennzeichneten Bereichen Bereitstellungsflächen für Müll und Wertstoffe für Grundstücke, die nicht von dem Schwerlastverkehr direkt angefahren werden können, zu errichten sind.

Versorgung mit Telekommunikationsanschluss/ Telefondienst

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilte Folgendes mit: „Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) -als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.-g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan, sondern die Ausführungsplanung. Die Stellungnahme wurde an den Erschließungsplaner zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung weiter geleitet.

10.2 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeine Wohngebiete	82.356 m ²
davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,25 bzw. 0,35 bzw. 0,4 + 50 %)	41.189 m ²
Straßenverkehrsflächen	7.351 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	9.612 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg, Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Behindertenzufahrt, Zufahrt für Lieferungen, Verkehrsberuhigter Bereich“	664 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“	767 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg, Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Anliegerzufahrt“	378 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	395 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiers-Parkplatz“	2.377 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Abstellen von Fahrrädern“	72 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen „Elektrizität“	65 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen „Energiezentrale Nahwärmenetz“	642 m ²
Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	1.252 m ²
Öffentliche Grünfläche „Bolzplatz“	1.033 m ²
Öffentliche Grünfläche „Grünkorridor“	3.603 m ²
Öffentliche Grünfläche/ Versickerungsfläche	5.930 m ²
Anpflanzfläche	2.795 m ²
Ausgleichsfläche	8.278 m ²
Plangebiet 1 insgesamt	127.570 m²
Ausgleichsfläche im Plangebiet 2	4.793 m²
Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt (Plangebiete 1 und 2)	132.363 m²

10.3 Berechnung der Wohneinheiten

Der nachfolgenden Tabelle ist eine überschlägige Berechnung der im Plangebiet entstehenden Wohneinheiten zu entnehmen. Grundlagen für diese berechnete Anzahl der Wohneinheiten sind der städtebauliche Entwurf vom 11.03.2021 und die unter der nachfolgenden Tabelle beschriebenen Annahmen. Bei Ausschöpfung des nach dem Bebauungsplan zulässigen Maximums wären mehr WE möglich.

Haustyp mit Anzahl	Wohneinheiten (WE)
2 Mehrfamilienhäuser à 12 WE im WA1*	24
1 Mehrfamilienhaus à 10 WE im WA 1*	10
5 Mehrfamilienhäuser à 12 WE im WA 2.1**	60
1 Mehrfamilienhaus à 12 WE im WA 2.2***	12
5 Mehrfamilienhäuser à 6 WE im WA 3	30
5 Mehrfamilienhäuser à 4 WE im WA 4	20
6 Mehrfamilienhäuser à 4 WE im WA 5***	24
59 Einfamilienhäuser in den WA 6, 8, 9 und 10 (Annahme 20 % mit 2. WE)	71
10 Doppelhäuser à 2 WE im WA 6	20
2 Reihenhäuser à 5 WE im WA 7	10
Summe	281****

*hier werden 12 bzw. 10 WE angenommen, im bisherigen B-Plan-Entwurf wird jedoch keine Begrenzung festgesetzt.

** davon je 10 WE im sozialen/bezahlbaren Wohnungsbau, also insgesamt 50 WE

***davon alle WE im gemeinschaftlichen Wohnprojekt, also insgesamt 32 WE

****Grundlagen für diese berechnete Anzahl der WE sind der städtebauliche Entwurf vom 11.03.2021 und die hier beschriebenen Annahmen. Bei Ausschöpfung des nach dem B-Plan zulässigen Maximums wären mehr WE möglich.

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Reppenstedt möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift ein Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen ~~in der Gemeinde Reppenstedt~~ am südöstlichen Rand der Ortslage von Reppenstedt ermöglichen. In der Gemeinde Reppenstedt ist ein hoher Neubaubedarf gegeben. Der vorliegende Bebauungsplan stellt die Umsetzung einer Wohnbaufläche aus der im Parallelverfahren aufgestellten 49. Änderung des Flächennutzungsplanes dar. Die Planung stellt außerdem die Entwicklung einer potenziellen Entwicklungsfläche für Wohnen aus dem Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen 2030 dar. Das Plangebiet 1 hat eine Größe von ca. 12,8 ha. Durch die Planung wird die Versiegelung von Fläche und Boden in einem Umfang von ca. 5,7 ha ermöglicht, wovon 0,2 ha bereits im Bestand versiegelt sind.

1.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung

Im Folgenden werden aus einschlägigen Fachgesetzen Ziele des Umweltschutzes abgeleitet und deren Umsetzung im Rahmen der Planung dargelegt. Es werden nur die für die vorliegende Planung relevanten Fachgesetze aufgeführt.

Baugesetzbuch (BauGB)

Das EAG Bau aus dem Jahre 2004 diene der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“ sowie der „Richtlinie 2003/35/EG über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme“. Folge der Änderung des Baugesetzbuchs war insbesondere die Einführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung und damit eine grundlegende Änderung der Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne.

Die Ziele des Umweltschutzes werden insbesondere in den §§ 1 (5 und 6) sowie 1a des BauGB abgeleitet.

Gem. § 1 (5) BauGB wird angestrebt, dass die städtebauliche Entwicklung dem Prinzip der Nachhaltigkeit gerecht wird. Hier heißt es: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Der Mensch, seine Sicherheit und seine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfahren gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB besondere Berücksichtigung.

Nach Nr. 5 ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Gemäß Nr. 7 sollen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Dazu zählen gemäß der Novelle des BauGB vom 04.05.2017 auch die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Umweltbelange.

§ 1 a Abs. 2 BauGB fordert ergänzend den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden: „Dabei sind [...] Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.“

Nach § 1a Abs. 5 BauGB ist den Anforderungen an den Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Diese Grundsätze und Ziele des Baugesetzbuches werden bei der Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes zugrunde gelegt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck des BImSchG ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz erhält durch die TA Lärm ein wesentliches Umsetzungsinstrument. Diese technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm stellt eine Verwaltungsvorschrift dar, nach der schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu beurteilen sind.

Der Immissionsschutz wird bei der Planung ausreichend berücksichtigt. Es wurde ein Immissionsschutz-Gutachten zur Planung erstellt, in welchem die von den Verkehrsbewegungen auf der angrenzenden Landesstraße L216 verursachten, auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht wurden. Außerdem wurden die durch die Planung entstehenden Zusatzverkehre und deren Verkehrslärmimmissionen auf die Nachbarschaft untersucht. Auf Grundlage des Immissionsschutz-Gutachtens wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan übernommen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Als schutzbedürftige Gebiete gelten ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete und sonstige, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und für den Naturschutz besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete sowie öffentlich genutzte Gebäude.

In der Umgebung des Plangebietes 1, in dem Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, befinden sich keine Betriebe, von denen Gefahren für die geplanten Wohngebiete ausgehen. Der Bebauungsplan wird somit dem Abstandsgebot gem. § 50 BImSchG gerecht.

Dem Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird entsprochen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Das BBodSchG verfolgt das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Schutzgut „Boden“ wird im Umweltbericht berücksichtigt. Vorliegende Baugrunduntersuchungen wurden der Planung zu Grunde gelegt. Der Boden wird anhand der Karten des LBEG ausgewertet.

Durch die Begrenzung der Versiegelung mit der Festsetzung einer GRZ wird dem geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die natürliche Funktion des Bodens im unversiegelten Bereich bleibt erhalten. Zum Schutz des Bodens wurde außerdem eine Festsetzung zum Bodenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wird auf das Bundesnaturschutzgesetz verwiesen. Seit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAGBau) wurden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Umweltprüfung einbezogen. Sie erfahren durch das BNatSchG ihre Konkretisierung: Eingriffsregelung, biologische Vielfalt/NATURA 2000, Artenschutz. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege inklusive des Artenschutzes werden dem Stand der Planung entsprechend in den nachfolgenden Kapiteln des Umweltberichtes dargelegt. Mittels der Durchführung der Umweltprüfung wird die vorliegende Planung den Anforderungen des BNatSchG gerecht.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im WHG werden unter anderem auch Regelungen zur Bewirtschaftung des Grundwassers getroffen, um das Grundwasser zu schützen.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die o. g. Belange des Wasserhaushaltes berücksichtigt. Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen soll weitestgehend über straßenbegleitende Grünflächen, die als Mulden ausgebildet werden, erfolgen. Die Mulden sind aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse zum Teil nicht ausreichend versickerungsfähig. Daher werden Notüberläufe zur Ableitung des Regenwassers in die geplante Regenwasserkanalisation vorgesehen. Das Regenwasser auf den Privatflächen ist zunächst grundsätzlich zur Versickerung zu bringen. Notüberläufe an die geplante Regenwasserkanalisation sind vorzusehen. Im Südwesten des Plangebietes am tiefsten Punkt des vorhandenen Geländes wird ein Regenwasserversickerungsbecken vorgesehen und entsprechend als Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses „Versickerungsfläche“ festgesetzt. Im Bebauungsplan wird auf § 55 Abs. 2 des WHG hingewiesen, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz verfolgt den Grundsatz, Kulturdenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen (§ 1 NDSchG). In § 14 des NDSchG wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

Ein entsprechender bodendenkmalpflegerischer Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Planung wird daher den Anforderungen des NDSchG gerecht.

1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung

Bezüglich der Fachpläne „Regionales Raumordnungsprogramm“, „Siedlungsentwicklungskonzept“ und „Landschaftsrahmenplan“ wird auf die Kapitel 4.1, 4.3 und 4.4 der Begründung verwiesen. Dort werden die Ziele aus den jeweiligen Fachplänen für das Plangebiet dargelegt und deren Berücksichtigung bei der Planung beschrieben. Weitere Fachpläne sind für die Planung nicht relevant.

2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

In diesem Kapitel wird der Bestand für das Plangebiet 1 dargelegt. Für das Plangebiet 2 ist die Beschreibung des Bestandes an dieser Stelle nicht erforderlich, da im Plangebiet 2 kein Eingriff stattfindet, da es sich bei dem Plangebiet 2 um einen Kompensationspool handelt. Nach der Anlage zum BauGB ist eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale für die Gebiete erforderlich, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden.

2.1 Naturraum

Das Plangebiet 1 ist naturräumlich der Grobeinheit „64 Lüneburger Heide“ und da der Haupteinheit „644 Luheheide“ zuzuordnen. Das Plangebiet 1 liegt in der Untereinheit „644.6 Lüneburger Becken“. Das Lüneburger Becken ist ein flachwelliges Grundmoränengebiet mit lockeren Sandböden. (vgl. Meibeyer 1980).

Im Landschaftsrahmenplan werden als potentielle natürliche Vegetation Buchenwälder basenarmer Standorte benannt.

2.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Biotoptypenkartierung

Die Biotope wurden mittels Sichtererkennung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2016) aufgenommen. Jeder Biotop des Bestandes wird nach seiner Beschreibung einer grundsätzlichen Bewertung hinsichtlich seiner Bedeutung für Natur und Landschaft unterzogen. Der Wert ergibt sich aus seiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Städtetag (2013) herausgegebene „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“.

Die Bewertungsskala umfasst dabei folgende Wertfaktoren:

- 0 - ohne Biotopwert
- 1 - sehr geringer Biotopwert
- 2 - geringer Biotopwert
- 3 - mittlerer Biotopwert
- 4 - hoher Biotopwert
- 5 - sehr hoher Biotopwert

Acker

Das Plangebiet 1 wird bisher überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche (A) genutzt und weist somit einen sehr geringen Biotopwert (Wertfaktor 1) auf.

Versiegelte Fahrbahn und Gehweg im Schnellenberger Weg

Die versiegelte Fahrbahn und der versiegelte Gehweg im Schnellenberger Weg (OVS/OVW) werden mit dem Wertfaktor 0 bewertet.

Straßenseitenraum mit Graben ohne typische Grabenvegetation im Schnellenberger Weg

Der östliche Straßenseitenraum des Schnellenberger Weges weist eine Breite von überwiegend ca. 3,5 m auf. Angrenzend an die Fahrbahn des Schnellenberger Weges wird er intensiver gemäht und teilweise befahren. Dieser Bereich stellt sich als Trittrasen (GRT) dar. Daran schließt der Straßenseitengraben mit seinen Böschungen an. Dieser Bereich wird extensiver gemäht, so dass sich randlich eine halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) einstellen konnte. Der Graben selber (FG) führte zum Zeitpunkt der Begehung kein Wasser. Er weist in seinen Böschungen Pflanzenarten der angrenzenden halbruderalen Gras- und Staudenflur auf, überwiegend Gräser und aufgrund der fehlenden Wasserführung keine typische Grabenvegetation. Der Biotopkomplex GRT/FG/UHM wird insgesamt mit Wertfaktor 2 bewertet.

Trittrasen im Straßenseitenraum im Schnellenberger Weg und südlich der L216

Der Bereich im westlichen Straßenseitenraum des Schnellenberger Weges zwischen Fahrbahn und Gehweg und zwischen Gehweg und angrenzenden Baugrundstücken sowie auch der in das Plangebiet einbezogene Bereich südlich der L 216 wird intensiver gemäht. Der Bereich am Schnellenberger Weg wird teilweise auch im Rahmen der Gehwegnutzung betreten. Auf beiden Flächen haben sich Trittrasenarten eingestellt. Der Trittrasen wird mit Wertfaktor 1 bewertet.

Radweg südlich der L216

Der versiegelte Radweg südlich der L216 (OVW) wird mit dem Wertfaktor 0 bewertet.

Baumgruppe des Siedlungsbereiches südlich der L216

Südlich der L216 wird eine Baumgruppe des Siedlungsbereiches (HBE) aus Robinien mit Stammdurchmessern von 30 bis ca. 40 cm und Kronendurchmessern von ca. 10 m in das Plangebiet einbezogen, welche mit dem Wertfaktor 3 bewertet wird.

Einzelbäume des Siedlungsbereiches am Schnellenberger Weg

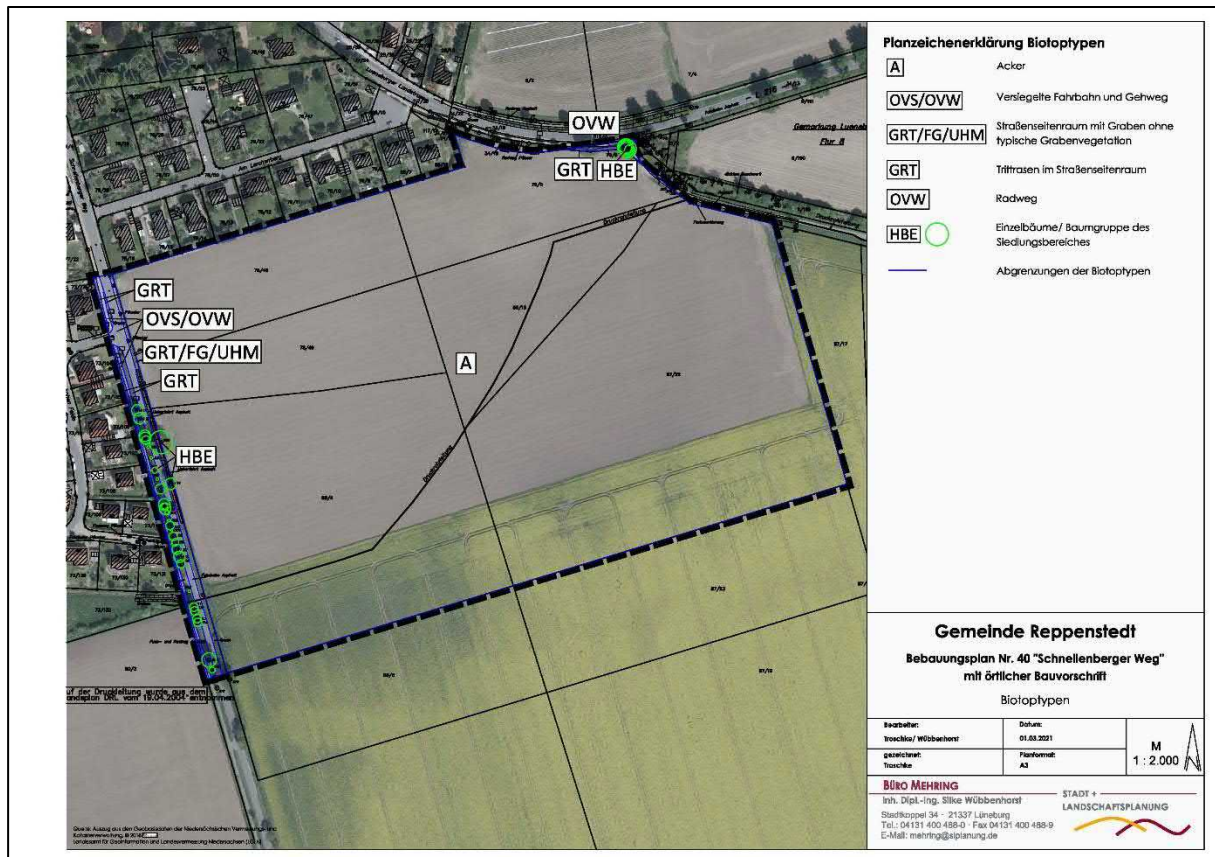
Westlich des Schnellenberger Weges ist eine Baumreihe ausgeprägt, die sich überwiegend aus Eichen zusammensetzt. Unter den Bäumen sind auch einzelne Vogelbeeren, Birken und eine Kirsche. Die Bäume weisen Stammdurchmesser zwischen 10 bis 40 cm und Kronendurchmesser von 2 bis ca. 10 m auf.

Östlich des Schnellenberger Weges stehen im Bereich der Grabenböschung zwei einzelne Eichen, von denen eine einen Stammdurchmesser von ca. 80 cm und einen Kronendurchmesser von ca. 16 m aufweist, die andere nur einen Stammdurchmesser von 25 cm und einen Kronendurchmesser von 8 m. Die Bäume werden anhand ihrer Kronentraufgesamtläche als Einzelbäume des Siedlungsbereiches (HBE) insgesamt pauschal mit dem Wertfaktor 3 bewertet.

Biotoptyp (Drachenfels, 2016)	Kürzel (Drachenfels, 2016)	Wertstufe, (Nds. Städtetag 2013)
Acker	A	1
Versiegelte Fahrbahn und Gehweg im Schnellenberger Weg	OVS/OVW	0
Straßenseitenraum mit Graben ohne typische Grabenvegetation im Schnellenberger Weg	GRT/FG/UHM	2
Trittrasen im Straßenseitenraum im Schnellenberger Weg	GRT	1
Radweg südlich der L216	OVW	0
Trittrasen im Straßenseitenraum südlich der L216	GRT	1
Baumgruppe des Siedlungsbereiches südlich der L216	HBE	3
Einzelbäume des Siedlungsbereiches am Schnellenberger Weg	HBE	3

Tabelle 1: Biotoptypen nach Drachenfels (2016) und Bewertung.

Der nachfolgenden Abbildung ist ein Plan mit den Biotoptypen zu entnehmen. Dieser Plan ist zusätzlich Anlage der Begründung und dort im DIN A3 Format besser lesbar.

**Abb.1:** Biotoptypen im Plangebiet 1 (ohne Maßstab).

Quelle: Eigene Darstellung.

Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

Tiere (Artenschutz)

Säugetiere

Vorkommen der streng geschützten Arten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) und Luchs (*Lynx lynx*) sind ausgeschlossen, da die Arten nördlich des Mittellandkanals nicht verbreitet sind. Dauerhafte bzw. bodenständige Vorkommen von den in der Region etablierten Arten Biber (*Castor fiber*), Wolf (*Canis lupus*), Wildkatze (*Felis silvestris*) und Fischotter (*Lutra lutra*) können aufgrund der fehlenden Habitateignung ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet weist an den Rändern für einige Fledermausarten in geringem Maße potenziell geeignete Habitatstrukturen auf. Die entlang der Lüneburger Straße sowie des Schnellenberger Weges vorhandenen Bestandsbäume wurden im Rahmen von Pflegemaßnahmen und zur Wahrung der Verkehrssicherheit hoch aufgeastet und bieten auf Grund weitgehend fehlender Strukturen wie Spalten, abstehender Borke oder Spechthöhlen kein Potenzial für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für heimische Fledermausarten. Die Bestandsbäume stellen jedoch eine mögliche Leitlinie in der halboffenen Landschaft dar. Als Nahrungsgebiet ist das ackerbaulich genutzte Plangebiet hingegen nur von geringer Bedeutung.

Vögel

Im überwiegenden Teil des Plangebietes konnten keine Brutvögel festgestellt werden. Im Süden des Plangebietes fanden sich zwei Reviere der Feldlerche (*Alauda arvensis*), die wahrscheinlich in einem inselartig ausgebildeten Bestand des Acker-Schachtelhalms *Equisetopsida arvense* gebrütet haben.

Im nordöstlichen, an das Plangebiet angrenzenden Bereich fand sich zudem ein Revier der Goldammer (*Emberiza citrinella*).

Für weitere Informationen hierzu wird auf die anliegende Brutvogelkartierung verwiesen.

Amphibien

Im Untersuchungsgebiet sind keine als Laichhabitat für Amphibien geeigneten Gewässer vorhanden, da der entlang der westlichen Plangebietsgrenze führende Graben nur temporär wasserführend ist und auf Grund seiner steilen Profilierung keine geeigneten Bereiche zum Ab-laichen vorhanden sind.

Für die Arten Kreuzkröte (*Bufo calamita*), Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*), Kleiner Wasserfrosch (*Pelophylax lessonae*) und Laubfrosch (*Hyla arborea*) sind die Habitatstrukturen des Untersuchungsgebietes nicht geeignet, so dass Vorkommen nicht zu erwarten sind.

Vorkommen von Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), Wechselkröte (*Bufo viridis*), Geburtshelferkröte (*Alytes obstetricans*) und Springfrosch (*Rana dalmatina*) sind aus der weiteren Umgebung nicht bekannt.

Von einer potenziell sehr geringen Bedeutung als Landlebensraum kann ausschließlich für die weit verbreitete und anspruchslose Erdkröte (*Bufo bufo*) ausgegangen werden.

Reptilien

Die beiden in Niedersachsen heimischen streng geschützten Reptilienarten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) bevorzugen thermisch begünstigte Trockenstandorte, die im Untersuchungsgebiet nicht vorkommen. In der Folge ist auch nicht mit einem Vorkommen der beiden Arten im Plangebiet zu rechnen.

2.3 Fläche, Boden

Das Plangebiet 1 umfasst eine Fläche von ca. 12,8 ha. Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist derzeit überwiegend unversiegelt. Nur die Fahrbahn und der Gehweg des Schnellenberger Weges im Westen des Plangebietes 1 sowie der Radweg südlich der L216 sind versiegelt.

Nach Auswertung der Bodenübersichtskarte des LBEG ist im überwiegenden Teil des Plangebietes 1 Pseudogley-Braunerde vorhanden. Nur in einem südwestlichen Teilbereich ist Podsol-Braunerde vorhanden. Nach den Karten des LBEG sind keine Suchräume für schutzwürdige Böden im Plangebiet vorhanden. In der Karte zur Bodenfruchtbarkeit des LBEG (Publikationsdatum: 01.07.2018, Revisionsdatum 22.11.2019) ist zu erkennen, dass die Böden im Plangebiet nur eine sehr geringe bis mittlere Bodenfruchtbarkeit aufweisen. Zum Bebauungsplan wurde eine Bodenuntersuchung erstellt. An der Geländeoberfläche steht Mutterboden in einer Schichtdicke von ca. 0,25-0,45 m an. Es folgen Geschiebe- und Schmelzwassersande die sich zum Teil mit Geschiebelehm und Geschiebemergeln abwechseln. Die Bodenuntersuchung ist Anlage zum Bebauungsplan.

2.4 Wasser

Oberflächengewässer

In dem Plangebiet 1 befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Saumbereich des Schnellenberger Weges verläuft ein Straßenseitengraben, welcher nur temporär wasserführend ist und somit kein Gewässer im eigentlichen Sinn darstellt.

Grundwasser

Zum Erkundungszeitpunkt der Bodenuntersuchung wurden die Grund- oder Stauwasserstände in einem Flurabstand von 1,35 m – 4,80 m gemessen. Da die Messungen nach einer längeren Trockenperiode erfolgten, ist in niederschlagsreichen Perioden ein Anstieg der Wasserstände um einige Dezimeter zu erwarten. Auch in bislang trockenen Bereichen sind dann Stauwasserbildungen möglich.

In der Karte „Nitrat, Grundwasserneubildung 1981-2010“ des LBEG (Publikationsdatum 17.06.2019) werden für das Plangebiet mit >150 – 200 mm/a bzw. > 200 – 250 mm/a eher geringe bis mittlere Grundwasserneubildungsraten angezeigt.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird in der Karte des LBEG als mittel bis hoch bewertet.

2.5 Luft, Klima

Das Plangebiet 1 und auch angrenzende, große Flächen liegen nach dem LRP in einem Kaltluftentstehungsgebiet.

In dem klimaökologischen Fachgutachten wird aufgezeigt, dass der Bereich des Plangebietes zwar Teil des Kaltluftentstehungsgebiets für die Kaltluftleitbahn in Richtung Lüneburg-Mittelfeld ist, dort aber lediglich einen geringen bis mäßigen Kaltluftvolumenstrom aufweist. Der Bereich des Plangebietes ist also als ergänzende, aber nicht notwendige, Fläche in Bezug auf Kaltluftspeisung der Leitbahn zu bewerten. Die Bedeutung der Fläche als Ausgleichsraum in Bezug auf den städtischen Wärmeinseleffekt ist gering (vgl. Kapitel 4.9 der Begründung).

2.6 Landschaft

Das Plangebiet ist Teil einer großen, ungegliederten Ackerfläche, die sich nach Süden weiter fortsetzt. Gliedernde Strukturen sind nur entlang der Straßen und Wege ausgeprägt, als Baumreihen entlang des Schnellenberger Weges sowie der L 216 (weitgehend außerhalb des Plangebietes) und als Hecke, außerhalb des Plangebietes entlang des Sülzweges. Der landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche im Plangebiet 1 kommt für das Landschaftsbild kein besonderer Schutzbedarf zu. Von Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild sind die gliedernden Gehölzstrukturen.

2.7 Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete

Im Plangebiet 1 und seiner Umgebung befinden sich keine Natura-2000-Gebiete oder sonstigen Schutzgebiete.

2.8 Mensch und seine Gesundheit

Die landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche im Plangebiet 1 weist keinen besonderen Erholungswert für den Menschen auf. Auch im Rahmen des Landschaftserlebens kommt ihr aufgrund der intensiven Nutzung keine Bedeutung zu. Bedeutung für die Erholung kommt dem Sülzweg als Radwegeverbindung mit Anschluss an das örtliche und überörtliche Radwegesystem zu.

2.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

~~Kulturgüter im Plangebiet 1 sind derzeit nicht bekannt.~~

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde von Seiten des Landkreises Lüneburg als untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt, dass im betroffenen Gebiet mit dem Auftreten von Kulturdenkmälern zu rechnen ist. Durch zahlreiche Sondengängerfunde ist das Areal zwischen Reppenstedt und Lüneburg als archäologische Fundstelle bekannt. Strukturen im Boden sind zu vermuten. Eine Überprüfung des Areals auf mögliche archäologische Bodenfunde ist aus denkmalfachlicher Sicht erforderlich. Den Erdarbeiten sind Prospektionen voranzustellen.

Im Plangebiet 1 sind keine sonstigen Sachgüter vorhanden.

2.10 Wechselwirkungen

Die betrachteten Umweltbelange stehen untereinander in Wechselbeziehungen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-)direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein. Aus ihnen können sich für die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte ergeben. Boden, Luft und Wasser bilden die Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und den Menschen und seine Gesundheit. Diese Umweltbelange stehen in intensiver Wechselwirkung. So wirkt sich der Grundwasserstand direkt auf die Bodenentwicklung aus.

Die freie Fläche im Plangebiet 1 wird zum einen landwirtschaftlich genutzt, und stellt außerdem Lebensräume für Pflanzen und Tiere dar, die durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind. Die Lebensraumeignung konkurriert bereits mit der aktuellen intensiven menschlichen Nutzung für die landwirtschaftliche Produktion.

Ein unbelastetes Klima kommt dem Menschen und seiner Gesundheit genauso, wie Arten und Lebensgemeinschaften zugute. Im Plangebiet 1 und seiner Umgebung besteht bisher keine erhebliche klimatische Belastung.

Der anstehende Boden im Plangebiet 1 weist nur ein sehr geringes bis mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential für die Nutzung durch den Menschen auf, aber auch ein Biotopentwicklungspotential. Der Boden stellt auch die Grundlage für Natur- und Kulturgeschichte dar. Für das Plangebiet 1 liegen Anhaltspunkte vor.

Das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild steht in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Mensch. Landschaft wird vom Menschen wahrgenommen und kann dem Menschen zur Erholung dienen. Im Bereich des Plangebietes 1 kommt ihr keine große Bedeutung im Rahmen der Landschaftswahrnehmung zu. Die Bebauung von Landschaft kann mit der Einschränkung des Landschaftserlebens einhergehen.

3 Auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange bzw. Schutzgüter von Natur und Landschaft beschrieben.

Zu berücksichtigen ist, dass nur im Plangebiet 1 mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange bzw. Schutzgüter von Natur und Landschaft zu rechnen ist, da eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche nun als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Das Plangebiet 2 ist ein Kompensationspool. Somit resultieren hier nur positive Auswirkungen auf die Umweltbelange.

Grundsätzlich ist nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis j BauGB soweit möglich zwischen den erheblichen Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange zu unterscheiden, wobei baubedingte Auswirkungen in der Regel nur von vorübergehender Wirkung sind.

3.1 Auswirkungen während der Bauphase

- Verlärmung während der Bauphase (vorübergehend)
- Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung und Befahren während der Bauphase (vorübergehend)
- Die während der Bauphase anfallenden Bauabfälle in üblichen Mengen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch diese Abfälle nicht zu erwarten.
- Während der Bauphase werden die allgemein gebräuchlichen Techniken und Stoffe eingesetzt. Der Bau erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch die eingesetzten Techniken und Stoffe nicht zu erwarten.

3.2 Auswirkungen während der Betriebsphase

Durch das Vorhaben bedingte bauliche Auswirkungen

- Flächeninanspruchnahme im Bereich der offenen Landschaft (dauerhaft)
- Erweiterung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches (dauerhaft)
- Bodenversiegelung und -überbauung (dauerhaft)
- Verlust an Vegetationsstrukturen und Lebensräumen für Tierarten (dauerhaft)
- Geländeprofilierung, Entfernen anstehender Bodenprofile, Bodenverdichtung in den Gründungsbereichen von baulichen Anlagen (dauerhaft)
- Erwärmung des Lokalklimas (dauerhaft)
- Landschaftsbildwirkung von baulichen Anlagen im Bereich der bisher offenen Landschaft (dauerhaft)

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zusätzliche Verkehrsbewegungen verbunden mit geringen Lärmimmissionen (zu vernachlässigen)
- Aufenthalt von Menschen im Rahmen von Wohnen im bisherigen Außenbereich
- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser
- Während der Betriebsphase fällt Hausmüll in für eine Wohnbebauung normalen Mengen an, welcher ebenfalls ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten ist. Für die Abfallbeseitigung ist die GfA Lüneburg zuständig. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch diese Abfälle nicht zu erwarten.
- Während der Betriebsphase werden lediglich im Zusammenhang mit dem zulässigen Wohnen Techniken und Stoffe eingesetzt. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch die eingesetzten Techniken und Stoffe nicht zu erwarten.

Im Folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen bzw. Eingriffe im Plangebiet 1 aufgeschlüsselt auf die Umweltbelange beschrieben.

3.3 Tiere, Pflanzen, biologische VielfaltBiotoptypen, Pflanzen

Durch die mit der Planung ermöglichten Versiegelungen zur Entwicklung eines Wohngebietes gehen Biotoptypen und Pflanzenstandorte verloren.

Es werden jedoch überwiegend Eingriffe in Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung vorbereitet, da das Plangebiet derzeit eine intensiv genutzte, unstrukturierte Ackerfläche darstellt.

Außerdem wird in den Straßenseitenraum mit Graben ohne typische Grabenvegetation im Schnellenberger Weg mit geringem Biotopwert zur Herstellung eines Gehweges eingegriffen. Der vorhandene Entwässerungsgraben wird hier verrohrt.

Durch die Planung des Kreisverkehrs an der L216 wird in eine Baumgruppe des Siedlungsbereiches südlich der L216 mit mittlerem Biotopwert eingegriffen. Hier sind 3 Bäume zu fällen.

Darüber hinaus sind 7 Einzelbäume des Siedlungsbereiches am Schnellenberger Weg mit mittlerem Biotopwert für die Herstellung eines Gehweges und einer Querungshilfe zu fällen.

Tiere (Artenschutz)

Durch die ermöglichten Versiegelungen zur Entwicklung eines Wohngebietes gehen potenzielle Lebensräume für Tiere der Ackerlandschaft verloren.

Die beiden ermittelten Brutstandorte der Feldlerche können im Rahmen der Planungsrealisierung nicht erhalten werden. Auf Grund dessen und des überregional starken Bestandsrückganges der Feldlerche sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen, um keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (vgl. Kap. 5.1). Für die Goldammer sind durch die Planungsrealisierung keine negativen Auswirkungen zu erwarten. In den zu fällenden Straßenbäumen wurden keine Höhlen, die als Fledermausquartiere oder Bruthöhlen von Vogelarten genutzt werden könnten, und auch keine Großvogelhorste ermittelt und somit zu erhaltende und ausgleichende Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 BNatSchG darstellen würden. Zwar kommen die Bäume grundsätzlich als Brutstandorte für frei brütende Vogelarten in Betracht. Da Nester von Kleinvögeln nur einmal genutzt werden, da diese jährlich neue Nester bauen, sind sie nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 BNatSchG geschützt. Zu vermeidende Artenschutzstatbestände würden jedoch eintreten, wenn die Bäume zur Brutzeit gefällt würden.

Da für weitere Artengruppen im Plangebiet keine Eignung festgestellt wurde, ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen.

Die möglicherweise bestehende Leitlinienfunktion der Bestandsbaumreihen entlang des Schnellenberger Weges und der L 216 wird durch die geplante Entnahme einzelner Bäume nicht beeinträchtigt, da die Baumreihen in ihrer Gesamtausprägung erhalten bleiben.

3.4 Fläche, Boden

Durch die Planung wird die Versiegelung von Fläche und Boden in einem Umfang von ca. 5,7 ha ermöglicht, wovon 0,2 ha bereits im Bestand versiegelt sind. Durch die Versiegelungen werden die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt. Durch die Planung werden jedoch nur Böden mit einer sehr geringen bis mittleren Bodenfruchtbarkeit der Landwirtschaft entzogen.

3.5 Wasser

Durch die ermöglichten Versiegelungen wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt. Die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert.

Der vorhandene Entwässerungsgraben im Schnellenberger Weg wird zur Herstellung eines Gehweges verrohrt.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen soll weitestgehend über straßenbegleitende Grünflächen erfolgen, die als Mulden ausgebildet werden. Die Mulden sind aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse zum Teil nicht ausreichend versickerungsfähig. Daher werden Notüberläufe zur Ableitung des Regenwassers in die geplante Regenwasserkanalisation vorgesehen. Das Regenwasser auf den Privatflächen ist zunächst grundsätzlich zur Versickerung zu bringen. Notüberläufe an die geplante Regenwasserkanalisation sind vorzusehen. Im Südwesten des Plangebietes am tiefsten Punkt des vorhandenen Geländes wird ein Regenwasserversickerungsbecken vorgesehen und entsprechend als Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses „Versickerungsfläche“ festgesetzt.

3.6 Luft, Klima

Durch eine ermöglichte Bebauung kommt es zu einem Verlust von klimatisch wirksamen Offenbodenflächen. Bodenversiegelung und Überbauung bewirken eine Erwärmung des Lokalklimas. Die Kalt- und Frischluftproduktion der Fläche wird reduziert. Zu berücksichtigen sind hierbei die weiterhin erhaltenen klimatischen Gunstflächen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Eine negative Auswirkung der lokalklimatischen Erwärmung auf die Umgebung ist aufgrund der Landschaftsausstattung mit großen der Kalt- und Frischluftproduktion dienenden Flächen nicht zu erwarten.

Zum Bebauungsplan wurde ein klimaökologisches Fachgutachten erstellt, in welchem die Auswirkungen des geplanten Baugebietes in Reppenstedt auf das Klima untersucht werden. Hierbei werden auch die Auswirkungen auf die für Lüneburg wichtigen Kaltluftleitbahnen untersucht (vgl. Kapitel 4.9. der Begründung).

Dem klimaökologischen Fachgutachten ist zusammenfassend zu entnehmen, dass eine hohe Auswirkung der Planung auf bereits bestehende Wohnquartiere nicht zu erwarten ist. Die bestehenden Kaltluftleitbahnen werden ihre Funktionalität im Bereich der bestehenden Siedlungsgebiete uneingeschränkt beibehalten. Der Bereich des Plangebietes ist zwar Teil des Kaltluftentstehungsgebiets für die Kaltluftleitbahn in Richtung Lüneburg-Mittelfeld, weist dort aber lediglich einen geringen bis mäßigen Kaltluftvolumenstrom auf. Der Bereich des Plangebietes ist also als ergänzende, aber nicht notwendige, Fläche in Bezug auf Kaltluftspeisung der Leitbahn zu bewerten. Die Bedeutung der Fläche als Ausgleichsraum in Bezug auf den städtischen Wärmeinseleffekt ist gering.

Im Plangebiet wird zudem eine 10 m breite Grünachse mit einer Fläche von ca. 3.600 m² eingeplant sowie eine ca. 14.200 m² Maßnahmen- und Versickerungsfläche. Außerdem werden Anpflanzflächen mit einem Umfang von ca. 2.800 m² festgesetzt. Diese Grün- bzw. Freiflächen sowie geplante Baumanpflanzungen werden sich positiv auf das Lokalklima auswirken und die Erwärmung des Gebietes infolge der Versiegelung und Überbauung mildern.

3.7 Landschaft

Mit der Inanspruchnahme von freier Fläche wird ein Eingriff in das Landschaftsbild vorgenommen. Der landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche im Plangebiet 1 kommt für das Landschaftsbild jedoch kein besonderer Schutzbedarf zu. Das Plangebiet wird durch die Ausgleichsfläche

am südlichen Rand und die Anpflanzfläche am östlichen Rand gegenüber der freien Landschaft eingegrünt und somit werden an dem neuen Ortsrand gliedernde sowie Orts- und landschaftsbildbereichernde Strukturen geschaffen.

Die vorhandenen gliedernden Gehölzstrukturen mit Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild werden überwiegend erhalten.

3.8 Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete

Natura-2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete sind im Plangebiet 1 und seiner Umgebung nicht vorhanden und werden daher durch die Planung nicht berührt.

3.9 Mensch und seine Gesundheit

Mit der Planung wird die Schaffung von nachgefragtem, attraktivem Wohnraum für den Menschen vorbereitet.

Der Immissionsschutz wird bei der Planung ausreichend berücksichtigt. Zum Bebauungsplan wurde ein Immissionsschutz-Gutachten erstellt. In dem Gutachten werden die von den Verkehrsbewegungen auf der angrenzenden Landesstraße L216 verursachten, auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht. Außerdem werden die durch die Planung entstehenden Zusatzverkehre und deren Verkehrslärmimmissionen auf die Nachbarschaft untersucht. In dem Bebauungsplan werden auf der Grundlage des Immissionsschutz-Gutachtens Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Durch die Planung wird es daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen durch erhöhte Lärmimmissionen kommen.

Zum Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Der verkehrstechnischen Untersuchung ist zusammenfassend zu entnehmen, dass das Bebauungsplangebiet mit Hilfe des geplanten Knotenpunktes leistungsfähig an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen werden kann. Auch der Knotenpunkt am Schnellenberger Weg kann die zukünftigen Verkehrsbelastungen noch aufnehmen. Unverträglichkeiten im Straßennetz durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen werden vom Verkehrsgutachter nicht aufgezeigt. In der verkehrstechnischen Untersuchung wird außerdem Folgendes ausgeführt: „Die Prognosebelastungen auf der L 216 entsprechen weitgehend den Prognosebelastungen aus den Verkehrsuntersuchungen der Hansestadt Lüneburg, so dass die dort enthaltenen Aussagen zur Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte weiterhin aktuell sind. Die Hansestadt Lüneburg plant, ergänzende Untersuchungen zu den Knotenpunkten durchführen zu lassen.“

Durch die Planung wird eine für den Standort angemessene und ortstypische Bebauung ermöglicht, die sich gut in die Umgebung einfügen wird. Durch die Planung erfolgt keine unzumutbare Verschattung der bestehenden Häuser und Gärten. Es entsteht keine „erdrückende Wirkung“ durch die geplanten Gebäude. Es erfolgen keine gravierenden Einbußen an Wohn- und Lebensqualität und es tritt keine Wertminderung der angrenzenden Bestandsimmobilien ein.

Das Plangebiet wird mit einem hohen Grünflächenanteil geplant, dem im Bereich des zentralen Grünzuges sowie des südlichen Spiel- und Bolzplatzes eine hohe Erholungseignung für die neuen Bewohner zukommt. Auch die Anbindung des Plangebietes an das bestehende Radwegesystem dient einer hohen Wohn- und Erholungsqualität.

3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Sollten bei den Bauarbeiten Kulturdenkmale gefunden werden, werden diese voraussichtlich nicht beeinträchtigt, da diese unverzüglich anzuzeigen sind den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen sind, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis entsprechende Hinweise zur Bodendenkmalpflege.

Im Plangebiet sind keine sonstigen Sachgüter vorhanden und werden daher durch die Planung nicht berührt.

3.11 Wechselwirkungen

Durch die Planung im Plangebiet 1 wird in Böden von sehr geringer bis mittlerer Bodenfruchtbarkeit eingegriffen, die größtenteils aufgrund des Klimawandels von Trockenheit bedroht sind und ohne Beregnung voraussichtlich zu den Grenzertragsstandorten gehören. Durch die Planung einer Wohnbaufläche werden Teilversiegelungen des anstehenden Bodens zugelassen. Die bisherige intensive Ackernutzung weicht auf den Freiflächen einer zukünftigen Hausgarten- und Grünflächennutzung. In den geplanten Grünzügen und Grünflächen sowie in den Hausgärten ist auch unter Berücksichtigung von Anpflanzungsfestsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit einer größeren Strukturvielfalt zu rechnen, was der Bodenerosion (Wind- und Wassererosion) in dem leicht hängigen Plangebietsgelände entgegen wirkt. Durch die Planung werden Eingriffe in Kultur- und Sachgüter (Bodendenkmale) vorbereitet, die vermieden werden können, da die Hinweise der Denkmalschutzbehörde berücksichtigt werden. Die Grünfläche zur Eingrünung in die Landschaft dient sowohl der Landschaftsbildaufwertung, dem Klimaschutz und dem Artenschutz.

3.12 Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen, sind nicht zu erwarten. In der Umgebung des Plangebietes 1 befinden sich keine Störfallbetriebe.

3.13 Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Erhebliche Auswirkungen infolge einer Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen sind nicht zu erwarten, wenn im Rahmen der Bauleitplanung zu den Vorhaben benachbarter Plangebiete eine Umweltprüfung gem. § 2 Absatz 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB durchgeführt wird.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet 1 weiterhin landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt mit dem daraus resultierenden Landschaftsbild, dem kein besonderer Schutzbedarf zukommt. Der Umweltzustand würde im Wesentlichen dem jetzigen Bestand entsprechen, welcher in Kapitel 2 dargelegt ist. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung mit den in Kapitel 3 beschriebenen Auswirkungen auf die Umweltbelange würde unterbleiben. Bei Verzicht auf die Planung entfielen jedoch auch die positiven Wirkungen auf den Menschen. Es würde kein neuer Wohnraum geschaffen, für welchen ein hoher Bedarf vorhanden ist.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Biotoptypen, Pflanzen

Im Plangebiet 1 wird ein hoher Anteil an öffentlichen Grünflächen zur Anlage extensiv gepflegter Blühwiesen und zur Bepflanzung mit teilweise standortheimischen sowie klimawechseltoleranten Laubgehölzen geplant, denen auch durch Blüten und Fruchtreichtum Bedeutung als Lebensraum für Tierarten zukommt. Somit werden im Plangebiet wertvolle Siedlungs-Biotopkomplexe geschaffen.

Im Plangebiet 1 werden eine Grundflächenzahl zur Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Ausgleichsflächen, Grünflächen, Anpflanzgebote und Erhaltungsgebote festgesetzt. Dieses sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Biotoptypen/ Pflanzen.

Darüber hinaus wird im Plangebiet 2 eine externe Ausgleichsfläche als Kompensationspool festgesetzt und vertraglich nach § 11 BauGB werden weitere Kompensationsmaßnahmen geregelt.

Tiere, Artenschutz

Im Plangebiet 1 wird ein hoher Anteil an öffentlichen Grünflächen zur Anlage extensiv gepflegter Blühwiesen und zur Bepflanzung mit teilweise standortheimischen sowie klimawechselfertigen Laubgehölzen geplant, denen auch durch Blüten und Fruchtreichtum Bedeutung als Lebensraum für Tierarten zukommt. Somit werden im Plangebiet wertvolle Siedlungs-Biotopkomplexe geschaffen.

Im Plangebiet 1 werden eine Grundflächenzahl zur Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Ausgleichsflächen, Grünflächen, Anpflanzgebote und Erhaltungsgebote festgesetzt. Dieses sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Tiere.

Darüber hinaus wird im Plangebiet 2 eine externe Ausgleichsfläche als Kompensationspool festgesetzt und vertraglich nach § 11 BauGB werden weitere Kompensationsmaßnahmen geregelt.

Für die im Rahmen der Brutvogelkartierung festgestellten zwei Reviere der Feldlerche im Plangebiet 1 werden CEF-Maßnahmen vertraglich nach § 11 BauGB vereinbart. Eine Beschreibung der geplanten CEF-Maßnahmen und der Flächen für die CEF-Maßnahmen ist dem Kapitel 5.11 (Abschnitt „CEF-Maßnahmen“) der Begründung zu entnehmen, auf welches hiermit verwiesen wird.

Außerdem wird zur Vermeidung der Tötung von Individuen, insbesondere von Brutvögeln, ein Hinweis zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Baufeldfreimachung sowie die Fällung von Bäumen entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden haben.

Durch diese Festsetzungen und Hinweise wird sichergestellt, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen. Im Plangebiet 1 ist daher nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.

5.2 Fläche, Boden

Im Plangebiet 1 werden eine Grundflächenzahl zur Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Ausgleichsflächen, Grünflächen, Anpflanzgebote und Erhaltungsgebote sowie Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke festgesetzt. Dieses sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Fläche und den Boden.

Im Bereich der südlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird der Boden aus der bisherigen intensiven Nutzung genommen und im Bereich der extensiv gepflegten Bühwiese einer ungestörten Profilentwicklung überlassen.

Darüber hinaus wird im Plangebiet 2 eine externe Ausgleichsfläche als Kompensationspool festgesetzt und vertraglich nach § 11 BauGB werden weitere Kompensationsmaßnahmen geregelt.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen durch das Wohngebiet werden in Teilen des Plangebietes 1 auch Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser ermöglicht. Diese Bauweisen tragen zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei. Hiermit wird der Eingriff in die Fläche und den Boden minimiert.

Außerdem wird im Bebauungsplan zum Schutz des Bodens festgesetzt, dass Geländeabtrag und/ oder Aufhöhungen nur soweit zulässig sind, wie sie zur Herstellung der Gebäude, der Oberflächenentwässerung und zur Angleichung an das Straßenniveau unbedingt erforderlich sind. Im Übrigen hat die Erhaltung des vorhandenen Reliefs Vorrang.

5.3 Wasser

Im Plangebiet 1 werden eine Grundflächenzahl zur Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Ausgleichsflächen, Grünflächen, Anpflanzgebote und Erhaltungsgebote festgesetzt. Dieses

sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Darüber hinaus wird im Plangebiet 2 eine externe Ausgleichsfläche als Kompensationspool festgesetzt und vertraglich nach § 11 BauGB werden weitere Kompensationsmaßnahmen geregelt.

Zum Schutz des Grundwassers im Plangebiet 1 wird eine Festsetzung zur Oberflächenentwässerung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen soll weitestgehend über straßenbegleitende Grünflächen, die als Mulden ausgebildet werden, erfolgen. Die Mulden sind aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse zum Teil nicht ausreichend versickerungsfähig. Daher werden Notüberläufe zur Ableitung des Regenwassers in die geplante Regenwasserkanalisation vorgesehen. Das Regenwasser auf den Privatflächen ist zunächst grundsätzlich zur Versickerung zu bringen. Notüberläufe an die geplante Regenwasserkanalisation sind vorzusehen. Im Südwesten des Plangebietes am tiefsten Punkt des vorhandenen Geländes wird ein Regenwasserversickerungsbecken vorgesehen und entsprechend als Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses „Versickerungsfläche“ festgesetzt.

5.4 Luft, Klima

Mit dem Umfang der Ausweisung eines Wohngebietes wird der Eingriff in das Schutzgut „Klima“ reduziert. Dem klimaökologischen Fachgutachten ist zusammenfassend zu entnehmen, dass eine hohe Auswirkung der Planung auf bereits bestehende Wohnquartiere nicht zu erwarten ist. Die bestehenden Kaltluftleitbahnen werden ihre Funktionalität im Bereich der bestehenden Siedlungsgebiete uneingeschränkt beibehalten.

Im Bebauungsplan werden einige Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen, welche im Folgenden erläutert werden.

So werden Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien getroffen. In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten und Anschlüsse an ein Nahwärmenetz baulich und technisch herzustellen. Durch diese Festsetzungen wird der Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne des Klimaschutzes gestärkt. Ziel der Gemeinde Reppenstedt ist die Versorgung des gesamten Wohngebietes mit vor Ort erzeugter Wärme und Strom aus regenerativen Energien.

Darüber hinaus werden Grünflächen, Anpflanzflächen und Ausgleichsflächen im Plangebiet vorgesehen und Festsetzungen zu Anpflanzungen und Baumerhaltungen getroffen. Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume und Sträucher tragen zur Luftfilterung und Beschattung des Plangebietes bei. Dieses sind Maßnahmen zur Vermeidung einer Erwärmung des Lokalklimas.

Außerdem werden in der örtlichen Bauvorschrift Gründächer zugelassen und für Nebengebäude ab einer Grundfläche von 30 m² vorgeschrieben. Darüber hinaus werden Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung nach der örtlichen Bauvorschrift allgemein zugelassen. Außerdem werden Schottergärten ausgeschlossen, die zu einer weiteren Aufheizung des Lokalklimas beitragen würden.

Die Planung ermöglicht Grundstückszuschnitte und Gebäudestellungen sowie Dachneigungen für eine optimale Nutzung von Sonneneinstrahlungen. Dieses stellt einen Beitrag zum globalen Klimaschutz dar.

Darüber hinaus wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, welches den Umweltverbund stärkt und zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs beiträgt und somit auch dem Klimaschutz dient. So wird für einen Teilbereich der geplanten Mehrfamilienhäuser ein autoarmes Wohnkonzept mit einem Quartiers-Parkplatz mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel vorgesehen. Auf dem Quartiers-Parkplatz werden außerdem Car-Sharing-Stellplätzen für Elektroautos sowie eine Radvermietung vorgesehen. Zur Förderung des ÖPNVs wird eine Fläche zum Abstellen von Fahrrädern im Norden des Plangebietes unmittelbar südlich der L216 in der Nähe zu der Bushaltestelle festgesetzt. Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angebunden. Darüber hinaus kann ein

Anruf-Sammel-Taxi in Anspruch genommen werden, das vom Plangebiet zum Bahnhof Bardowick fährt. Außerdem werden gute neue Radwegeverbindungen im Plangebiet geplant sowie die Anbindungen an bestehende Radwege durch die Planung verbessert.

5.5 Landschaft

Durch die Festsetzungen einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und einer Anpflanzfläche am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert und zum Teil ausgeglichen. Das Plangebiet wird nach Süden und Osten gegenüber der freien Landschaft eingegrünt und somit werden an dem neuen Ortsrand gliedernde sowie Orts- und landschaftsbildbereichernde Strukturen geschaffen.

Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen wie Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zum Bodenschutz, als auch Vorgaben zur Gestaltung der geplanten Wohnbebauung im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift getroffen, die dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds dienen und dazu beitragen, dass sich die geplante Bebauung gut in das Ortsbild einfügen wird.

Die vorhandenen gliedernden Gehölzstrukturen mit Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild werden überwiegend erhalten.

Dieses sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

5.6 Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete

Natura-2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete sind im Plangebiet 1 und seiner Umgebung nicht vorhanden und werden daher durch die Planung nicht berührt. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind daher diesbezüglich nicht erforderlich.

5.7 Mensch und seine Gesundheit

Zum Bebauungsplan wurde ein Immissionsschutz-Gutachten erstellt. In dem Bebauungsplan werden auf der Grundlage des Immissionsschutz-Gutachtens Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Somit werden die Anwohner des künftigen Baugebietes vor dem Verkehrslärm der angrenzenden L216 und des angrenzenden Schnellenberger Weges geschützt. Dieses stellt eine Maßnahme zur Vermeidung, Verhinderung und zur Verringerung dar.

Zum Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Unverträglichkeiten im Straßennetz durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen oder Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation werden vom Verkehrsgutachter nicht aufgezeigt.

Im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes werden Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt, die den Umweltverbund stärken und zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs beitragen.

Durch die Planung wird der Verkehr auf dem Schnellenberger Weg geringfügig zunehmen. Im Zuge der Planung wird das Ortsschild nach Süden verschoben, sodass auf dem Schnellenberger Weg 50 km/h anstelle von 70 km/h zulässig sind. Die an den Schnellenberger Weg angrenzende Bauzeile wird durch direkte Grundstückszufahrten zum Schnellenberger Weg erschlossen. Auch die durch die Planung entstehende beidseitige Bebauung des Schnellenberger Weges wirkt verkehrsberuhigend. Darüber hinaus wird eine Querungshilfe mit Verkehrsberuhigung am Schnellenberger Weg geplant.

Durch die Planung wird eine für den Standort angemessene und ortstypische Bebauung ermöglicht, die sich gut in die Umgebung einfügen wird. Zu der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung werden ausreichende Abstände mit der geplanten Wohnbebauung eingehalten. Außerdem werden in dem Randbereich angemessene Höhen der geplanten Gebäude vorgesehen, was sich auch in der Festsetzung einer Traufhöhe widerspiegelt. Hier werden Staffelgeschosse ausgeschlossen. Durch die Planung erfolgt somit auch keine unzumutbare Verschattung der bestehenden Häuser und Gärten. Es entsteht keine „erdrückende Wirkung“ durch die

geplanten Gebäude. Es erfolgen keine gravierenden Einbußen an Wohn- und Lebensqualität und es tritt keine Wertminderung der angrenzenden Bestandsimmobilien ein.

Das Plangebiet wird mit einem hohen Grünflächenanteil geplant, dem im Bereich des zentralen Grünzuges sowie des südlichen Spiel- und Bolzplatzes eine hohe Erholungseignung für die neuen Bewohner zukommt. Auch die Anbindung des Plangebietes an das bestehende Radwegesystem dient einer hohen Wohn- und Erholungsqualität.

5.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der Bebauungsplan enthält ~~einen Hinweis~~ Hinweise zur Bodendenkmalpflege. Hierdurch werden ggf. im Plangebiet vorhandene Kulturdenkmale geschützt. Ein Eingriff in das Schutzgut Kulturgüter wird somit vermieden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich in das Schutzgut „Sachgüter“ sind nicht erforderlich, da im Plangebiet 1 keine Sachgüter vorhanden sind.

6 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Zur Ermittlung des quantitativen Umfangs der Ausgleichsmaßnahme nach § 1a Abs. 3 BauGB wird neben der argumentativen Abhandlung der Eingriffsregelung eine rechnerische Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2013) vorgenommen. Die Arbeitshilfe orientiert sich hauptsächlich an den Biotopwerten.

In der ersten Tabelle wird der Flächenwert im Eingriffsplangebiet 1 vor der Planung ermittelt (Bestand), in der zweiten Tabelle der Flächenwert im Plangebiet 1 für die Planung. In der dritten Tabelle werden beide Werte gegenübergestellt und so das Kompensationsdefizit ermittelt.

Bestand	Größe in m²	Eingriff unzu- lässig	Wert- Fak- tor	Flächen- Wert	besonde- rer Schutzbe- darf
Acker (A)	123.177	-	1	123.177	-
Versiegelte Fahrbahn und Gehweg im Schnellenberger Weg (OVS/OVW)	1.982	-	0	0	-
Straßenseitenraum mit Graben ohne typische Grabenvegetation im Schnellenberger Weg (GRT/FG/UHM)	937	-	2	1.874	-
Trittrassen im Straßenseitenraum im Schnellenberger Weg (GRT)	1.243	-	1	1.243	-
Radweg südlich der L216 (OVW)	104	-	0	0	-
Trittrassen im Straßenseitenraum südlich der L216 (GRT)	127	-	1	127	-
Baumgruppe des Siedlungsbereiches südlich der L216 (HBE)	467*	-	3	1.401	-
Einzelbäume des Siedlungsbereiches am Schnellenberger Weg (HBE)	1.063*	-	3	3.189	-
Summe	127.570			131.011	

*Kronentrauffläche zusätzlich zur Grundfläche

Tabelle 2: Flächenwerte Bestand im Plangebiet 1

Planung	Größe in m²	Wertfaktor	Flächenwert
Versiegelte und überbaute Bereiche in den Allgemeinen Wohngebieten (GRZ I von 0,25 bzw. 0,3 bzw. 0,4 + 50 % Überschreitung)	41.189	0	0
Unversiegelte Bereiche in den Allgemeinen Wohngebieten	41.167	1	41.167
Straßenverkehrsfläche am Kreisverkehr an der L216 (versiegelte Fahrbahn, Geh- und Radwege)	2.366	0	0
Straßenverkehrsfläche am Kreisverkehr an der L216 (unversiegelte Straßenseitenräume, Grünflächen, Mulden)	700	1	700
Straßenverkehrsfläche Schnellenberger Weg (versiegelte Fahrbahn und Gehweg)	2.828	0	0
Straßenverkehrsfläche Schnellenberger Weg (Straßenseitenraum mit Graben ohne typische Grabenvegetation)	252	2	504
Straßenverkehrsfläche Schnellenberger Weg (Trittrassen im Straßenseitenraum)	1.205	1	1.205
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (versiegelte Fahrbahn, Stellplätze, Annahme: 75 % der Verkehrsfläche)	7.209	0	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (unversiegelte Straßenseitenräume, Grünflächen, Annahme: 25 % der Verkehrsfläche)	2.403	1	2.403
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg, Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Behindertenzufahrt, Zufahrt für Lieferungen, Verkehrsberuhigter Bereich“ (versiegelte Fahrbahn, Annahme: 80 % der Verkehrsfläche)	531	0	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg, Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Behindertenzufahrt, Zufahrt für Lieferungen, Verkehrsberuhigter Bereich“ (unversiegelte Straßenseitenräume, Grünflächen, Annahme: 20 % der Verkehrsfläche)	133	1	133
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“	767	0,5	383,5

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg, Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Anliegerzufahrt“	378	0,5	189
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	395	0,5	197,5
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiers-Parkplatz“ (versiegelte Bereiche)	1.959	0	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiers-Parkplatz“ (unversiegelte Bereiche, Grünflächen)	418	2	836
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Abstellen von Fahrrädern“	72	0	0
Flächen für Versorgungsanlagen „Elektrizität“	65	0	0
Fläche für Versorgungsanlagen „Energiezentrale Nahwärmenetz“ (versiegelte Bereiche, Annahme: 50 %)	321	0	0
Fläche für Versorgungsanlagen „Energiezentrale Nahwärmenetz“ (versiegelte Bereiche, Annahme: 50 %)	321	1	321
Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ mit randlichen Anpflanzungen	1.252	2	2.504
Öffentliche Grünfläche „Bolzplatz“ mit randlichen Anpflanzungen	1.033	2	2.066
Öffentliche Grünfläche „Grünkorridor“ mit randlichen Anpflanzungen	3.603	2	7.206
Öffentliche Grünfläche/ Versickerungsfläche mit extensiv gepflegten Seitenräumen	5.930	2,5	14.825
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (südlicher Teil)	1.637	3	4.911
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (nördlicher Teil)	1.158	2,5	2.895
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8.268	3	24.804
Versiegelte Abdeckungen der Erdwärmesonden in der Ausgleichsfläche	10	0	0

Erhaltung der überwiegenden Einzelbäume des Siedlungsbereiches (HBE) am Schnellenberger Weg (Bäume Nr. 494, 502-506, 522 entfallen)	731*	3	2.193
Erhaltung von Teilen der Baumgruppe des Siedlungsbereiches (HBE) südlich der L216 (Bäume Nr. 56, 57, 58 entfallen)	230*	3	690
Anpflanzung von 54 Einzelbäumen* (10 m² je Baum)	540*	2	1.080
Summe	127.570		111.213

*Kronentrauffläche zusätzlich zur Grundfläche

Tabelle 3: Flächenwerte Planung im Plangebiet 1

Flächenwert Bestand	131.011
Flächenwert Planung	111.213
Bilanz	19.798

Tabelle. 4: Gegenüberstellung der Flächenwerte

Durch die Planung entsteht ein auszugleichendes **Kompensationsdefizit von 19.798 Wertpunkten**.

Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt in der Kompensationspoolfläche im Bereich des Baches „Kranker Hinrich“ im Plangebiet 2 sowie auf einer nach § 11 BauGB vertraglich zu sichernden Fläche.

Ausgleichsfläche in der Kompensationspoolfläche im Plangebiet 2

Der Ausgleich erfolgt zum Teil in der Kompensationspoolfläche im Bereich des Baches „Kranker Hinrich“ im Plangebiet 2, welches als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist (siehe Abb. 2).

Diese Fläche wurde bereits als Kompensationspool der Gemeinde Reppenstedt angelegt. Auf der Fläche wurde im Rahmen einer Renaturierungsmaßnahme, den Zielstellungen des Landschaftsrahmenplans folgend, ein sonstiger Graben (FG mit dem Wertfaktor 2) in einen naturnahen Bach (FB mit Wertfaktor 4) umgewandelt. Der 4.793 m² große Kompensationspool hat ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 9.586 Werteinheiten. 1.551 Wertpunkte der Kompensationspoolfläche sind bereits belegt. Somit können die verbleibenden 8.035 Wertpunkte zum anteiligen Ausgleich der Eingriffe der vorliegenden Planung genutzt werden. Es verbleiben 11.763 Wertpunkte Kompensationsdefizit.

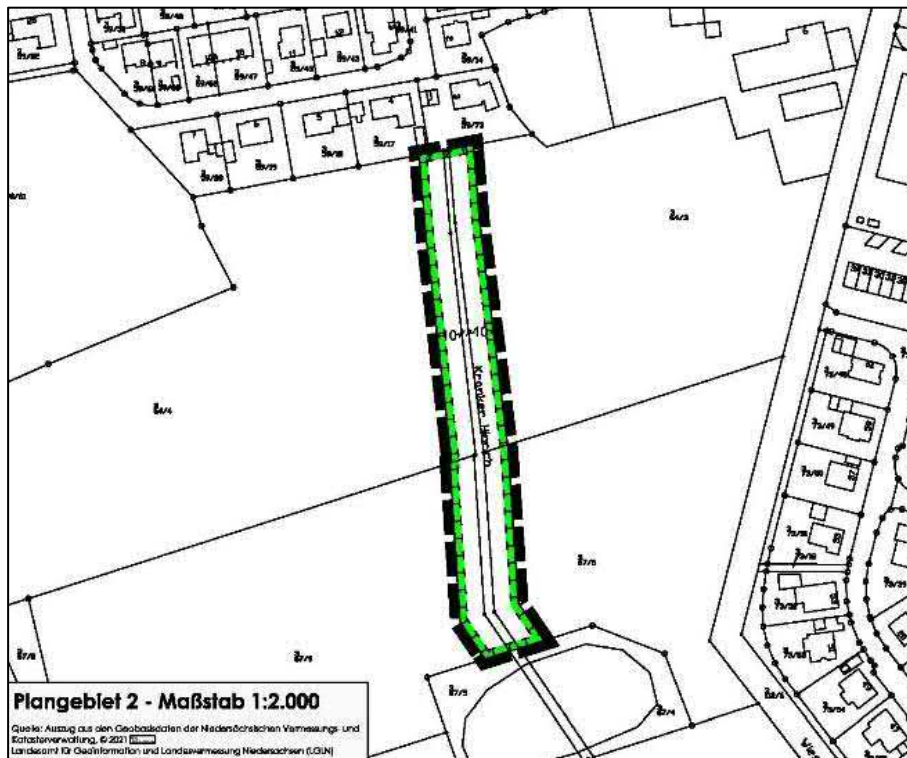


Abb.2: Kompensationspoolfläche im Plangebiet 2 (ohne Maßstab).

Quelle: Eigene Darstellung.

Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

Vertraglich zu sichernde Ausgleichsfläche

Zum Ausgleich des noch verbleibenden Kompensationsdefizits von 11.763 Wertpunkten wird eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB getroffen.

Der Ausgleich dieser Wertpunkte erfolgt auf einer rund 6.000 m² großen Fläche im Bereich Kohdiekskamp auf einer Teilfläche des Flurstücks 244/82 der Flur 1 der Gemarkung Kirchgellersen. Eine ungefähre Abgrenzung und Lage der Maßnahmenfläche ist der nachfolgenden Abbildung Nr. 3 zu entnehmen. Die genaue Abgrenzung der Fläche wird im Rahmen des Vertrages geregelt.

Auf dieser Fläche kann zusätzlich zu der dort geplanten CEF-Maßnahme für die Feldlerche (vgl. Kapitel 5.11 der Begründung) eine kompensatorische Aufwertung erreicht werden. Die Fläche kann um 2 Wertstufen aufgewertet werden und hat somit ein Aufwertungspotenzial von insgesamt rund 12.000 Werteinheiten. Hierdurch können die verbleibenden 11.763 Wertpunkte Kompensationsdefizit durch die vorliegende Planung vollständig ausgeglichen werden.



Abb. 3: Ungefähre Abgrenzung und Lage der vertraglich zu sichernden Ausgleichsfläche (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Liegenschaftsgraphiken (grau).

Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die sogenannte „Nullvariante“ kommt nicht als Planungsalternative in Betracht, da eine Wohnbauflächenausweisung zur Deckung des vorhandenen Bedarfs in der Gemeinde Reppenstedt erforderlich ist (vgl. Kapitel 4.2 der Begründung).

Die Standortfrage wurde bereits im Zuge des Entwurfs des Siedlungsentwicklungskonzeptes der Samtgemeinde Gellersen 2030 geklärt (vgl. Kapitel 4.3 der Begründung). Auf der Ebene des

Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wurde bereits eine entsprechende Wohnbauflächenausweisung vorgenommen. In dem Entwurf des Siedlungsentwicklungskonzeptes wurden für Reppenstedt drei potenzielle Siedlungsentwicklungsflächen identifiziert, wovon eine das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes am Schnellenberger Weg ist.

Weitere Siedlungsentwicklungsflächen befinden sich östlich der Brockwinkler Straße und nördlich der Straße „Am Tütenberg“ (siehe Abbildung 7 in Kapitel 4.3 der Begründung). Aufgrund des hohen, vorhandenen Bedarfs sind diese beiden Flächen von nur geringem Umfang nicht als Standortalternativen zu sehen, sondern sollten zusätzlich entwickelt werden. Das Baugebiet am Schnellenberger Weg stellt das einzige große Baugebiet in Reppenstedt dar.

Darüber hinaus gibt es keine angemessenen Planungsalternativen für eine Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Reppenstedt. Eine Wohnbauflächenentwicklung wird u.a. durch eine wertvolle Naturraumausstattung (z.B. Niederungsbereiche des Bachlaufes "Kranker Hinch" und Waldflächen) an den Siedlungsrandbereichen oder durch die westlich der Ortslage verlaufende Hochspannungsleitung eingeschränkt.

Als Planungsalternative kommt nicht in Betracht, größere Teile des geplanten Wohngebietes über den Schnellenberger Weg zu erschließen, da der Knotenpunkt L216/ Schnellenberger Weg nicht überlastet werden soll. Wie bereits in Kapitel 4.10 der Begründung dargelegt, ist der verkehrstechnischen Untersuchung zusammenfassend zu entnehmen, dass das Bebauungsplanangebot mit Hilfe des geplanten Knotenpunktes leistungsfähig an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen werden kann. Auch der Knotenpunkt am Schnellenberger Weg kann die zukünftigen Verkehrsbelastungen noch aufnehmen. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass der Knotenpunkt am Schnellenberger Weg das prognostizierte Verkehrsaufkommen noch mit einer ausreichenden Leistungsfähigkeit aufnehmen kann. Die Wartezeiten für die Einbieger sind jedoch insbesondere am Nachmittag schon relativ lang. Für die Spitzenstunde am Nachmittag kann der Verkehrsablauf noch mit der Qualitätsstufe C bewertet werden. Aus diesem Grund sollen nicht noch weitere Baugrundstücke über den Schnellenberger Weg erschlossen werden, um einer Überlastung des Knotenpunktes L216/ Schnellenberger Weg vorzubeugen.

Alternativ hätten Bauabschnitte gebildet werden können. Dieses wurde jedoch aus den folgenden Gründen nicht verfolgt. Es ist derzeit eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen vorhanden, die gedeckt werden soll. Der nach der GEWOS Wohnungsmarktanalyse (2016) ermittelte vorhandene Zusatzbedarf mit 320 Wohneinheiten geht noch weit über das Baugebiet mit ca. ~~200~~ 280 geplanten Wohneinheiten hinaus. Außerdem wird in der GEWOS Wohnungsmarktanalyse keine regionalplanerische Steuerung berücksichtigt. Aufgrund der regionalplanerisch zugewiesenen Funktionen Reppenstedts ist daher eher von einem noch höheren Bedarf auszugehen, wie der Landkreis Lüneburg auch in seiner Stellungnahme zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes geschrieben hat. Auch ohne die Bildung von Bauabschnitten ist nicht mit einer Überlastung der sozialen Infrastruktur zu rechnen. Es wird eine auf die Infrastruktur abgestimmte Siedlungsentwicklung sichergestellt (vgl. Kapitel 4.3 der Begründung).

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Biotoptypenkartierung und -bewertung

Die Biotope wurden mittels Sichtererkennung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2016) im Rahmen von Begehungen im Mai bis Juli 2019 sowie im März 2021 aufgenommen. Jeder Biotop des Bestandes wird nach seiner Beschreibung einer grundsätzlichen Bewertung hinsichtlich seiner Bedeutung für Natur und Landschaft unterzogen. Der Wert ergibt sich aus seiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Städtetag (2013) herausgegebene „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“.

Die Bewertungsskala umfasst dabei folgende Wertfaktoren:

- 0 - ohne Biotopwert
- 1 - sehr geringer Biotopwert
- 2 - geringer Biotopwert
- 3 - mittlerer Biotopwert
- 4 - hoher Biotopwert
- 5 - sehr hoher Biotopwert

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Städtetag (2013) herausgegebene „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“. Die Arbeitshilfe orientiert sich hauptsächlich an den Biotopwerten.

Fachgutachten

Die im Zuge der Erstellung der anliegenden Fachgutachten verwendeten technischen Verfahren sind den jeweiligen Fachgutachten zu entnehmen.

Hinweis

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

8.2 Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB

Die Gemeinde ist nach dem BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln. Sie soll in der Lage sein, frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist nach der Novelle 2017 des BauGB auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Die Gemeinde nutzt neben den Angaben dieses Umweltberichtes die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Überwachung bezieht sich auf die Phase der Durchführung des Bauleitplans. Sie ist damit nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung, sondern folgt ihr zeitlich nach.

8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In dem Kapitel 1 werden einleitend der Inhalt und die wichtigsten Ziele der Planung kurz dargestellt. Die Ziele des Umweltschutzes werden aus Fachgesetzen und -planungen abgeleitet und es wird dargelegt, dass diese berücksichtigt werden. Im Kapitel 2 wird der derzeitige Umweltzustand beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen der Planung werden in Kapitel 3 beschrieben. In Kapitel 4 wird prognostiziert, wie sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung entwickeln würde. In Kapitel 5 werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erläutert. Anschließend wird in Kapitel 6 die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung dargelegt und der Ausgleich beschrieben. Abschließend folgen noch die Beschreibung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zusätzliche Angaben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen werden. In Kapitel 3 des Umweltberichtes werden diese Auswirkungen der Planung zu den einzelnen Umweltbelangen beschrieben. Die negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange werden durch Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich unter ein erhebliches Maß begrenzt und ausgeglichen. Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen gelten:

- Festsetzung einer GRZ zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen (Schutz von Böden, Klima und Wasserhaushalt)

- Festsetzung einer maximal zulässigen First- und Traufhöhe und einer maximal zulässigen Höhenlage der Gebäude (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes)
- Festsetzung eines Mindest- und eines Höchstmaßes für die Grundstücksgrößen in den Allgemeinen Wohngebieten (Schutz von Fläche und Boden)
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Anpflanzung von Bäumen zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Durchgrünung des Baugebietes im Sinne des Klimaschutzes sowie zur Schaffung von Lebensräumen (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Klimaschutz, Artenschutz)
- Erhaltungsfestsetzungen für Einzelbäume zum Schutz des Landschaftsbildes und von Lebensräumen (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Verminderung der Eingriffe in das Lokalklima, Artenschutz)
- Festsetzung einer Versickerungsfläche (Schutz des Bodens, Wassers)
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Plangebieten 1 und 2 sowie Festsetzungen zu vertraglichen Regelungen nach § 11 BauGB zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
- Festsetzungen zu vertraglichen Regelungen nach § 11 BauGB zu den CEF-Maßnahmen (Artenschutz)
- Festsetzung zum Bodenschutz (Schutz von Boden)
- Festsetzung zum Einsatz von erneuerbaren Energien (Klimaschutz)
- Festsetzungen zum Immissionsschutz (Schutz der menschlichen Gesundheit)
- Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes)
- Festsetzungen zu einem autoarmen Wohnkonzept mit reduziertem Stellplatzschlüssel (Klimaschutz)
- Festsetzung zur Oberflächenentwässerung (Schutz des Wasserhaushaltes)
- Hinweise zur Bodendenkmalpflege zur Sicherung archäologische Spuren und Sachen (Schutz von Kulturgütern)
- Hinweis zum Artenschutz zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Artenschutz)

Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung wird gemäß § 10a BauGB erst zur Bekanntmachung des Bebauungsplans ausgearbeitet und dem in Kraft getretenen Bebauungsplan beigelegt. Die zusammenfassende Erklärung wird Angaben enthalten über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG (2016): Bodenuntersuchung im B-Plangebiet Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ in Reppenstedt. September 2016.

DRACHENFELS V. O. (Bearb.) (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand Juli 2016 in: Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4 Hannover 240 S.

GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH (2020): Klimaökologisches Fachgutachten für den Bebauungsplan Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ in Reppenstedt. April 2020.

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG (2018): Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg, August 2018.

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG (2016): Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg, Gemeindeprofile.

HANSESTADT LÜNEBURG (2018): Stadtklimaanalyse Lüneburg, erstellt von: GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, August 2018.

INGENIEURGEMEINSCHAFT DR.-ING. SCHUBERT (2021): Verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung des Bebauungsplangebiets Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ in der Gemeinde Reppenstedt. Januar 2021.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2020): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2020): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter www.lue-nenburg.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Landschaftsrahmenplan 2017, Landkreis Lüneburg.

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

MEIBEYER (1980): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 58 Lüneburg.

NIEDERSÄCHSISCHE LANDGESELLSCHAFT MBH (NLG) (2021): Planung des Kreisverkehrs an der L216, März 2021.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 2013.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (2020): Daten zur Avifauna und Fauna sowie zu Schutzgebieten vom Kartenserver auf www.nlwkn.niedersachsen.de.

PLANUNGSBÜRO PATT (2021): Krippen-, Kindergarten und Grundschulplatzbedarfe für das Neubaugebiet Schnellenberger Weg.

RAHLFS, HEIKO (2020): Reppenstedt Schnellenberger Weg - Brutvogelkartierung 2019.

SAMTGEMEINDE GELLERSEN (2019): Entwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gellersen.

SAMTGEMEINDE GELLERSEN (2019): Siedlungsentwicklungskonzept 2030 Samtgemeinde Gellersen, Stand: Beschlussfassung (Juni 2019), ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Gellersen durch Planungsbüro Patt, Lüneburg.

UPPENKAMP UND PARTNER (2020): Immissionsschutz-Gutachten. Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ der Gemeinde Reppenstedt.

UTEC, INGENIEURBÜRO FÜR ENTWICKLUNG UND ANWENDUNG UMWELTFREUNDLICHER TECHNIK GMBH (2020): Wärmekonzept für das Baugebiet „Schnellenberger Weg“ in der Gemeinde Reppenstedt.

Der Rat der Gemeinde Reppenstedt hat den Bebauungsplan Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Reppenstedt, den

.....

Gemeindedirektor