

B-Plan Nr. 21 "Ortsmitte 3", 4. Änderung und Erweiterung Reppenstedt

Erläuterung der Nutzungsschablone

MD	II	Dorfgebiet	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4	0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

Lüblershof

MD	II
0,4	0,3

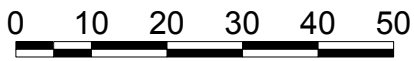
Grenze Plangeltungsbereich
des Ursprungs-Bebauungsplanes
Nr. 21 "Ortsmitte 3"

LSG

38,0 m
ü. NHN



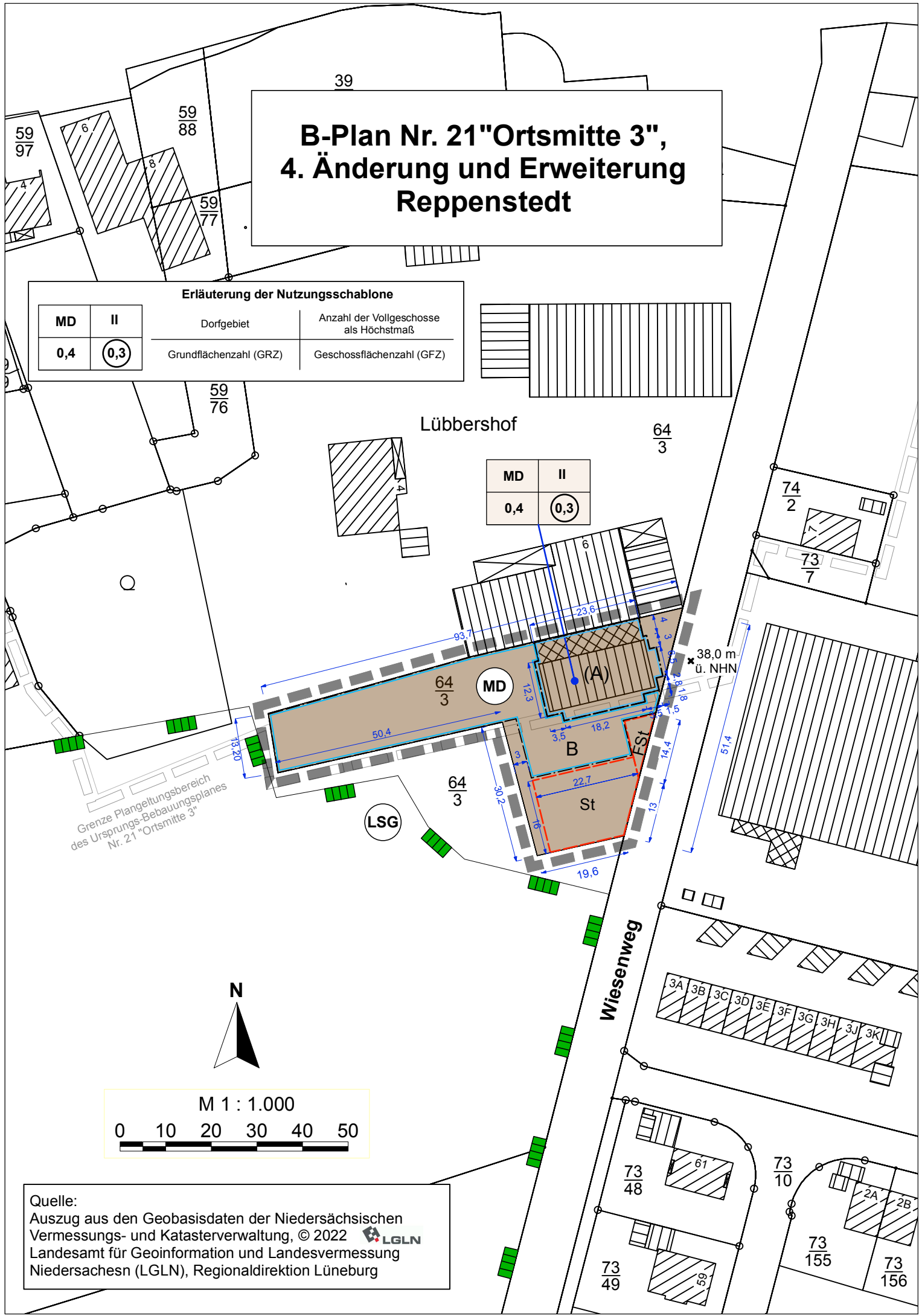
M 1 : 1.000



Quelle:

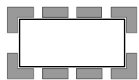
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Wiesenweg



Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO 1990 sowie die PlanzV 1990



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl

0,3 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)
A - Baugrenze Hauptgebäude
B - Baugrenze Außengastronomie, privater Bereich

Darstellungen ohne Normcharakter

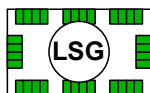
64/3 Flurstücksnummern

—○— Grenzpunkte

←10,0→ Bemaßung (m)

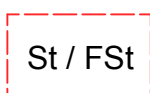
^x
38,0 m ü. NHN Höhe in m ü. NHN (Normalhöhennull)

Nachrichtliche Darstellungen



Landschaftsschutzgebiet "Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg"
(gem. § 26 BNatSchG)

Sonstige Planzeichen



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)
St - Stellplätze, FSt - Fahrradstellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 21 "Ortsmitte 3"

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Dorfgebiet (MD) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

Nach § 5 Abs. 3 BauNVO in Dorfgebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind ebenfalls ausgeschlossen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bezugshöhe

Als Bezugspunkt für die baulichen Anlagen wird die Fahrbahnoberkante des östlich verlaufenden Wiesenwegs definiert.

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3 Überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung durch untergeordnete, bereits vorhandene Gebäudeteile ist zulässig.

Auf der Teilfläche B (Außengastronomie, privater Außenbereich) sind ausschließlich Nebenanlagen und Einrichtungen für die Außengastronomie (wie Außenterrassen, Sitzbereiche, Pergolen, Outdoor-Bar etc.) bzw. für private Nutzungen zulässig.

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind gemäß § 12 Abs. 6 bzw. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

(§ 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

4 Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu möglichst über oberirdische Sickeranlagen mit belebter Bodenzone zu versickern. Dafür geeignete Methoden sind z. B. die Muldenversickerung bzw. die Herstellung eines Sickerbeckens. Soweit erforderlich, sind alternativ 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 Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5 Grünordnerische Festsetzungen

- 5.1 Wasserdurchlässige Bauweise
Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.2 Artenschutz - Außenbeleuchtung
Außenbeleuchtungen sind mit insektenfreundlichen LED-Leuchtmitteln mit warmweißem Licht entsprechend dem Stand der Technik auszuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6 Einsatz erneuerbarer Energien

Es wird festgesetzt, dass im Dorfgebiet beim Umbau bzw. bei der Errichtung von Gebäuden die baulichen und technischen Maßnahmen für die Erzeugung von Strom aus Solarenergie zu treffen sind. Die Photovoltaikanlage ist mit einer Mindestleistung von 3,5 kWp 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Hinweise

1. Unwirksamkeit bisheriger Festsetzungen

Mit Wirksamkeit der vorliegenden 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes 21 „Ortsmitte 3“ sowie der 1. - 2. Änderung im Plangeltungsbereich der 4. Änderung unwirksam.
Es gelten nur die Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

2. Bau- und Bodendenkmalschutz

Gemäß § 14 NDSchG besteht eine unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) für den Fall, dass Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde (UDSchB) vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Folgende Ansprechpartner stehen zur Verfügung:

- untere Denkmalschutzbehörde / archäologischer Denkmalschutz (UDSchB): Landkreis Lüneburg, Fachdienst Umwelt, Horst-Nickel-Str. 4, 21337 Lüneburg, Telefon 04131 / 26-0 und
- Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Lüneburg, Abteilung Archäologie - Gebietsreferat Lüneburg (NLD), Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg.

3. Altlasten / Kampfmittel

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ggf. mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Von einer Kampfmittelfreiheit kann nicht ausgegangen werden. Eine entsprechende Bescheinigung ist im Vorwege zu Baumaßnahmen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst) einzuholen.

Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 80 u. 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte 3“, 4. Änderung und Erweiterung, durch örtliche Bauvorschrift die nachfolgenden Anforderungen an die Gestaltung vorgegeben. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist deckungsgleich mit dem Plangeltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

§ 1 Hauptgebäude

1. Höhe Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf höchstens 0,5 m über Oberkante des Wiesenweg liegen. Die sichtbare Sockelhöhe (zwischen Oberkante Erdreich am Gebäude und Oberkante Erdgeschossfertigfußboden) darf höchstens 0,5 m betragen.

2. Gebäudeaußenfläche

Hauptgebäude sind zu einem Anteil von mindestens 50 % an der gesamten Gebäudeaußenfläche (ohne Fenster) aus Ziegelmauerwerk in roter bis rotbrauner Färbung herzustellen. Die verbleibenden Außenwandflächen sind in Putz in den Farbtönen weiß bis gelb/beige oder grau herzustellen. Oberhalb des 1. Vollgeschosses sind auch Holzverkleidungen in farblosen transparenten Anstrichen oder grau zulässig. Untergeordnete Bauteile sind in Stahl-Glas-Ausführungen zulässig.

RAL-Farben I (rot/rotbraun): 3000-3004 / 8001-8004, 8007 oder vergleichbare.

RAL-Farben II (weiß / gelb / beige): 9001-9003 sowie 9010 / 1002, 1021 sowie 1023 / 1000-1001, 1014-1015 oder vergleichbare.

RAL-Farben III (grau): 7000-7005, 7012, 7015 sowie 7030-7044 oder vergleichbare.

3. Dachformen / Dachneigungen / Dacheindeckung

Bei Gebäuden sind ab der Decke über dem ersten Vollgeschoss mit senkrechten Wänden Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 14° herzustellen. Dächer sind aus Tonziegeln oder Betondachsteine herzustellen. Zulässig sind die Farben rot bis rotbraun (siehe RAL-Farben I - Festsetzung 2).

Unterbrechungen der Dachflächen durch beispielsweise Dacheinschnitte, Dachgauben, Terrassenbrüstungen und aufsteigendes Mauerwerk sind in einem Anteil von höchstens 50 % der Traufenlänge (gemessen als Längenmaß an der Außenseite des Überstandes) zulässig. Die vorgenannten Anforderungen gelten nicht für nichtlandwirtschaftliche Nebengebäude und Garagen.

Eindeckungen aus Metall sind zulässig, wenn die Nachneigung < 15° beträgt.

4. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte haben von Giebeln oder von Außenwänden unter abgewalmten Giebeldachflächen einen Abstand von mindestens 3,5 m einzuhalten. Jede einzelne Gaube darf höchstens 4,5 m lang sein. Der Abstand untereinander muss mindestens 2,0 m betragen. Der Abstand zur Außenseite muss mindestens 3,5 m betragen.

5. Dachüberstände

Hauptdächer sind mit Dachüberständen von mindestens 20 cm (waagrecht gemessen) auszuführen.

6. Dachantennen

Über dem Dach eines jeden Gebäudes ist nur eine Sammelantenne zugelassen.

7. Balkon- und Loggienbrüstungs-Verkleidungen

An jedem einzelnen Baukörper sind Balkon- und Loggienbrüstungs-Verkleidungen aus einheitlichem Material und in einheitlicher Farbgebung zu gestalten.

§ 2 Nebengebäude

Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einer Grundfläche über 20 m² sind Materialien und Farben der Dacheindeckung und der Außenwände dem Hauptgebäude entsprechend auszuführen oder aus Holz herzustellen. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 20 m² sind zu begrünen. Die gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Bei vorrangiger Nutzung von Dachflächen von Carports und Nebengebäuden für Solar- und / oder Photovoltaikanlagen sind auch steilere Dachneigungen zulässig.

Nebengebäude, Garagen und Carports mit einer Grundfläche von über 36 m² sind zusätzlich mit Rank- bzw. Kletterpflanzen einzugrünen (3 Pflanzen / lfd. m). Flächen von nebeneinander gebauten Nebengebäuden werden addiert.

§ 3 Plakatierungen / Werbeanlagen

1. Plakatierungen

Plakatierungen auf den Außenflächen der Gebäude sind außer auf den im Bauantragsverfahren dafür festzulegenden Flächen nicht zugelassen.

2. Werbeanlagen

Freistehende oder an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungserbringung bis maximal unterhalb der Fensterbrüstung im 1. OG zulässig. Die maximale Buchstabengröße beträgt 0,5 m. Bewegliche (laufende) Werbeanlagen und Lichtwerbungen mit Wechselschaltung (Blinkanlagen) sind nicht zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer einer der oben genannten Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Reppenstedt den Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“, 4. Änderung und Erweiterung mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Reppenstedt, den
Siegel
Steffen Gärtner
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Reppenstedt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte 3“, 4. Änderung und Erweiterung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Reppenstedt, den
Siegel
Steffen Gärtner
Gemeindedirektor

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Auszug aus dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (ASL)
Maßstab 1 : 1.000
Gemarkung Reppenstedt, Flur 3
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.03.2022).

Lüneburg, den
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Lüneburg

3. Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Büro:
Planwerkstatt Holzer
Sültenweg 40
21339 Lüneburg
Tel. 04131 / 400 931
mail: info@planwerkstatt-holzer.de

Lüneburg, den

.....
Frank Holzer

4. öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung, der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und im Internet eingestellt.

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, die Begründung sowie die Umweltinformationen haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Reppenstedt, den

Siegel

.....
Steffen Gärtner
Gemeindedirektor

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Reppenstedt hat den Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“, 4. Änderung und Erweiterung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung und die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Reppenstedt, den

Siegel

.....
Steffen Gärtner
Gemeindedirektor

6. Inkrafttreten

Die Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. am bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Reppenstedt, den

Siegel

.....
Steffen Gärtner
Gemeindedirektor

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Reppenstedt, den
Siegel
Steffen Gärtner
Gemeindedirektor

8. Mängel in der Abwägung

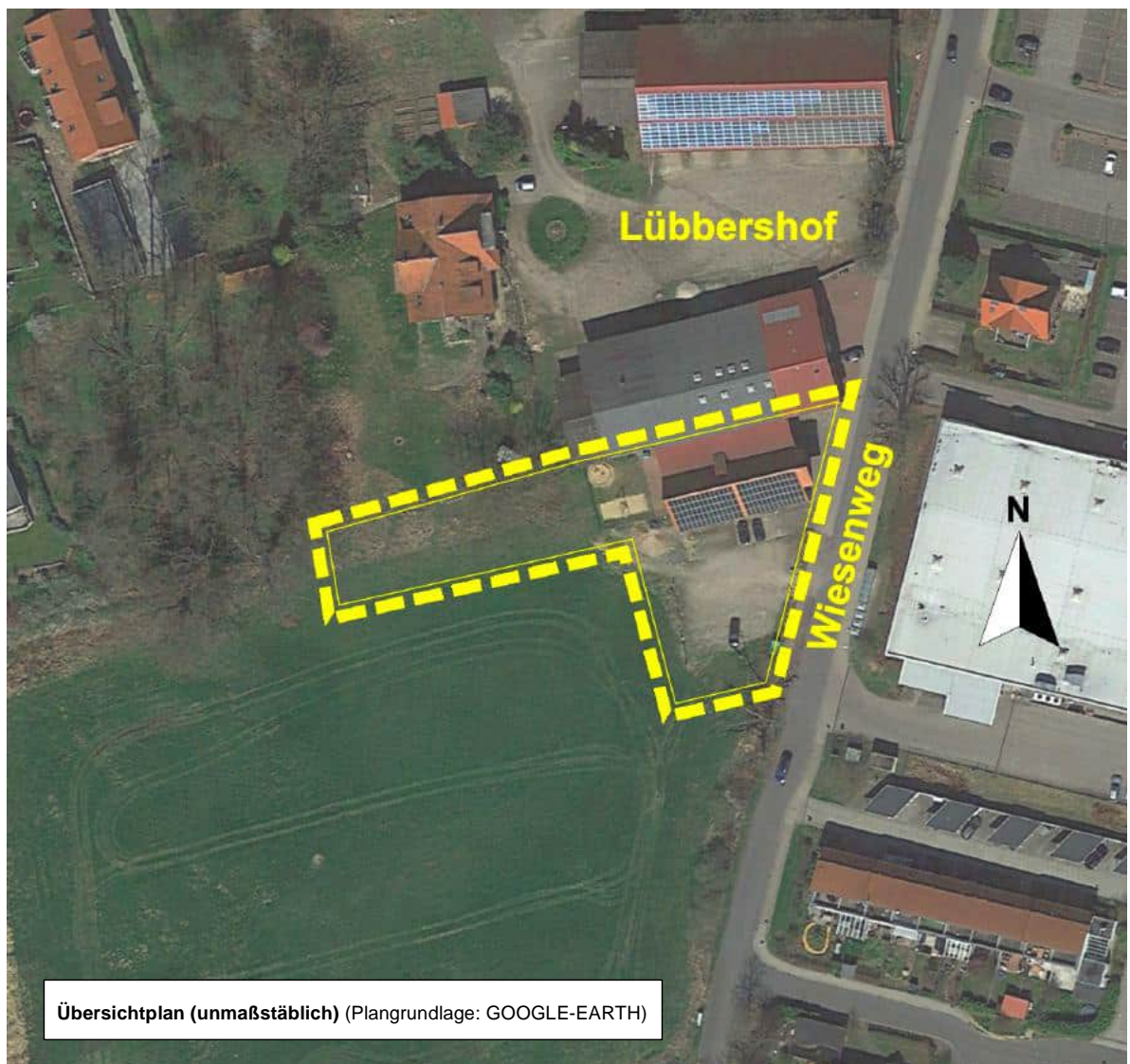
Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Reppenstedt, den
Siegel
Steffen Gärtner
Gemeindedirektor



GEMEINDE REPPENSTEDT
Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“,
4. Änderung und Erweiterung
(mit örtlichen Bauvorschriften)
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG



Entwurf
(März 2023)



Begründung

	Seite
1 Räumliche Lage	4
2 Geltungsbereich	4
3 Verkehrliche Anbindung	4
4 Ziele und Zwecke der Planung	5
5 Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes	5
5.1 Rechtliche Grundlagen	5
5.2 Planungsvorgaben	5
5.2.1 Flächennutzungsplan	5
5.2.2 Bestehendes Planungsrecht	6
5.3 Gewähltes Verfahren	7
5.4 Planunterlage	8
5.5 Altlasten / Altablagerungen	8
6 Beschreibung der Ausgangs- bzw. Bestandssituation	8
7 Inhalt des Bebauungsplanes / Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
7.1 Art der baulichen Nutzung	8
7.2 Maß der baulichen Nutzung	9
7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	9
7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	9
7.2.3 Bezugshöhe	9
7.2.4 Vollgeschosse	9
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen	10
7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	10
7.5 Umgang mit Niederschlagswasser	10
7.6 Grünordnerische Festsetzungen	10
7.6.1 Wasserdurchlässige Bauweise	10
7.6.2 Artenschutz - Außenbeleuchtung	11
8 Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12



GEMEINDE REPPENSTEDT
Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“, 4. Änderung und Erweiterung
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Begründung (Entwurf – März 2023)

	Seite
9 Erschließung	13
9.1 Verkehrliche Erschließung	13
9.2 Technische Ver- und Entsorgung	13
9.3 Löschwasserversorgung	13
10 Erläuterung der Kennzeichnungen und Hinweise	14
10.1 Außerkraftsetzung Teilfläche Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“	14
10.2 Bau- und Bodendenkmalschutz	14
10.3 Altlasten / Kampfmittel	14
11 Eingriffsregelung und Umweltbericht	14
12 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes / Grünordnung	15
12.1 Eingriffsregelung und Artenschutz	15
12.2 Bestandssituation und Bewertung	15
12.3 Bestanddarstellung Biotoptypen	17
13 Flächenbilanz	18
14 Kosten	18
15 Zusammenfassende Erklärung	18
16 Beschluss über die Begründung	18
<u>Anlagen</u>	
Anlage 1 Abbildung 53. Änderung Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gellersen	20



1 Räumliche Lage

Reppenstedt liegt ca. 3 km westlich vom Ortszentrum Lüneburgs entfernt. Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand, westlich des Wiesenwegs (vgl. nachfolgende Abbildung).



Abbildung: Lage im Raum (ohne Maßstab)

(Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - LGLN)

2 Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich liegt westlich der Straße Wiesenweg, hat eine Fläche von ca. 2.186 m² und umfasst Teile des Flurstücks 64 / 3, Flur 3 in der Gemarkung Reppenstedt.

3 Verkehrliche Anbindung

Das Grundstück ist durch die östlich verlaufende Straße Wiesenweg verkehrlich erschlossen.



4 Ziele und Zwecke der Planung

Ein Vorhabenträger ist mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, den aktuell ungenutzten „Tiefstall“ (Bestandsgebäude) u. a. mit Balkonen dahingehend baulich zu entwickeln, dass dort ein Cafe mit Außenterrasse sowie Wohnungen mit Balkonen im Obergeschoss entstehen können. Zusätzlich sollen im Süden und Osten die erforderlichen und zugehörigen PKW- sowie Fahrrad-Stellplätze ausgewiesen werden.

Mit der Planung wird ausreichend Abstand zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet gehalten, so dass Beeinträchtigungen des Schutzgebietes nicht zu erwarten sind.

Die geplanten Nutzungen sind teilweise durch den Bestandsbebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“ sowie die Änderungen 1-3 nicht gedeckt, so dass eine 4. Änderung und Erweiterung erforderlich wird.

5 Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes

5.1 Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan bilden u. a.:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012**
letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)**
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

5.2 Planungsvorgaben

5.2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Reppenstedt (vgl. nachfolgende Abbildung) wird das gesamte Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Nördlich grenzt ein „Dorfgebiet (MD)“ an.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Reppenstedt zu ändern. Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt und sieht hier inhaltsgleich eine Ausweisung als „Dorfgebiet (MD)“ vor. Eine Entwicklung der



Begründung (Entwurf – März 2023)

Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann damit als gegeben angesehen werden.

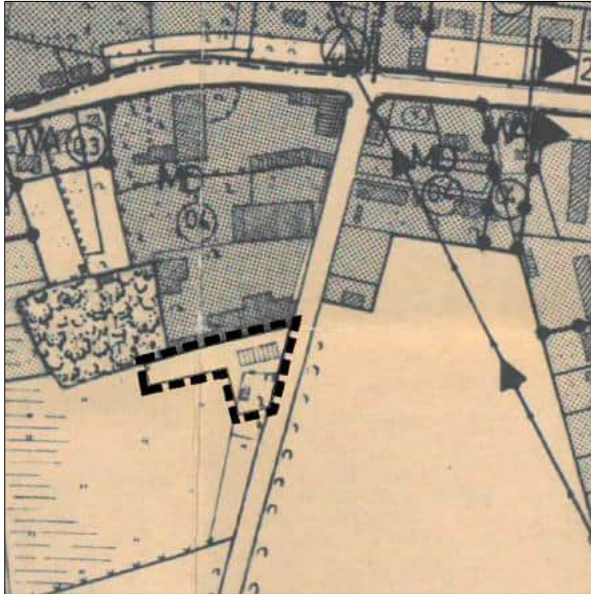


Abbildung: Auszug Flächennutzungsplan 1978 der Gemeinde Reppenstedt (ohne Maßstab)

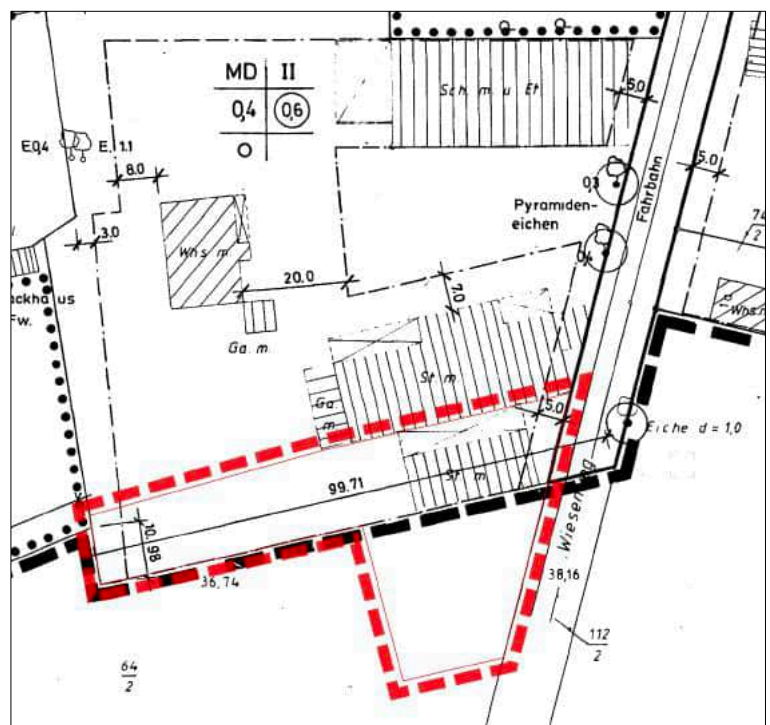
5.2.2 Bestehendes Planungsrecht (mit Planungshistorie)

Ursprungsbebauungsplan (1989)

Das Plangebiet der 3. Änderung liegt teilweise im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte 3“. Die Fläche ist dort festgesetzt als Dorfgebiet (GRZ 0,4, GFZ 0,6, offene Bauweise, max. 2 Vollgeschosse). Zum Wiesenweg ist eine Baugrenze von 5 m zur Straßenparzelle festgesetzt, die allerdings auch zur Zeit der Aufstellung vom Bestandsgebäude „Tiefstall“ nicht eingehalten wurde.

Abbildung: Auszug aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“

(mit Darstellung des Plangeltungsbereiches der 4. Änderung in rot - ohne Maßstab)



Folgende textliche Festsetzungen sind für den nunmehr überplanten Plangeltungsbereich der 4. Änderung relevant:

- 3. Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.



Begründung (Entwurf – März 2023)

1. Änderung (1995)

Im Zuge der 1. Änderung wurde der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass *„nach § 69 Nds. Bauordnung (NBauO), Anhang Ziffer 1.1, genehmigungsfreie Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie, zulässig sind.“*

2. Änderung

Im Zuge der 2. Änderung wurde die textliche Festsetzung 3 wie folgt geändert:
„Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind gemäß § 12 Abs. 6 bzw. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.“

3. Änderung

Die 3. Änderung betrifft eine Fläche außerhalb des Plangeltungsbereiches der 4. Änderung und ist daher für die vorliegende 4. Änderung nicht relevant.

5.3 Gewähltes Verfahren

Die Gemeinde wird dieses Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchführen.

Gemäß § 13 Abs. 1 kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
Durch die Bebauungsplan-Änderung wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete bestehen nicht.
und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
Durch die Festsetzung eines Dorfgebietes wird auch dieses Kriterium erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.



5.4 Planunterlage

Bei der Planunterlage handelt es sich um einen Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (Auszug aus dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (ASL), Gemarkung Reppenstedt, Flur 3, Flurstück 64 / 3 u. a.) mit Stand vom 21.03.2022.

Die Planunterlage wurde digital zur Verfügung gestellt vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN – Katasteramt Lüneburg).

5.5 Altlasten / Altablagerungen

Nach Kenntnis der Gemeinde liegen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes keine Eintragungen zu Altlasten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

6 Beschreibung der Ausgangs- bzw. Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am Rand der besiedelten Ortslage. Das Plangebiet ist z. T. bereits bebaut mit einem Satteldach-Gebäude mit 2 Vollgeschossen. Der Zwischenraum zwischen dem Bestandsgebäude sowie dem nördlich angrenzenden Gebäude ist überdacht. Die südlich an das Bestandsgebäude angrenzenden Flächen sind z. T. mit Betonsteinpflaster, größtenteils aber als Schotterfläche ausgebildet und als Parkplatz genutzt.

An diese als Parkplatzfläche südlich und westlich angrenzenden Flächen sind als Dauergrünland ausgebildet und werden als Mähwiese genutzt.

Der östlich verlaufende Wiesenweg ist als Asphaltstraße mit Pflaster-Gehwegen ausgebildet. Östlich des Wiesenwegs sind gewerblich genutzte Flächen (Lebensmittel-Einzelhandel sowie Drogeriemarkt) angesiedelt.

Die Flächen westlich des Bestandsgebäudes werden als Außengelände eines Kindergartens genutzt und sind eingezäunt.

7 Inhalt des Bebauungsplanes / Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Vorbemerkung:

Die räumliche Zuordnung der nachfolgenden Festsetzungen lässt sich der Planzeichnung entnehmen!

Aufgrund der dörflichen Prägung des Siedlungsbereiches im Plangebiet und dessen Umfeld (u. a. landwirtschaftlicher Betrieb Lübbershof) wird – entsprechend der bisherigen Festsetzung des Ursprungs-Bebauungsplanes – für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung ist über den östlich verlaufenden Wiesenweg sichergestellt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet – MD

Entsprechend den vorgesehenen Nutzungen und in Anlehnung an den Charakter der angrenzenden, bereits existenten Nutzungen, erfolgt eine Ausweisung der Baugebietsflächen als „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO.



Begründung (Entwurf – März 2023)

Städtebauliches Ziel ist es, hier ein eher ruhiges und konfliktfreies Nebeneinander von Cafebetrieb und Wohnen in der Ortsrandlage zu entwickeln. Aus diesem Grund werden bestimmte Nutzungen, die gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Dorfgebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, im vorliegenden Fall ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten. Ebenso werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, da ein Beherbergungsbetrieb in diesem Bereich u. a. aus verkehrlichen Gründen (hoher Parkplatzbedarf) aus Sicht der Gemeinde nicht wünschenswert ist.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das für den Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung geltende Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan reduziert, um hier im Randbereich des Mischgebiets im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet eine moderate Bebauung zu erhalten:

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO legt im Bebauungsplan den Anteil des Grundstücks fest, der durch bauliche Anlagen versiegelt werden kann.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden, allerdings ist dies nur auf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen (Flächen für Stellplätze bzw. Fahrradstellplätze) zulässig.

7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird mit 0,3 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an der Summe der realen Geschossflächen der 2 Geschosse des Bestandsgebäudes zzgl. eines kleinen Puffers.

7.2.3 Bezugshöhe

Als Bezugspunkt für die bauliche Anlagen wird die Fahrbahnoberkante des östlich verlaufenden Wiesenwegs definiert. Die Höhe liegt bei ca. 38,0 m ü. NHN (Normalhöhennull).

Beim Bestandsgebäude ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in etwa niveaugleich mit dem Straßenniveau. Um bei einem eventuellen Neubau ein zu starkes Herausragen des Kellergeschosses zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 0,5 m über der Fahrbahnoberkante liegen darf.

7.2.4 Vollgeschosse

Die max. Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO orientiert sich an der Bestands- sowie der geplanten Ausbausituation des Tiefstalls und wird auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt. Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig, sofern dieses nicht als Vollgeschoss gemäß Niedersächsischer Bauordnung einzustufen ist.



7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird für das Bestandsgebäude „Tiefstall“ eine Baugrenze (A – Bestandsgebäude) festgesetzt, die sich am Lageplan für den geplanten Umbau des Tiefstalls zu einem Cafe mit Wohnnutzungen orientiert. Sie umfasst den Realbestand des Tiefstalls zzgl. einer Breite von ca. 0,5 m zu den Bestands-Außenwänden und bezieht die geplanten Balkone sowie das Bestandsdach (mit zum Wiesenweg ausgerichteten Überstand) ein. Im Norden reicht sie bis an die Scheune und umfasst somit die gesamte Hoffläche.

Der Mindestabstand von $\frac{1}{2}$ H bzw. 3 m lässt sich zur Straßenparzelle unter Anwendung des § 6 Abs. 1 NBauO „Hinzurechnung benachbarter Grundstücke“ unterschreiten. Im vorliegenden Fall wird die $\frac{1}{2}$ Straßenbreite angerechnet.

Eine zweite Baugrenze (Baugrenze B – Außengastronomie, privater Außenbereich) definiert den Bereich, in dem ausschließlich Nebenanlagen und Einrichtungen für eine Außengastronomie (wie Außenterrassen, Sitzbereiche, Outdoor-Bar, Pergolen, etc.) bzw. für den privaten Außenbereich vorgesehen sind.

7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Diese orientieren sich am Freiflächenplan des Projektträgers.

(§ 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

7.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu möglichst über oberirdische Sickeranlagen mit belebter Bodenzone zu versickern. Dafür geeignete Methoden sind z. B. die Muldenversickerung bzw. die Herstellung eines Sickerbeckens. Soweit erforderlich, sind alternativ technische Einrichtungen 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 Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

Mit dieser Festsetzung möchte die Gemeinde den Anteil der Vorortversickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Sinne einer möglichst ausgeglichenen Wasserbilanz im Gebiet maximieren und die Ableitung in die gemeindliche Kanalisation minimieren.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

7.6.1 Wasserdurchlässige Bauweise

Durch die Festsetzung, Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, beabsichtigt die Gemeinde, auch das Wasser der entsprechend genutzten Flächen bestmöglich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



7.6.2 Artenschutz - Außenbeleuchtung

Um vermeidbare Insektenverluste zu verhindern, wird festgesetzt, dass Außenbeleuchtungen mit insektenfreundlichen LED-Leuchtmitteln mit warmweißem Licht entsprechend dem Stand der Technik auszuführen sind. Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ist auf nach außen strahlende Beleuchtung am Rand des künftig bebauten Geländes zu verzichten. Beleuchtungen sind daher so einzuplanen, dass sie möglichst vom Rand der künftig befestigten Flächen nach Innen in Richtung Tiefstall leuchten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



8 Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 80 u. 84 NBauO)

Die nachfolgend festgesetzten örtlichen Bauvorschriften orientieren sich, soweit sinnvoll, an der „örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung“ des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ortsmitte 3“ sowie an der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Punktuell werden sie an die geplante Umnutzung des Tiefstalls angepasst bzw. modifiziert.

Durch die örtlichen Bauvorschriften soll sichergestellt werden, dass der Habitus des Bestandsgebäudes zum einen in den Grundzügen erhalten bleibt bzw. sich zudem in die nördlich angrenzenden Dorfgebiets-Bauflächen dauerhaft einfügt.

Höhe Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf höchstens 0,5 m über Oberkante des Wiesenweg liegen. Die sichtbare Sockelhöhe (zwischen Oberkante Erdreich am Gebäude und Oberkante Erdgeschossfertigfußboden) darf höchstens 0,5 m betragen.

Gebäudeaußenfläche

Hauptgebäude sind zu einem Anteil von mindestens 50 % an der gesamten Gebäudeaußenfläche (ohne Fenster) aus Ziegelmauerwerk in roter bis rotbrauner Färbung herzustellen. Die verbleibenden Außenwandflächen sind in Putz in den Farbtönen weiß bis gelb/beige oder grau herzustellen. Oberhalb des 1. Vollgeschosses sind auch Holzverkleidungen in farblosen transparenten Anstrichen oder grau zulässig. Untergeordnete Bauteile sind in Stahl-Glas-Ausführungen zulässig.

RAL-Farben I (rot/rotbraun): 3000-3004 / 8001-8004, 8007 oder vergleichbare.

RAL-Farben II (weiß / gelb / beige): 9001-9003 sowie 9010 / 1002, 1021 sowie 1023 / 1000-1001, 1014-1015 oder vergleichbare.

RAL-Farben III (grau): 7000-7005, 7012, 7015 sowie 7030-7044 oder vergleichbare.

Dachformen / Dachneigungen / Dacheindeckung

Bei Gebäuden sind ab der Decke über dem ersten Vollgeschoss mit senkrechten Wänden Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 14° herzustellen. Dächer sind aus Tonziegeln oder Betonsteinen herzustellen. Zulässig sind die Farben rot bis rotbraun (siehe RAL-Farben I - Festsetzung 2).

Unterbrechungen der Dachflächen durch beispielsweise Dacheinschnitte, Dachgauben, Terrassenbrüstungen und aufsteigendes Mauerwerk sind in einem Anteil von höchstens 50 % der Trauflänge (gemessen als Längenmaß an der Außenseite des Überstandes) zulässig.

Eindeckungen aus Metall sind nicht zulässig.

Die vorgenannten Anforderungen gelten nicht für nichtlandwirtschaftliche Nebengebäude und Garagen.

Dachgauben und Dacheinschnitte

Eindeckungen aus Metall sind zulässig, wenn die Dachneigung < 15° beträgt.

Dachgauben und Dacheinschnitte haben von Giebeln oder von Außenwänden unter abgewalmten Giebeldachflächen einen Abstand von mindestens 3,5 m einzuhalten. Jede einzelne Gaube darf höchstens 4,5 m lang sein. Der Abstand untereinander muss mindestens 2,0 m betragen. Der Abstand zur Außenseite muss mindestens 3,5 m betragen.

Dachüberstände

Hauptdächer sind mit Dachüberständen von mindestens 20 cm (waagrecht gemessen) auszuführen.

Überdachantennen

Über dem Dach eines jeden Gebäudes ist nur eine Sammelantenne zugelassen.



Begründung (Entwurf – März 2023)

Balkon- und Loggienbrüstungs-Verkleidungen

An jedem einzelnen Baukörper sind Balkon- und Loggienbrüstungs-Verkleidungen aus einheitlichem Material und in einheitlicher Farbgebung zu gestalten.

Nebengebäude

Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einer Grundfläche über 20 m² sind Materialien und Farben der Dacheindeckung und der Außenwände dem Hauptgebäude entsprechend auszuführen oder aus Holz herzustellen. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 20 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Bei vorrangiger Nutzung von Dachflächen von Carports und Nebengebäuden für Solar- und / oder Photovoltaikanlagen sind auch steilere Dachneigungen zulässig.

Nebengebäude, Garagen und Carports mit einer Grundfläche von über 36 m² sind zusätzlich mit Rank- bzw. Kletterpflanzen einzugrünen (3 Pflanzen / lfd. m). Flächen von nebeneinander gebauten Nebengebäuden werden addiert.

Plakatierungen

Plakatierungen auf den Außenflächen der Gebäude sind außer auf den im Bauantragsverfahren dafür festzulegenden Flächen nicht zugelassen.

Werbeanlagen

Freistehende oder an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungserbringung bis maximal unterhalb der Fensterbrüstung im 1. OG zulässig. Die maximale Buchstabengröße beträgt 0,5 m. Bewegliche (laufende) Werbeanlagen und Lichtwerbungen mit Wechselschaltung (Blinkanlagen) sind nicht zulässig.

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt vom östlich verlaufenden Wiesenweg.

9.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die im Wiesenweg vorhandenen Strom-, Gas-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen gesichert.

Das anfallende Schmutzwasser kann über die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Reppenstedt entsorgt werden. Die erforderlichen Entsorgungsleitungen sind im Wiesenweg vorhanden.

9.3 Löschwasserversorgung

Die aus brandschutztechnischer Sicht erforderliche Grundversorgung des Gebietes (Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden) kann über die vorhandene Trinkwasserversorgung im Wiesenweg gewährleistet werden.



10 Erläuterung der Kennzeichnungen und Hinweise

10.1 Außerkraftsetzung Teilfläche Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“

Mit Wirksamkeit der vorliegenden 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 Ortsmitte 3 „Ortsmitte 3“ im Plangeltungsbereich der 4. Änderung unwirksam. Es gelten nur die Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften der 4. Änderung des Bebauungsplanes.

10.2 Bau- und Bodendenkmalschutz

Gemäß § 14 NDSchG besteht eine unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) für den Fall, dass Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde (UDSchB) vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Folgende Ansprechpartner stehen zur Verfügung:

- untere Denkmalschutzbehörde / archäologischer Denkmalschutz (UDSchB): Landkreis Lüneburg, Fachdienst Umwelt, Horst-Nickel-Str. 4, 21337 Lüneburg

und

- Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Lüneburg, Abteilung Archäologie - Gebietsreferat Lüneburg (NLD), Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg.

10.3 Altlasten / Kampfmittel

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ggf. mit der unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Lüneburg) abzustimmen.

Von einer Kampfmittelfreiheit kann nicht ausgegangen werden. Eine entsprechende Bescheinigung ist im Vorwege zu Baumaßnahmen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst) einzuholen.

11 Eingriffsregelung und Umweltbericht

§ 13 Abs. 3 BauGB lautet:

„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.“



12 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Daher wird gemäß § 13 (3) BauGB u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

12.1 Eingriffsregelung / Artenschutz

Da der Bebauungsplan den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB nicht wesentlich verändert, sind Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis j BauGB nicht zu erwarten. Entsprechend werden auch keine kompensationspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet, denn im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, hier als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten.

Mit der Bauleitplanung werden auch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (5) BNatSchG begründet. Da die naturräumliche Ausstattung des Plangeltungsbereiches eine lediglich sehr geringe Wertigkeit des Plangeltungsbereiches für die Tierwelt aufweist, wurde auf eine vertiefende Untersuchungen für dieses Schutzgut verzichtet. Es gibt innerhalb des Plangeltungsbereiches keine Gehölze, die gehölzbrütenden Vogelarten als Lebensraum dienen könnten. Offenlandbrütende Vögel sind wegen der vorhandenen Gebäude und der randlich vorhandenen Gehölze nicht zu erwarten.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass bei Umsetzung der Bebauungsplan-Änderung sowie den zu erwartenden Nutzungen gegenüber hierdurch betroffenen Individuen kein signifikant erhöhtes Tötungs- oder Verletzungsrisiko ausgeht. Verstöße insbesondere gegen die im § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG festgelegten Zugriffsverbote sind ebenfalls nicht zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass durch das Vorhaben die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

12.2 Bestandssituation und Bewertung

Landschaftsrahmenplan

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg 2017)

Im Landschaftsrahmenplan wird für den bereits bebauten bzw. als Parkplatz genutzten Teil des Plangebietes der Biototyp Dorfgebiet / Landwirtschaftliches Gebäude (OD) mit der Wertstufe I (von geringer Bedeutung) angegeben.

Die übrigen Flächen werden als sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) eingestuft (Wertstufe II (von allgemeiner bis geringer Bedeutung)).

Gemäß Landschaftsrahmenplan stehen im Plangeltungsbereich Pseudogley-Braunerden mit mittel-frischer Bodenfeuchte an.

In der Zielplanung des Landschaftsrahmenplanes werden die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Teile (südlich außerhalb des Plangeltungsbereiches) als Kernflächen des Biotopverbundsystems eingestuft (hier: Biotopverbund Mühlenbach, Südergellerser Bach, Osterbach).

Die geplanten Ausweisungen der 4. Änderung und Erweiterung stehen nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes.



Geologie / Relief

(Quelle: Geologische Übersichtskarte 1 : 200.000, Blatt CC 3126 Hamburg-Ost)

Die geologische Übersichtskarte stellt für den Untersuchungsraum glazifluviale Ablagerungen der Saale-Kaltzeit, bestehend aus Sanden und Kiesen, dar. Im Außengelände des Kindergartens, des Bestandsgebäudes sowie des Parkplatzes ist das Gelände bei Höhen um 38 m ü. NN. relativ eben ausgebildet. Von diesem Plateau aus fallen die Höhen in südlicher und westlicher Richtung auf ca. 37 m ü. NN. an der Grenze des Plangeltungsbereiches ab.

Boden

(Quelle: Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 unter www.nibis.lbeg.de)

Das Gebiet wird der Bodenlandschaft „Lehmgebiete“ zugeordnet. Gemäß Bodenübersichtskarte steht im Plangebiet als Bodentyp eine „Mittlere Podsol-Braunerde“ an.

Die im Geltungsbereich vorkommenden Böden sind weder als seltene, noch (aus ökologischer Sicht) als besonders wertvolle Bodenformationen einzustufen. Die Fläche liegt nicht innerhalb der Suchräume für schutzwürdige Böden. Die Böden sind dennoch als bedeutsam für den Naturhaushalt anzusehen, da sie die üblichen Bodenfunktionen als Puffer- und Filter für die Grundwasserleiter, als Standort für die Vegetation sowie als Lebensraum für Bodenorganismen erfüllen.

Wasserhaushalt

(Quelle: Hydrogeologische Karte 1 : 200.000 – Grundwasserneubildung + Schutzpotential der Grundwasserabdeckung unter www.nibis.lbeg.de)

Wasser hat eine besondere Bedeutung für den gesamten Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate ist als sehr gering einzustufen. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als hoch eingestuft. Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit > 25 m bis 27,5 m angegeben. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine wird mit gering angegeben.

Klima / Luft

(Quelle: www.nibis.lbdg.de)

Die mittlere jährliche Grundwasserbildung in mm/Jahr der Jahre 2021-2050 (Projektion) beträgt 210 (Minimalwert des Ensembles) bis 235 mm (Maximalwert), der Mittelwert beträgt 223 mm/Jahr.

Die mittlere Temperatur (Jahr) wird mit 8 °C angegeben. Lokalklimatisch ist der Geltungsbereich in den bebauten / befestigten Bereichen als klimatischer Belastungsraum, die Grünlandflächen als Kaltluft-Entstehungsgebiet einzustufen. Eine besondere Bedeutung oder Wertigkeit des Geltungsbereiches aus klimatischer Sicht ist schon aufgrund der kleinen Dimension nicht erkennbar.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet der 4. Änderung wird zum einen von dem bebauten Teil mit den angrenzenden befestigten (Schotter- und Pflaster-)flächen geprägt. Zu diesem Nutzungskomplex ist auch das als Rasenfläche ausgebildete Außengelände des Kindergartens (westlich des Bestandsgebäudes) zu zählen.

Anders stellt sich das Landschaftsbild außerhalb dieser Flächen dar. Die übrigen Flächen sind als Dauergrünland mit leicht abschüssigem Relief ausgebildet. Zusammen mit den randlich vorhandenen Gehölzbeständen sind diese Teilflächen eher landschaftlich geprägt.

Im Osten begrenzt der Wiesenweg (Asphaltstraße mit beidseitigem Pflaster-Gehweg) das Plangebiet. Östlich davon grenzt ein gewerblich geprägter Bereich (Lebensmittel-Einzelhandel sowie Drogeriemarkt mit Zulieferung sowie Parkplätzen) an. Am östlichen Gehweg steht dort eine ganze Reihe von Altpapier- und Altglas-Containern.

Nördlich grenzt ein vormals landwirtschaftliches Gebäude an, das mittlerweile diverse Folgenutzungen beinhaltet (Kindergarten, Änderungsschneiderei, Outlet sowie Buchhandlung).



Begründung (Entwurf – März 2023)

Nordwestlich grenzen die weitläufigen (und in diesem Bereich in erster Linie von Rasenflächen geprägten) Gartenflächen des landwirtschaftlichen Betriebes „Lübbershof“ an.

Grundbelastungen

Als Grundbelastung sind zum einen das vorhandene Bestandsgebäude, die Kindergartennutzung des Außengeländes sowie die mit Betonpflaster und Schotter ausgebildeten Parkplatzflächen einzustufen.

Reale Nutzung

Die nordwestliche Teilfläche wird als eingezäuntes Außengelände des Kindergartens genutzt. Das Bestandsgebäude „Tiefstall“ unterliegt aktuell keiner regelmäßigen Nutzung. Die Parkplatzflächen dienen als Bedarfsparkplatz und die Grünlandflächen werden intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

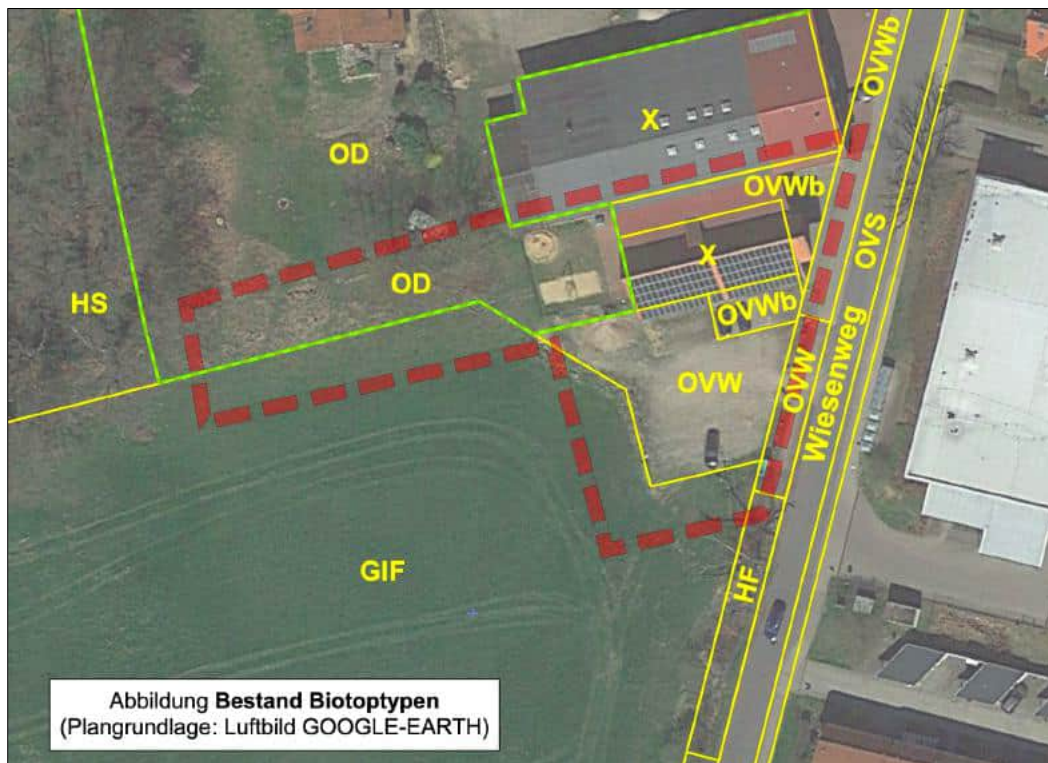
12.3 Bestandsdarstellung Biotoptypen

Die nachfolgende Abbildung sowie die anschließenden Ausführungen zeigen das Ergebnis der Biotoptypenkartierung und -bewertung.

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

- 5 - **sehr hohe** Bedeutung
- 4 - **hohe** Bedeutung
- 3 - **mittlere** Bedeutung
- 2 - **geringe** Bedeutung
- 1 - **sehr geringe** Bedeutung
- 0 - **weitgehend ohne** Bedeutung

Nachfolgend ist die aktuelle Bestandssituation der Biotoptypen einschließlich der Kürzel gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (2021) ergänzt.





Begründung (Entwurf – März 2023)

Der nordöstliche Teil des Plangeltungsbereiches ist stark baulich geprägt durch das Gebäude des Tiefstalls (X) sowie die Betonpflasterflächen (OVWb). Dem Tiefstall südlich vorgelagert sind weitere Betonpflasterflächen sowie einen Schotterparkplatz (OVW). Der südliche Teil des Plangeltungsbereiches wird landwirtschaftlich als „sonstiges intensives Feuchtgrünland“ (GIF) bewirtschaftet. Die westlichen Flächen sind als Dorfgebiet (OD) einzustufen und teilweise als Außengelände für den Kindergarten genutzt. Die übrigen Teilflächen sind als Hoffläche des Betriebes Lübbershof genutzt. Der Gehweg zur Wiesenstraße ist überwiegend in Betonpflaster (OVWb), teilweise aber auch als Schotterweg (OVW) ausgebildet.

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen lässt sich der folgenden Tabelle entnehmen:

Kürzel	Biotoptyp	Wertfaktor
GIF	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland	2
HS	Gehölz der Siedlungsbereiche	3
OD	Dorfgebiet	2
OVWb	Gehweg, Pflasterflächen (Beton)	0
OVW	Schotterflächen, Schotterweg	0,5
X	Bestandsgebäude	0

13 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.186 m² und ist vollständig als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

14 Kosten

Die Gemeinde hat mit dem Vorhabenträger einen städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme abgeschlossen. Zusätzlich zu den Sach- und Personalkosten für die Durchführung des Verfahrens entstehen der Gemeinde daher keine Kosten. Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht erforderlich.

15 Zusammenfassende Erklärung

Auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.



16 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde durch den Rat der Gemeinde Reppenstedt gebilligt am

Reppenstedt, den

gez. Steffen Gärtner
(Gemeindedirektor)

Diese Satzung wurde ausgearbeitet von:

Planwerkstatt Holzer
Sültenweg 40
21339 Lüneburg
Tel.: 04131 / 400 931
Email: info@planwerkstatt-holzer.de

Lüneburg, den

.....
Frank Holzer

ANLAGEN

Anlage 1 – Abbildung 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gellersen

Anlage 1 – Abbildung

53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gellersen
(zum Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“, 4. Änderung und Erweiterung
Reppenstedt mit örtlicher Bauvorschrift)

Ziel der 53. Änderung des Flächennutzungsplan ist es, den Flächennutzungsplan im
sog. Parallelverfahren zeitgleich entsprechend der Planungsinhalte des Bebauungs-
planes Nr. 21 „Ortsmitte 3“, 4. Änderung und Erweiterung anzupassen.



GEMEINDE REPPENSTEDT
Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“, 4. Änderung und Erweiterung
(mit örtlichen Bauvorschriften)
Begründung (Entwurf – März 2023)

