

Gemeinde Reppenstedt

Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortsmitte 1“

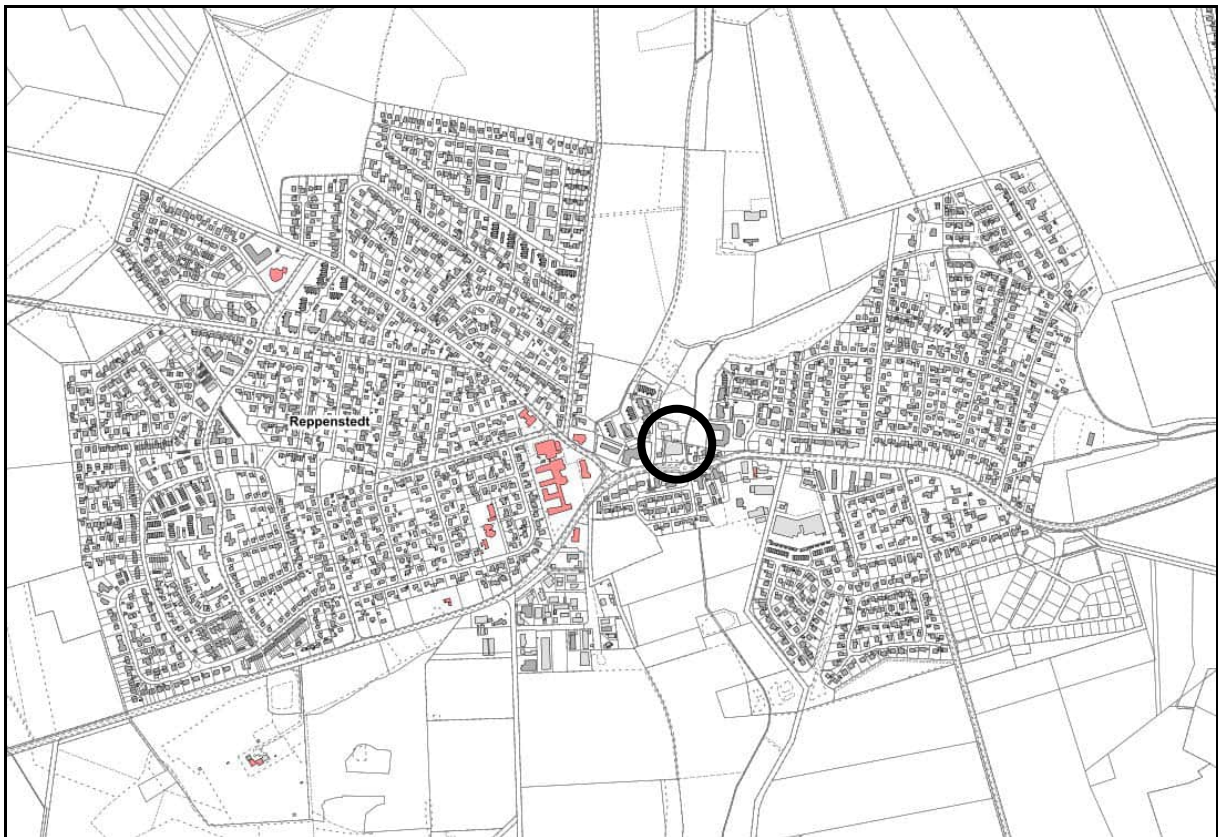
mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ortsmitte 2“


mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Ortsmitte IV“

gemäß § 13a BauGB

Begründung

Stand Vorentwurf: 26.04.2023



Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Liegenschaftsgraphiken (grau).
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2023  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Lüneburg.

 Lage des Plangebietes

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

1	Planungsanlass und -ziele	4
2	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung.....	4
3	Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	5
4	Zu beachtende Plangrundlagen	6
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	6
4.1.1	Rechtswirksames Regionales Raumordnungsprogramm.....	6
4.1.2	Entwurf zur Neuauflistung des Regionalen Raumordnungsprogramms.....	8
4.2	Landschaftsrahmenplan	11
4.3	Flächennutzungsplan	12
4.4	Bebauungspläne.....	12
4.5	Sanierungsgebiet „Ortszentrum“	17
4.6	Rahmenplan für die städtebauliche Sanierung des Ortszentrums Reppenstedt.....	17
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	19
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.3	Bauweise	20
5.4	Baugrenze	20
5.5	Verkehrsflächen.....	20
6	Örtliche Bauvorschrift	21
7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
8	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	22
9	Quellenverzeichnis	23



1 Planungsanlass und -ziele


Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Gemeinde Reppenstedt in der Ortsmitte von Reppenstedt die Neuerrichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsstandortes in Anlehnung an den Rahmenplan für die städtebauliche Sanierung des Ortszentrums Reppenstedt ermöglichen. Der am Standort bereits vorhandene Markt ist sowohl baulich als auch hinsichtlich seiner Verkaufsfläche und der Stellplatzsituation nicht mehr angemessen. Außerdem sollen weitere flankierende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ermöglicht und mit attraktiven Wohnungsangeboten kombiniert werden. Durch die Planung soll das Ortszentrum von Reppenstedt aktiv weiterentwickelt und gestärkt werden.

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das ca. 1 ha große Plangebiet liegt im Ortszentrum von Reppenstedt unmittelbar nördlich der Lüneburger Landstraße - L216. Das Plangebiet umfasst das Grundstück des bestehenden Marktes, das Grundstück des Postverteilerzentrums im Norden, das Grundstück einer Apotheke im Westen, ein mit einem Wohngebäude bebautes Grundstück im Osten sowie ein mit einem als Hundesalon genutzten Gebäude bebautes Grundstück im Osten. Außerdem liegt ein Teil der Straße „An der Landwehr“ im Westen des Plangebietes.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie) (ohne Maßstab).

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

3 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Rechtsgrundlagen

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, durchgeführt. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, zugrunde.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ des Baugesetzbuches (BauGB). Demnach darf ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) oder 20.000 m² bis weniger 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2). In den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche < 20.000) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 13a BauGB wird angewendet, weil die folgenden Voraussetzungen zutreffen:

Bedingungen für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB	Auswertung
Abs. 1, Sätze 1 und 2, Nr. 1 und 2 BauGB	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen	--
- die Nachverdichtung	--
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	Trifft zu
Größe der Grundfläche:	
1. weniger als 20.000 m ²	Trifft zu
2. 20.000 m ² bis weniger 70.000 m ² ; Durchführung einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien	--
Erhebliche Umweltauswirkungen bei 2. - Ausgleichsmaßnahme erforderlich	--
Abs. 1, Sätze 4 und 5 BauGB	
Begründet der B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist?	nein*
Sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben?	nein
Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind?	nein
Abs. 2 Nr. 2 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?	Ja, aber nur geringfügig. F-Plan im Wege der Berichtigung anpassen.
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	nein

Tabelle 1: Auswertung der Bedingungen zur Anwendbarkeit des § 13a BauGB.



*Nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für den Bau des großflächigen Einzelhandelsbetriebes eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Gemäß § 7 Absatz 1 Satz 1 UVP führt die zuständige Behörde bei einem solchen Neuvorhaben eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durch. Nach überschlägiger Prüfung ist davon auszugehen, dass für das geplante Neuvorhaben keine UVP-Pflicht besteht, da das Neuvorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird (vgl. Kapitel 8).

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, sind die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13a BauGB erfüllt. Der Bebauungsplan kann daher nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

In dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan werden ein sonstiges Sondergebiet und ein urbanes Gebiet mit einer Fläche von insgesamt rund 9.000 m² und mit einer zulässigen Grundfläche (GRZ I von 0,5) von rund 4.500 m² festgesetzt. Somit liegt die zulässige Grundfläche unter den 20.000 m².

Trotz Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB führt die Gemeinde Reppenstedt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durch.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

4.1.1 Rechtswirksames 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 das Plangebiet gekennzeichnet ist.

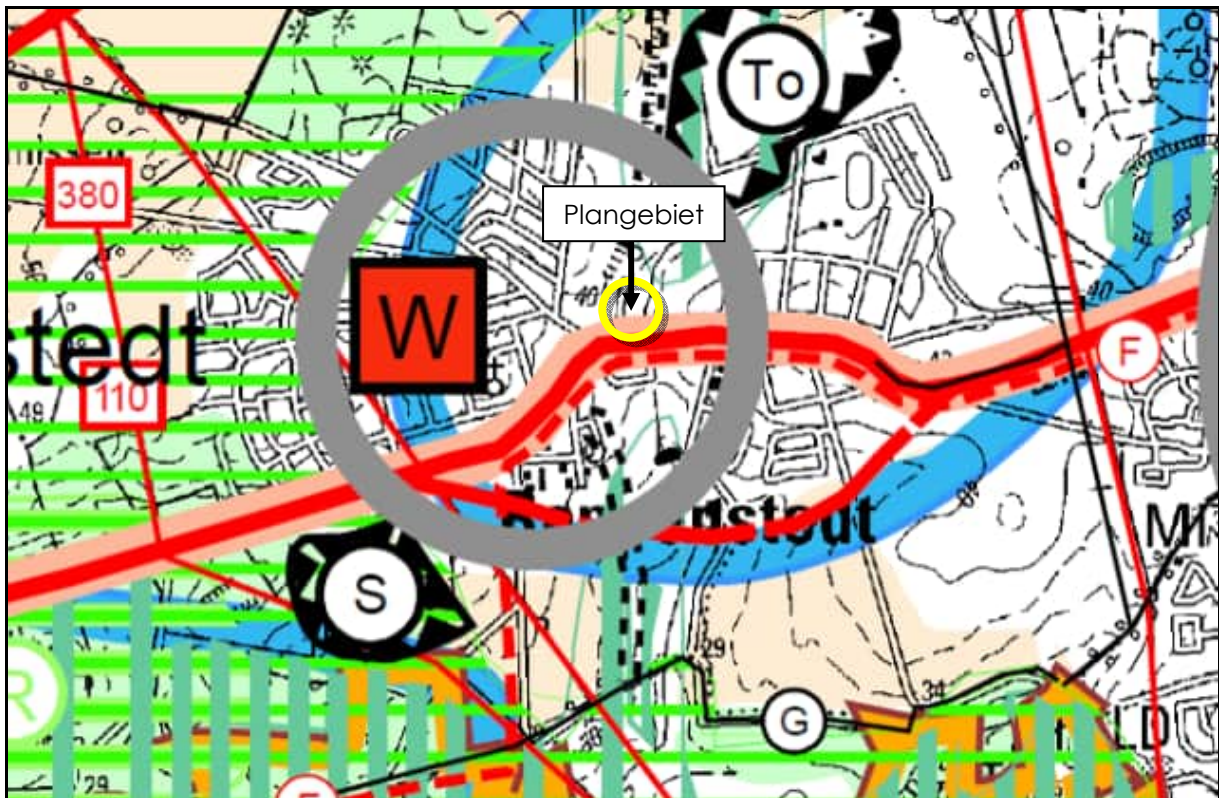


Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2003 i.d.F. der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung des Plangebietes (gelbe Linie) (ohne Maßstab).
Quelle: Landkreis Lüneburg (2016).

Entwicklung der Siedlungsstruktur

Im RROP wird festgelegt, dass die Gemeinden ihre Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs auszurichten haben (Ziel RROP 2.1 06).

Dieses Ziel der Raumordnung wird bei der Planung beachtet. Das vorliegende Plangebiet liegt im Ortszentrum von Reppenstedt. Es handelt sich hierbei um einen zentralörtlichen Standort mit einer guten Anbindung an den ÖPNV.

Im RROP wird dem Grundzentrum Reppenstedt die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ zugewiesen (Ziel RROP 2.1 15). 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 im Ortszentrum von Reppenstedt 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). Außerdem ist eine Station eines Carsharing Anbieters vorhanden. Darüber hinaus kann ein Anruf-Sammel-Taxi genutzt werden. Die Gemeinde hält zudem alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung im Ortszentrum von Reppenstedt vor.

Entwicklung der Zentralen Orte

Im RROP wird Reppenstedt (Ortsteil Reppenstedt) als Grundzentrum ausgewiesen. Die zentralen Siedlungsgebiete der Grundzentren entsprechen den in den jeweiligen Flächennutzungsplänen der Träger der Bauleitplanung als Wohnbauflächen, gemischte oder gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen (Ziele RROP 2.2 03).

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsgebiet, da es im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt wird (vgl. Kapitel 4.3). Da Reppenstedt ein Grundzentrum ist, ist hier eine Wohnflächenausweisung über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus möglich. Außerdem sind in Grundzentren im zentralen Siedlungsgebiet Einzelhandelsgroßprojekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs unter bestimmten Voraussetzungen zulässig (siehe unten). Die vorliegende Planung entspricht dem zentralörtlichen Auftrag von Reppenstedt.

Entwicklung der Versorgungsstrukturen

Im RROP wird unter Ziffer 2.3 01 festgelegt, dass der Umstrukturierungsprozess im Einzelhandel die wohnortbezogene Nahversorgung sowie die Versorgungsfunktion der Grundzentren und die regionale und überregionale Einzelhandelsfunktion Lüneburgs nicht gefährden darf. In Grundzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Verkaufsfläche beträgt in der Regel nicht mehr als 2000 m² (Orientierungswert),
- sie werden planungsrechtlich als Sondergebiete oder Kerngebiete festgesetzt,
- die zentralörtlichen Funktionen benachbarter Zentraler Orte werden nachweislich nicht wesentlich beeinträchtigt,
- sie werden in tatsächlich vorhandenen oder durch Bauleitplanung festgelegten zentralen Versorgungsbereichen errichtet (Integrationsgebot) und
- sie werden im zentralen Siedlungsgebiet errichtet (Konzentrationsgebot).



Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 soll ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² ermöglicht werden. Die Voraussetzung einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 2.000 m² aus dem RROP wird somit eingehalten. Für den geplanten Lebensmittelmarkt wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungen“ festgesetzt. Hiermit wird eine weitere Voraussetzung aus dem RROP erfüllt. Das Plangebiet liegt in einem zentralen Versorgungsbereich im zentralen Siedlungsgebiet. Somit werden das Integrationsgebot und das Konzentrationsgebot aus dem RROP eingehalten. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die zentralörtlichen Funktionen benachbarter Zentraler Orte nicht nachweislich durch die Planung beeinträchtigt werden, sodass eine weitere im RROP genannte Voraussetzung ebenfalls erfüllt wird. Dieses wird zum Entwurf des Bebauungsplanes geprüft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet bereits im Bestand ein Markt vorhanden ist, der durch einen neuen Lebensmittelmarkt ersetzt werden soll.

Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung

Das Plangebiet 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.“

Bei der Planung wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung nach dem Stand der Technik berücksichtigt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine Planung bezüglich der Oberflächenentwässerung erstellt. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet im Bestand bereits überwiegend bebaut und versiegelt ist. Mit der vorliegenden Planung wird eine Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen ermöglicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass wassergefährdende Stoffe anfallen oder verwendet werden. Die Planung steht der Schutzwirkung des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung nicht entgegen.

Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (L216) südlich des Plangebietes

Die L 216, welche unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzt, wird als vorhandene Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr und regional bedeutsamem Wanderweg für Radfahrer im RROP gekennzeichnet.

Von der Planung gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die L 216 und den Wanderweg aus.

Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft nordöstlich des Plangebietes

Nordöstlich des Plangebietes wird ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft im RROP dargestellt.

Hierbei handelt es sich um den Bereich des Landschaftsschutzgebietes des Landkreises Lüneburg und gesetzlich geschützter Biotop. Das Landschaftsschutzgebiet und die gesetzlich geschützten Biotop werden von der Planung nicht berührt.

Fazit

Die Planung ist mit dem RROP vereinbar.

4.1.2 Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms

Derzeit läuft ein Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Lüneburg. Die Neuaufstellung des RROP dient der Anpassung an die umfangreichen Änderungen des Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms (LRÖP) sowie der Festlegung eigener Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung des Landkreises. Es liegt ein 1. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP aus dem Dezember 2022 vor, der in

die Abwägung zur vorliegenden Planung einbezogen wird. Hiermit wird § 4 Absatz 1 i.V.m. § 3 Absatz 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) entsprochen, wonach in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem 1. Entwurf zur Neuaufrstellung des RROP für den Landkreis Lüneburg aus dem Dezember 2022 zu entnehmen, in welchem das Plangebiet gekennzeichnet ist.

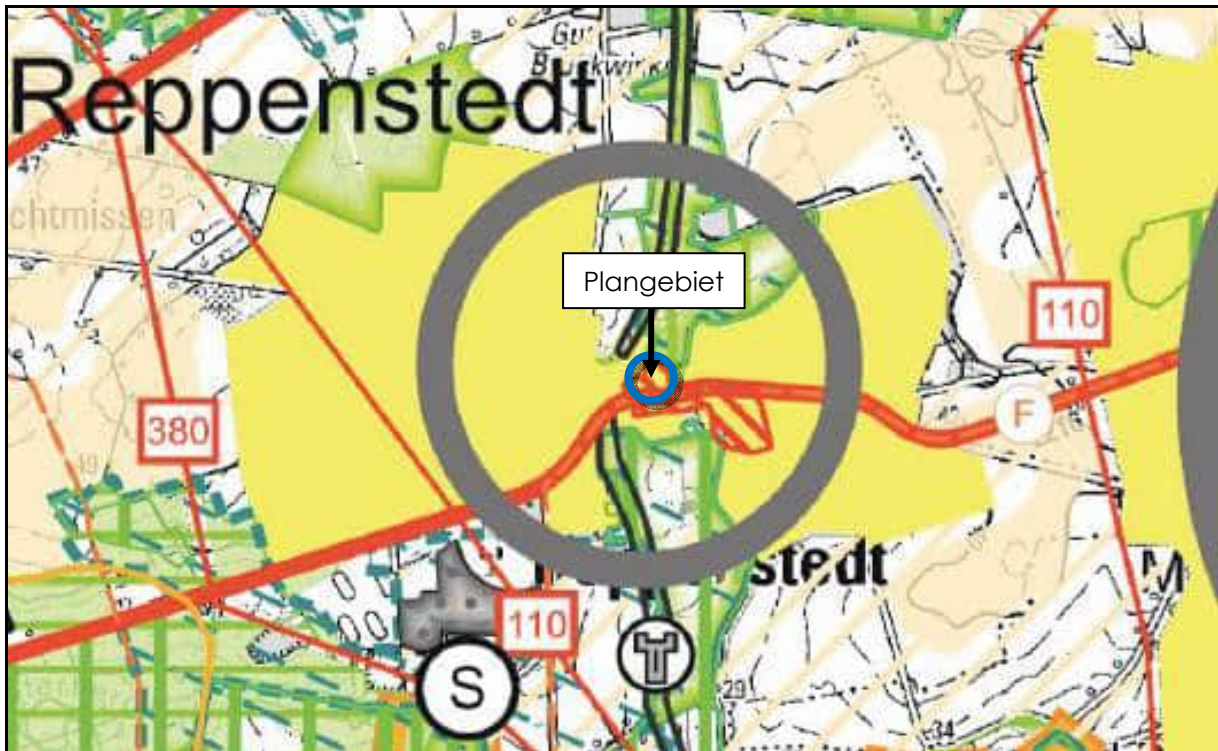


Abb. 3: Auszug aus dem 1. Entwurf zur Neuaufrstellung des RROP mit Kennzeichnung des Plangebietes (blaue Linie) (ohne Maßstab). Gelbe Füllung = Zentrales Siedlungsgebiet. Rote Schraffur = Versorgungskern. Grauer Kreis = Grundzentrum. Quelle: Landkreis Lüneburg (2022).

Wie der Abbildung zu entnehmen ist, liegt das Plangebiet im zentralen Siedlungsgebiet (gelbe Füllung) und im Versorgungskern (rote Schraffur). Reppenstedt wird außerdem im Entwurf des RROP als Grundzentrum festgelegt (grauer Kreis). Weitere Ausführungen hierzu sind den Abschnitten „Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte“ und „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ unten zu entnehmen.

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Landesstraße wird als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung mit einem Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg „Radfahren“ dargestellt. Von der Planung gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die L 216 und den Wanderweg aus.

Nordöstlich des Plangebietes werden ein Vorranggebiet Freiraumfunktionen, ein Vorranggebiet Biotopverbund und ein Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung dargestellt. Hierbei handelt es sich um den Bereich des Landschaftsschutzgebietes des Landkreises Lüneburg und gesetzlich geschützten Biotop. Das Landschaftsschutzgebiet und die gesetzlich geschützten Biotop werden von der Planung nicht berührt.

Entwicklung der Siedlungsstruktur – Wohnbauliche Entwicklung

Im Entwurf des RROP wird festgelegt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in den Kommunen außerhalb der Hansestadt Lüneburg in Abhängigkeit von der Funktion der Standorte im Rahmen maximaler Flächenkontingente in ha pro Jahr möglich ist. Die Flächenkontingente ergeben sich aus den Einwohnerzahlen mit Stand 30.6.2017, den Berechnungsfaktoren für Wohneinheiten und den Dichtewerten. Für Ortsteile mit Grundzentren wie in Reppenstedt sind als Berechnungsfaktor für Wohneinheiten 4,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und

Jahr und als Dichtewert 20 Wohneinheiten pro ha zugrunde zu legen. Die Flächenkontingente gelten nach Abzug vorhandener Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan. Auf die Flächenkontingente werden Wohnbauflächenausweisungen im Innenbereich, Wohnbauflächenausweisungen durch Umwandlung von gemischten Bauflächen und Flächenanteile für Pflegeeinrichtungen nicht angerechnet (Ziel Entwurf RROP 2.1.2 03).

Die Regelung aus dem Entwurf des RROP bezieht sich nur auf Wohnbauflächenausweisungen. Nach der Begründung zum Entwurf des RROP werden gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen nicht auf die Kontingente angerechnet, da nur ein im konkreten Fall nicht genau bestimmbarer Teil für Wohnnutzungen in Anspruch genommen wird.

In der Tabelle 3 der Begründung zum Entwurf des RROP werden die Flächenkontingente nach Ortsteilen aufgelistet. Für Reppenstedt als Ortsteil mit Grundzentrum mit 7.379 Einwohnern zum Stand 30.6.2017, dem Berechnungsfaktor von 4,5 Wohneinheiten, dem Dichtewert von 20 ergibt sich rechnerisch ein Flächenkontingent von 1,66 ha pro Jahr und von 16,60 ha in 10 Jahren.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (vgl. Kapitel 3). Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Außerdem erfolgen im Rahmen des Bebauungsplanes keine Wohnbauflächenausweisungen, sondern eine Ausweisung eines Sondergebietes und eines Urbanen Gebietes. Daher sind die durch den Bebauungsplan im Sondergebiet und im Urbanen Gebiet ermöglichten Wohnnutzungen im Innenbereich nicht auf die im Entwurf des RROP definierten Flächenkontingente für Reppenstedt anzurechnen.

Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

Reppenstedt wird im Entwurf des RROP als Grundzentrum festgelegt. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet (Ziele Entwurf RROP 2.2 05). Die zentralen Orte sind in der zeichnerischen Darstellung räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festgelegt (Ziel Entwurf RROP 2.2 06). In Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln (Ziel Entwurf RROP 2.2 07).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 liegt im zentralen Siedlungsgebiet (vgl. Abb. 3). Die Gemeinde Reppenstedt kommt mit der Planung dem Versorgungsauftrag als Grundzentrum zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs für die Einwohner des Verflechtungsbereiches nach.

Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

Im Entwurf des RROP wird festgelegt, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte nur zulässig sind, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 [2.3 LROP] entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren (Ziel Entwurf RROP 2.3 03). In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral) (Ziel Entwurf RROP 2.3 04). Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot) (Ziel Entwurf RROP 2.3 07). Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot) Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Die städtebaulich integrierten Lagen der Zentralen Orte sind in der zeichnerischen Darstellung als Versorgungskern festgelegt (Ziele Entwurf RROP 2.3 08). Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot) (Ziel Entwurf RROP 2.3 10). Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot) (Ziel Entwurf RROP 2.3 11).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 wird ein neues Einzelhandelsgroßprojekt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes von Reppenstedt ermöglicht (vgl. Abb. 3). Das Konzentrationsgebot wird somit eingehalten. Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb einer städtebaulich inte-



grierten Lage, da es im nach dem Entwurf des RROP festgelegten Versorgungskern liegt (vgl. Abb. 3). Das Plangebiet ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. Somit wird auch das Integrationsgebot eingehalten. Die Einhaltung der weiteren oben genannten Gebote bzw. Verbote aus dem Entwurf des RROP (Kongruenzgebot grundzentral, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot) wird zum Entwurf des Bebauungsplanes geprüft. Es ist davon auszugehen, dass diese ebenfalls eingehalten werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass im Plangebiet bereits im Bestand ein Markt vorhanden ist, der nun durch einen neuen Lebensmittelmarkt ersetzt werden soll.

Fazit

Die Planung ist mit dem Entwurf des RROP vereinbar.

4.2 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

In der Karte „Biototypen Bewertung“ wird für das Plangebiet überwiegend die Kategorie „Siedlungs-/Verkehrsfläche“ mit der Wertstufe I von geringer Bedeutung dargestellt. Lediglich der Bereich des Kranken Hinrichs wird als Gewässer mit der Wertstufe II von allgemeiner bis geringer Bedeutung dargestellt.

Zielkonzept

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Zielkonzept des LRP mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie) zu entnehmen.

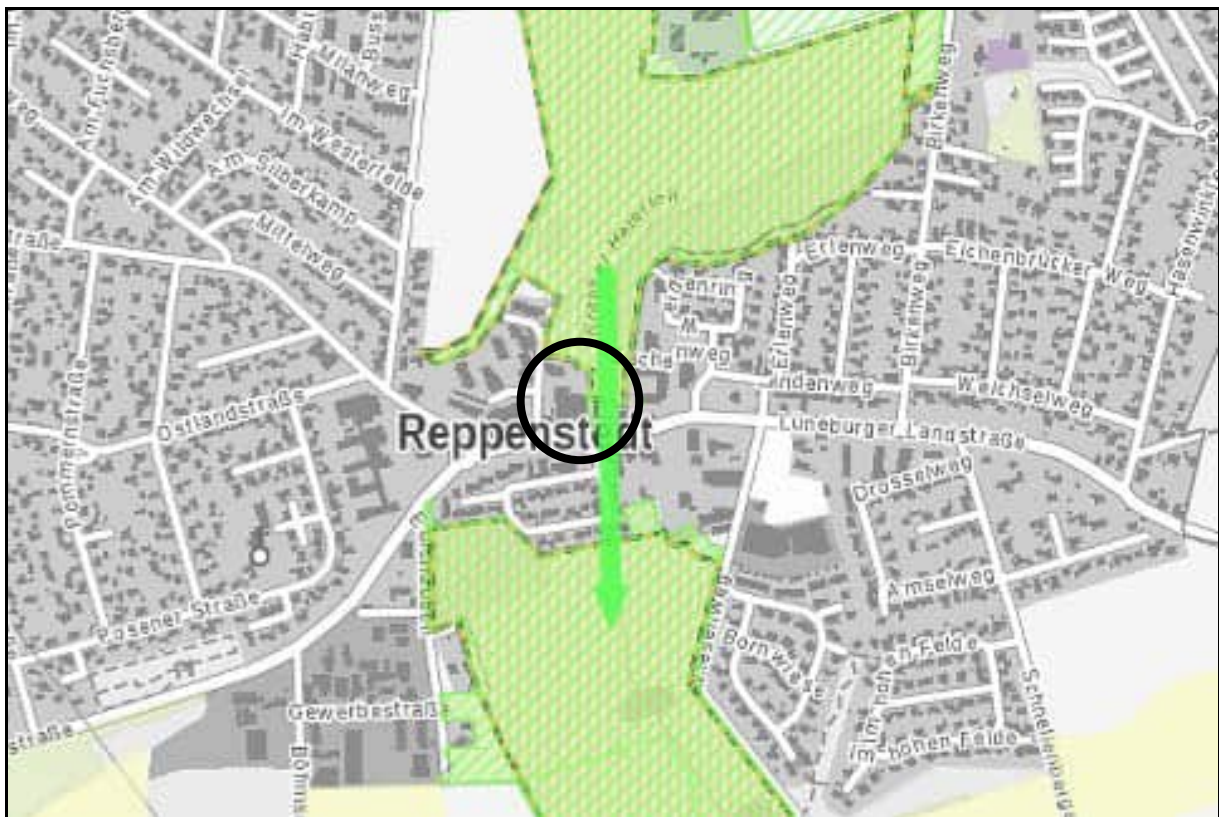


Abb.4: Auszug aus dem Zielkonzept des LRP des Landkreises Lüneburg 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarzer Kreis) (ohne Maßstab).

Quelle: Landkreis Lüneburg (2017).

Im Zielkonzept wird entlang des im Plangebiet verlaufenden überwiegend verrohrten Grabens „Kranker Hinrich“ eine Vernetzungsachse mit der Zielsetzung „Freihaltung von Landschaftsachsen/ Ausschluss von Bebauung“ dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine Vernetzungsachse der nördlich und südlich gelegenen wertvollen Kernflächen im Biotopverbund, welche zugleich zum Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg gehören. Im Norden handelt es sich um Waldbereiche und im Süden um Auenbereiche. Für diese Kernflächen wird im LRP das Zielkonzept „Freihaltung von Landschaftsräumen/ Ausschluss von Bebauung“ festgelegt. Ziel ist der Aufbau eines Biotopverbundes zur Erhaltung der Biodiversität.

Die an das Plangebiet angrenzenden Kernflächen im Biotopverbund, die zugleich zum Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg gehören, werden durch die Planung nicht berührt. Der „Kranke Hinrich“ ist im Plangebiet überwiegend verrohrt. Nur ein kleiner nördlicher Teilbereich ist ein offenes Fließgewässer.

Fazit

Die Planung ist mit dem LRP vereinbar.

4.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend eine gemischte Baufläche und für einen westlichen Teilbereich eine Wohnbaufläche dar.

Der nachfolgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes zu entnehmen.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen.

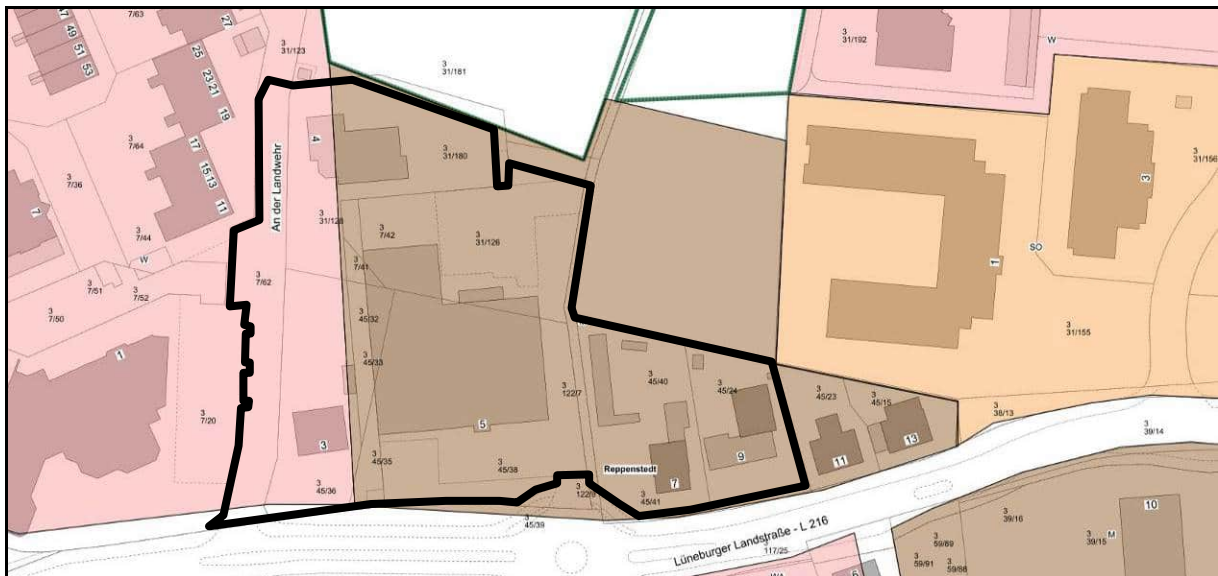


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gellersen. Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

4.4 Bebauungspläne

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ werden die Bebauungspläne Nr. 16 „Ortsmitte 1“, Nr. 17 „Ortsmitte 2“ und Nr. 34 „Ortsmitte IV“ geändert. Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen dieser Bebauungspläne für die Bereiche zusammenfassend erläutert, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan geändert werden.

Bebauungsplan Nr. 16 „Ortsmitte 1“

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 16 „Ortsmitte 1“ aus dem Jahr 1984 zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ ist mit einer roten Linie gekennzeichnet, sodass ersichtlich wird, welcher Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortsmitte 1“ geändert wird. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortsmitte 1“ ist mit einer grünen Linie gekennzeichnet.

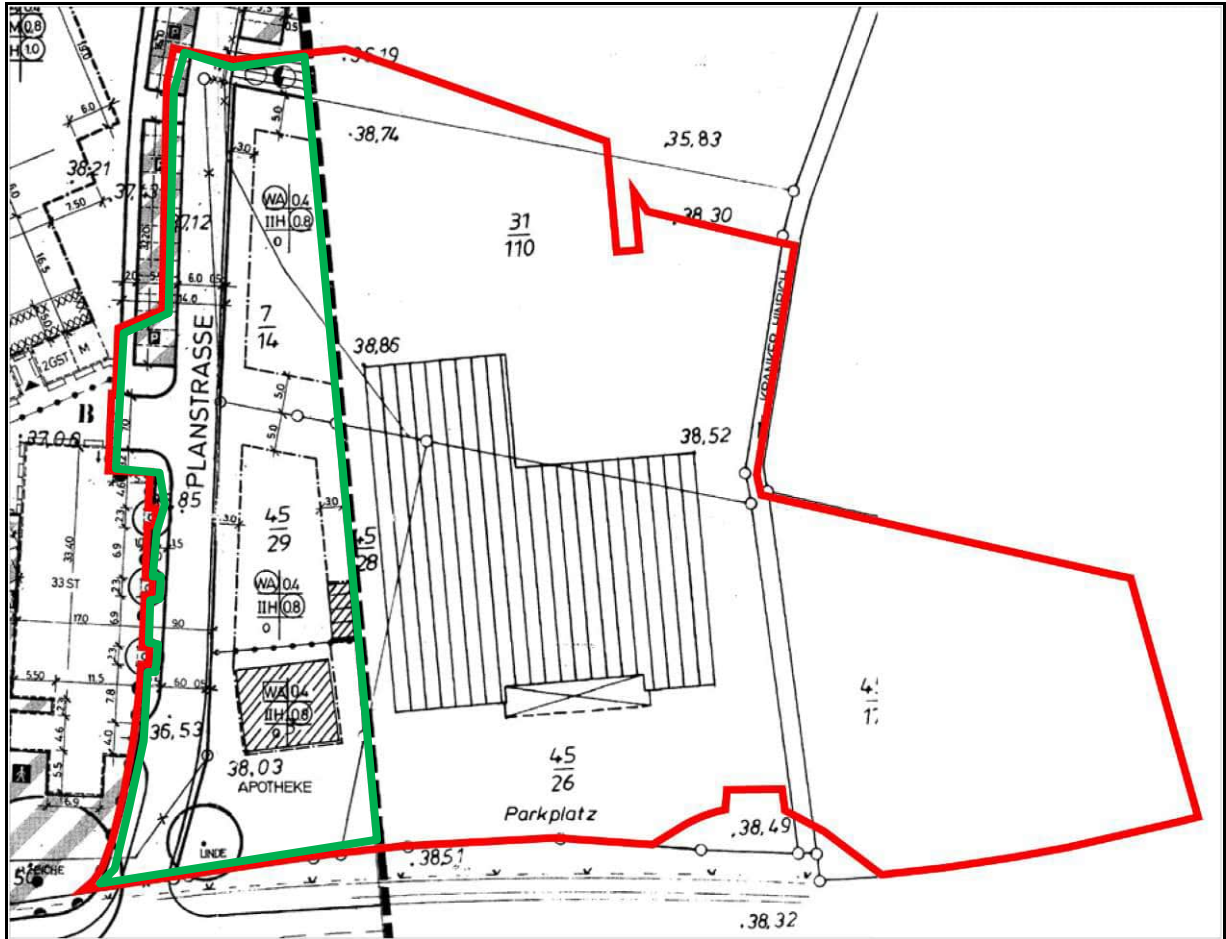


Abb. 6: Auszug aus dem B-Plan Nr. 16 „Ortsmitte 1“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 41 (rote Linie) und des Änderungsbereiches (grüne Linie) (Maßstab 1:1.000).
Quelle: Gemeinde Reppenstedt (1984).

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Ortsmitte 1“ reicht in den westlichen Teil des Plangebietes der Bebauungsplanes Nr. 41 hinein. Für den Bereich der vorhandenen Apotheke und den nördlich daran angrenzenden Bereich werden Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8, maximal 2 Vollgeschossen und einer offenen Bauweise festgesetzt. Nördlich der Allgemeinen Wohngebiete wird eine kleine Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität/Abwasser (Pumpwerk)“ festgesetzt. Der Bereich der Straße „An der Landwehr“ wird als Straßenverkehrsfläche und zum Teil als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkflächen“ festgesetzt.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortsmitte 1“

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortsmitte 1“ aus dem Jahr 1988 zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ ist mit einer roten Linie gekennzeichnet, sodass ersichtlich wird, welcher Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortsmitte 1“ geändert wird. Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortsmitte 1“ ist mit einer grünen Linie gekennzeichnet.



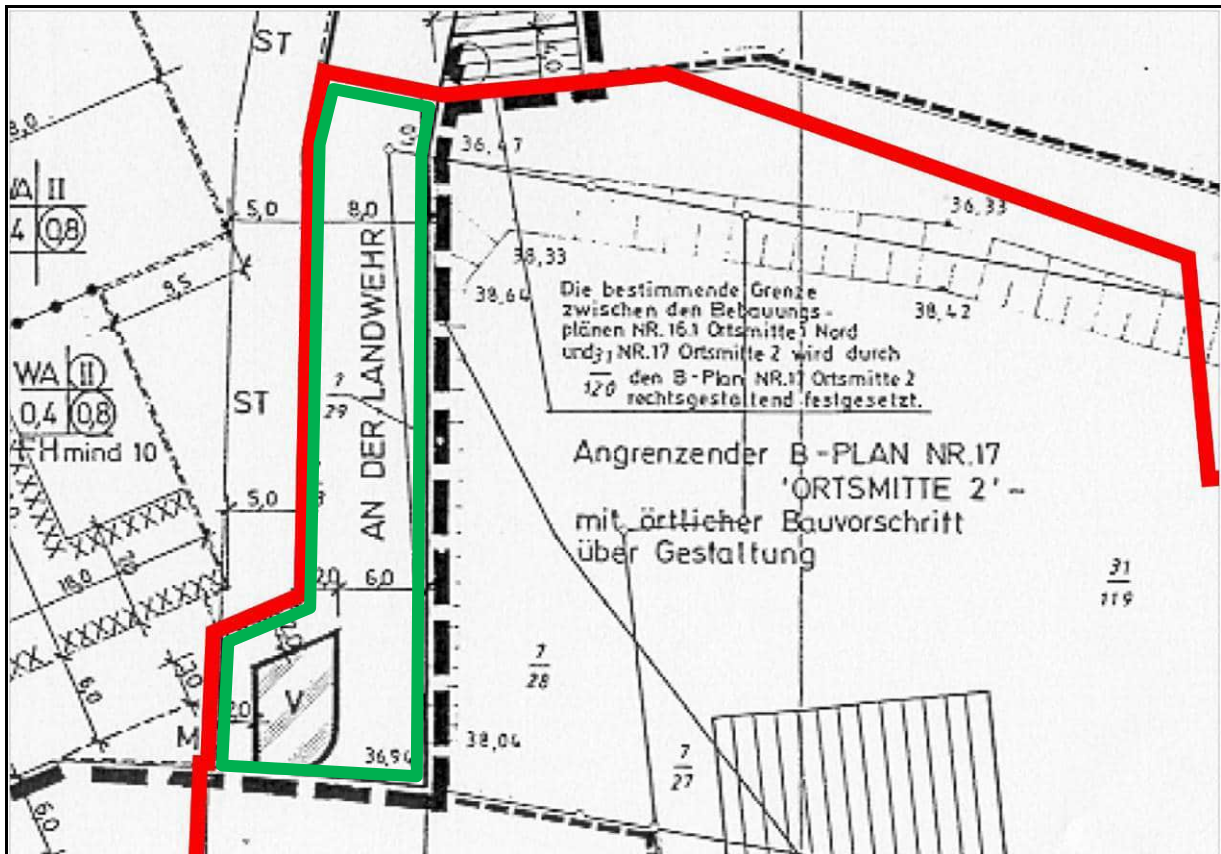


Abb. 7: Auszug aus der 1. Änderung des B-Planes Nr. 16 „Ortsmitte 1“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 41 (rote Linie) und des Änderungsbereiches (grüne Linie) (Maßstab 1:500).
Quelle: Gemeinde Reppenstedt (1988A).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortsmitte 1“ reicht in einen kleinen nordwestlichen Teil des Plangebietes der Bebauungsplanes Nr. 41 hinein. Hierbei handelt es sich um einen Teil der Straße „An der Landwehr“, welche im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortsmitte 1“ als Straßenverkehrsfläche und in einem kleinen Teilbereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsflächen-Begleitgrün“ festgesetzt wird.

Bebauungsplan Nr. 17 „Ortsmitte 2“

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 17 „Ortsmitte 2“ aus dem Jahr 1988 zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ ist mit einer roten Linie gekennzeichnet, sodass ersichtlich wird, welcher Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ortsmitte 2“ geändert wird. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ortsmitte 2“ ist mit einer grünen Linie gekennzeichnet.

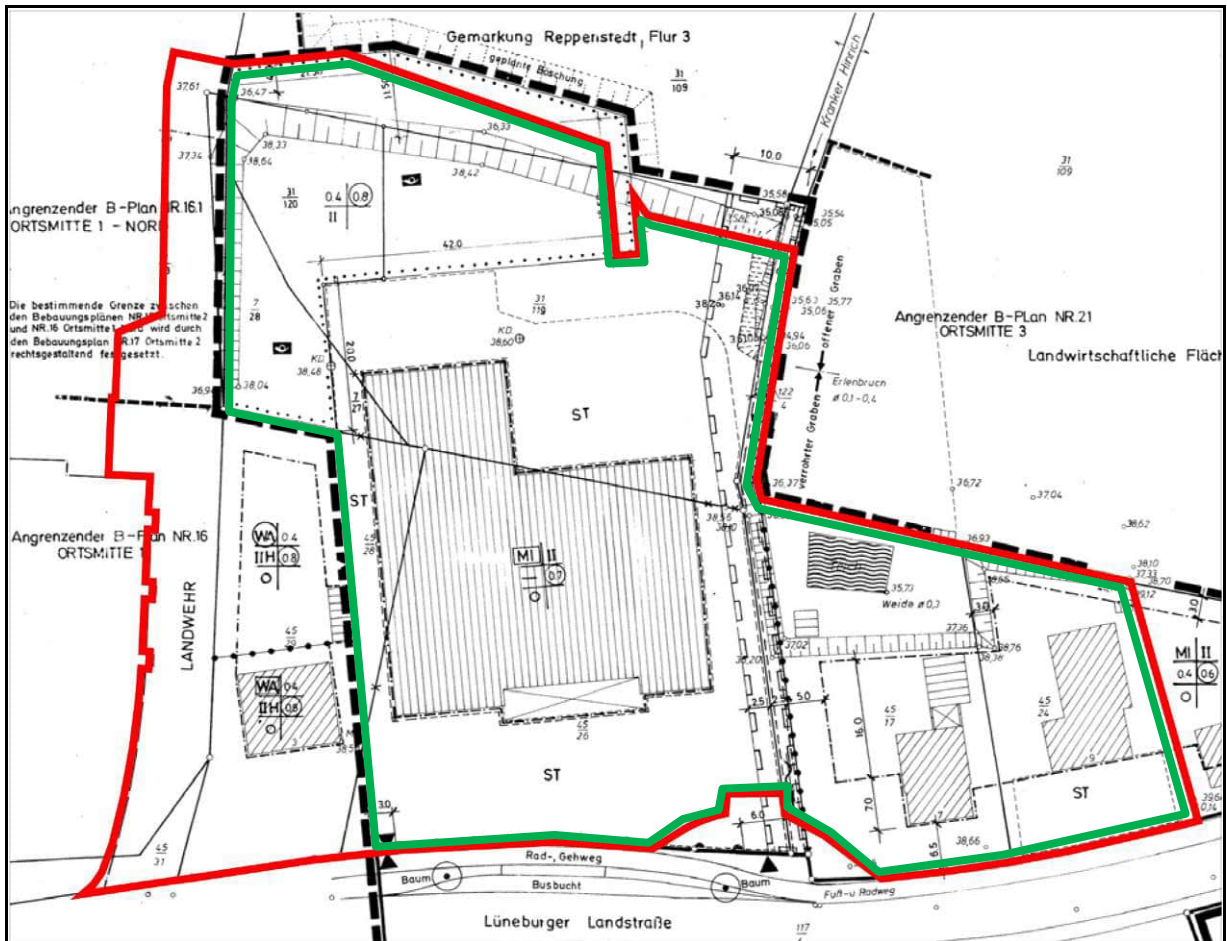


Abb. 8: Auszug aus dem B-Plan Nr. 17 „Ortsmitte 2“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 41 (rote Linie) und des Änderungsbereiches (grüne Linie) (Maßstab 1:1.000).
Quelle: Gemeinde Reppenstedt (1988B).

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Ortsmitte 2“ umfasst den überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41. Für den Bereich des vorhandenen Marktes wird ein Mischgebiet mit maximal 2 Vollgeschossen, einer Geschossflächenzahl von 0,7 und einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Baugrenze wird auf den Außenkanten des Marktgebäudes festgesetzt. Die angrenzenden und überwiegenden weiteren Bereiche des Mischgebietes werden zusätzlich als Flächen für Stellplätze festgesetzt. Von der Lüneburger Landstraße aus werden die Bereiche der Ein- und Ausfahrten sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der Bereich des Grabens „Krancker-Hinrich“, der zum Teil offen und zum Teil verrohrt ist, wird als Mischgebiet festgesetzt. Zusätzlich wird im Bereich des Grabens sowie in einem 2,5 m breiten westlich angrenzenden Streifen eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde Reppenstedt festgesetzt. Diese Fläche weitet sich im nördlichen Bereich auf eine Breite von 10 m auf. Die Grundstücke mit den Gebäuden Lüneburger Landstraße 7 und 9 werden als Mischgebiet mit maximal 2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,6 und einer offenen Bauweise festgesetzt. Südlich des Gebäudes Lüneburger Landstraße Nr. 9 wird zusätzlich eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Auf dem nördlichen Teil des Grundstücks Lüneburger Landstraße 7 wird eine private Wasserfläche (Teich) festgesetzt. Der Bereich des jetzigen Postverteilerzentrums wird als Fläche für den Gemeinbedarf „Post“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ortsmitte 2“

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ortsmitte 2“ aus dem Jahr 2013 zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ ist mit einer roten Linie gekennzeichnet, sodass ersichtlich wird, welcher Teilbereich 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ortsmitte 2“ geändert wird.

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ortsmitte 2“ ist mit einer grünen Linie gekennzeichnet.

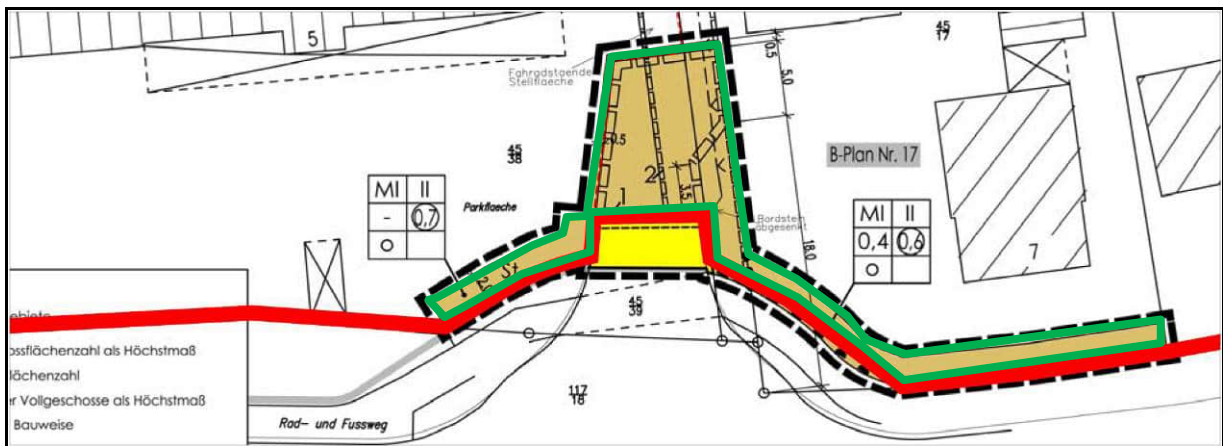


Abb. 9: Auszug aus der 1. Änderung des B-Planes Nr. 17 „Ortsmitte 2“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 41 (rote Linie) und des Änderungsbereiches (grüne Linie) (Maßstab 1:500).
Quelle: Gemeinde Reppenstedt (2013).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ortsmitte 2“ umfasst nur einen kleinen südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 angrenzend an den Kreisverkehr an der Landesstraße. Im Zuge der 1. Änderung wurde eine Änderung der Zufahrt für das Grundstück Lüneburger Landstraße Nr. 7 aufgrund des neuen Kreisverkehrs planerisch gesichert. Das Grundstück soll zukünftig über das westliche Grundstück des Marktes und nicht mehr direkt von der Landesstraße erschlossen werden. Hierfür wird eine mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten des Flurstücks 45/17 in diesem Bereich festgesetzt. Im Süden des Grundstücks und am Kreisel wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 34 „Ortsmitte IV“

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 34 „Ortsmitte IV“ aus dem Jahr 2008 zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ ist mit einer roten Linie gekennzeichnet, sodass ersichtlich wird, welcher Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Ortsmitte IV“ geändert wird. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Ortsmitte IV“ ist mit einer gelben Linie gekennzeichnet.

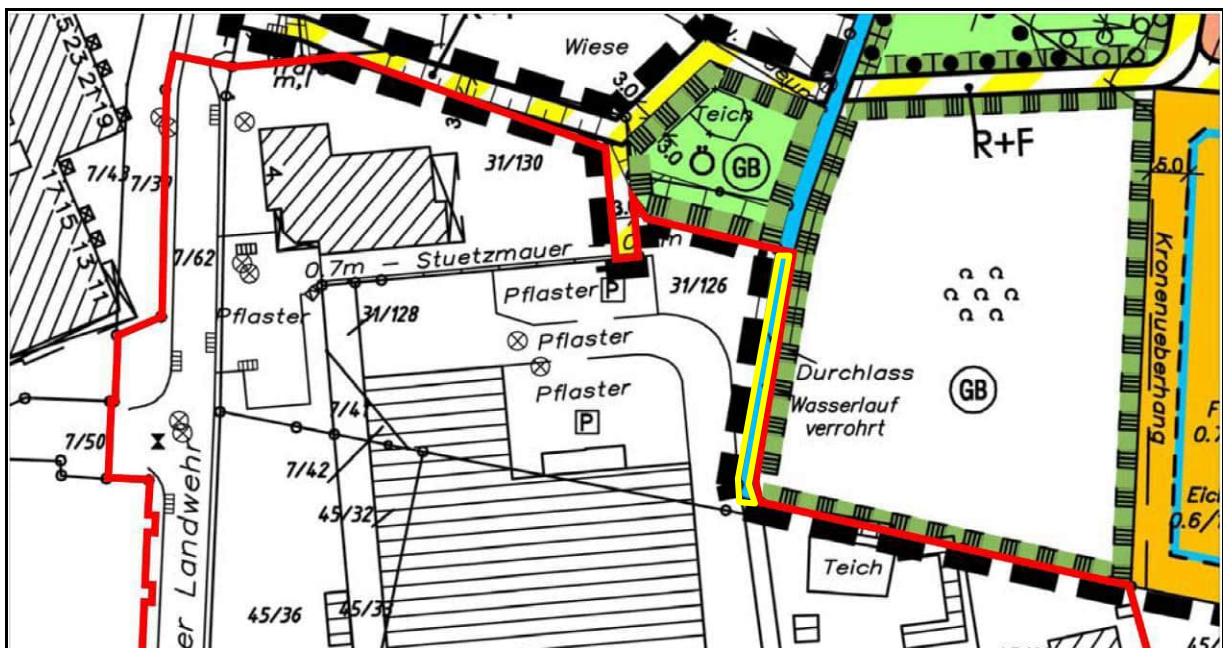


Abb. 10: Auszug aus dem B-Plan Nr. 34 „Ortsmitte IV“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 41 (rote Linie) und des Änderungsbereiches (gelbe Linie) (Maßstab 1:1.000).
Quelle: Gemeinde Reppenstedt (2008).

Lediglich ein geringer Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Ortsmitte IV“ reicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 hinein. Hierbei handelt es sich um einen Abschnitt des Grabens „Kranker Hinrich“, der als Wasserfläche „Graben“ festgesetzt wird.

4.5 Sanierungsgebiet „Ortszentrum“

Der Rat der Gemeinde Reppenstedt hat in seiner Sitzung am 29.09.2016 eine Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortszentrum“ beschlossen. Diese Satzung ist rückwirkend zum 30.12.2015 in Kraft getreten. Die Abgrenzung des insgesamt ca. 16,5 ha umfassenden Sanierungsgebietes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. In dem Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor, welche durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden sollen. Durch den Einsatz von Städtebauförderungsmaßnahmen aus der Programmkomponente „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ soll der zentrale Versorgungsbereich Reppenstedts in städtebaulicher und funktionaler Hinsicht nachhaltig gestärkt und aufgewertet werden. Hierzu dienen insbesondere Maßnahmen der Neuordnung und Revitalisierung mindergenutzter Gebäude.

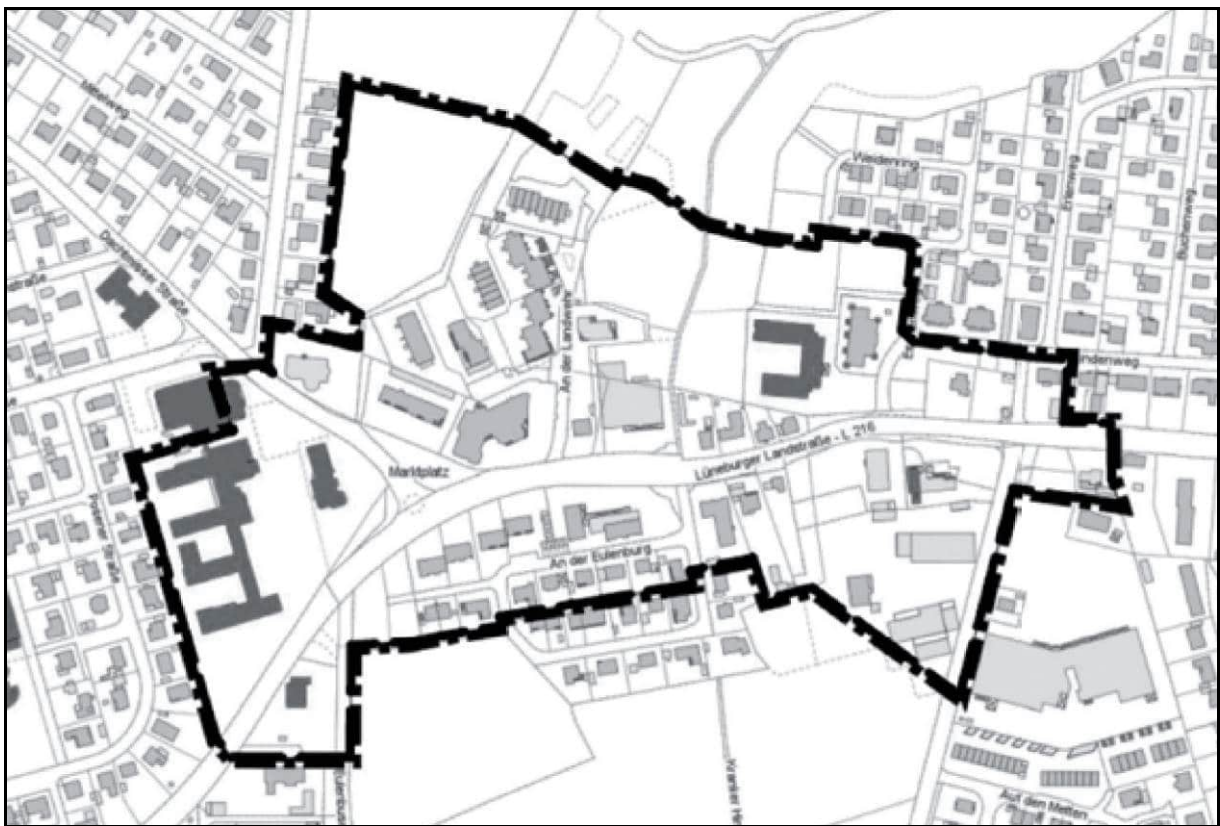


Abb. 11: Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Ortszentrum“ (ohne Maßstab).
Quelle: Gemeinde Reppenstedt (2015).

Wie der Abbildung zu entnehmen ist, liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 vollständig innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortszentrum“.

4.6 Rahmenplan für die städtebauliche Sanierung des Ortszentrums Reppenstedt

Die Gemeinde Reppenstedt hat im Jahr 2019 einen Rahmenplan für die städtebauliche Sanierung des Ortszentrums Reppenstedt aufgestellt. In dem Rahmenplan wurde ein Maßnahmenkonzept für das Ortszentrum erstellt. Wesentliches Ziel der Ortskernsanierung in Reppenstedt ist die funktionale und gestalterische Aufwertung des Ortszentrums. Bei dem Rahmenplan handelt es sich um einen informellen und somit nicht verbindlichen Plan, mit dem ein Rahmen für die zukünftige Entwicklung von Reppenstedt gegeben wird. Der Rahmenplan baut auf dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Reppenstedt aus dem

Jahr 2010 und den vorbereitenden Untersuchungen „Ortszentrum“ aus den Jahren 2009, 2010 und 2014 auf und konkretisiert diese Planungen.

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Rahmenplan zu entnehmen, in welchem das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 mit einer schwarzen Linie gekennzeichnet ist.

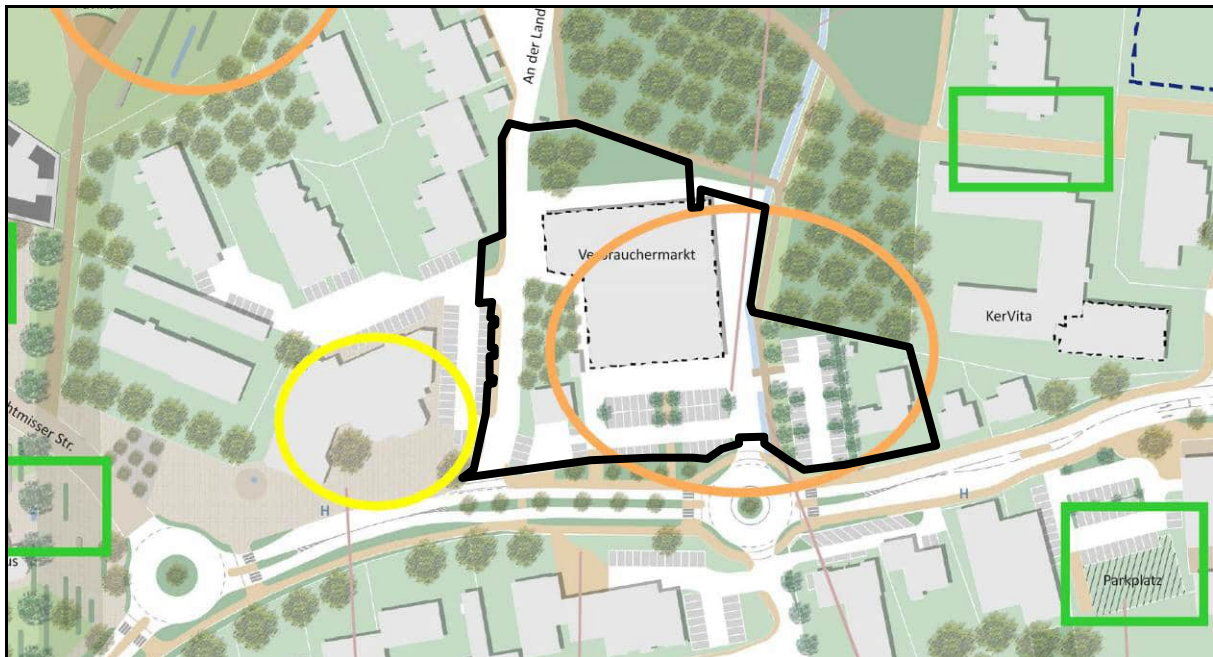


Abb. 12: Auszug aus dem Rahmenplan Sanierungsgebiet „Ortszentrum“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 41 (schwarze Linie) (ohne Maßstab).
Quelle: Gemeinde Reppenstedt (2019).

Für den Bereich des bestehenden Marktes wird die Maßnahme „Neugestaltung Verbrauchermarkt“ im Rahmenplan festgelegt. Es wird vorgeschlagen, das bestehende Gebäude durch einen zeitgemäßen Neubau zu ersetzen, der sich positiv in das Ortsbild einfügt. Der Neubau soll weiter im Norden platziert werden. Dieses impliziert einen Abriss des Gebäudes nördlich des Marktes. Südlich des Verbrauchermarktes entsteht mehr Platz für Stellplätze, die durch Baumpflanzungen ansprechend gestaltet werden sollen. Denkbar ist eine Erweiterung der Stellplatzfläche nach Osten, wofür das Wohngebäude weichen müsste.

Für das Fließgewässer „Kranker Hinrich“ wird die Maßnahme „Renaturierung „Kranker Hinrich““ im Rahmenplan vorgeschlagen. Es ist vorgesehen, den „Kranken Hinrich“ im Bereich des Siedlungskörpers, insbesondere im Bereich des Verbrauchermarktes und im weiteren nördlichen Verlauf, wieder an die Oberfläche zu führen und in diesen Bereichen zu renaturieren. Hierdurch soll der „Kranke Hinrich“ wahrgenommen und erlebbar werden. Durch die Offenlegung des Fließgewässers soll das Ortszentrum aufgewertet werden.

Eine genaue Umsetzung der Maßnahmen aus dem Rahmenplan ist nicht erforderlich, da der Rahmenplan nicht verbindlich ist. Der Bebauungsplan hat ebenso wie der Rahmenplan die Aufwertung des Ortszentrums als Ziel. Die Planung ist mit dem Rahmenplan vereinbar.

Der Bebauungsplan Nr. 41 greift die im Rahmenplan genannte grundlegende Maßnahme der Neugestaltung des Verbrauchermarktes auf. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll eine Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes mit flankierende Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten und in Kombination mit attraktiven Wohnungsangeboten ermöglicht werden. Durch diese Nutzungskombination wird das Ortszentrum belebt und eine sinnvolle Innenentwicklung gestärkt. Der Bebauungsplan macht jedoch noch keine detaillierten Vorgaben zur Anordnung der Gebäude und Stellplätze, wie es im Rahmenplan dargelegt wird. Somit wird eine flexible Planung ermöglicht.

Die im Rahmenplan angedachte Offenlegung des Grabens „Kranker Hinrich“ lässt sich im unmittelbaren Anschluss an die Landesstraße mit dem Kreisverkehr und angrenzend an die geplanten Stellplätze mit ihren Zufahrten im Plangebiet sowie aufgrund der Unterbrechung

durch die Zufahrt zu dem östlich des Grabens gelegenen Grundstück schwer realisieren und wird daher nicht weiter verfolgt.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes enthält nur planzeichnerische Festsetzungen. Dieses ist ausreichend für den Stand des Vorentwurfes, in welchem gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die Planung konkretisiert und textliche Festsetzungen ergänzt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungen“

Im Westen des Plangebietes wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungen“ festgesetzt, um hier die Neuerrichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² und weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zu ermöglichen.

Der am Standort bereits vorhandene Markt ist sowohl baulich als auch hinsichtlich seiner Verkaufsfläche und der Stellplatzsituation nicht mehr angemessen und soll daher durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden. Außerdem sollen weitere flankierende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im sonstigen Sondergebiet ermöglicht werden.

Darüber hinaus soll eine Wohnnutzung im sonstigen Sondergebiet ermöglicht werden. Reppenstedt wird im RRÖP als Grundzentrum und als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Aufgrund dieser regionalplanerisch zugewiesenen Funktion ist in Reppenstedt ein hoher Wohnraumbedarf gegeben. Die zentrale Lage im Ortszentrum von Reppenstedt bietet sich für eine Wohnnutzung an, da die Innenentwicklung gestärkt wird.

Durch die Planung soll das Ortszentrum von Reppenstedt im Sinne des Sanierungsgebietes und des Rahmenplanes funktional und gestalterisch aufgewertet werden. Durch die hier geplante Nutzungsmischung wird das Ortszentrum aktiv weiterentwickelt und belebt und eine sinnvolle Innenentwicklung gestärkt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die Art der Nutzung mit allen im sonstigen Sondergebiet zulässigen Nutzungen detailliert festgesetzt.

Urbanes Gebiet (MU)

Im Südosten des Plangebietes wird ein urbanes Gebiet festgesetzt, um hier eine Wohnnutzung und eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. In dem urbanen Gebiet soll somit eine für das Ortszentrum angemessene Nutzungsmischung in Ergänzung des angrenzenden sonstigen Sondergebietes ermöglicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl (GFZ)

Im sonstigen Sondergebiet und urbanen Gebiet wird eine Geschossflächenzahl von 1,5 festgesetzt. Diese unterstreicht die Zulässigkeit einer dreigeschossigen Bebauung und ist angemessen für den Standort im Ortszentrum. Angrenzend an das Plangebiet ist bereits eine vergleichbare Bebauungsdichte vorhanden. So wurde für das vorhandene Senioren-Zentrum östlich des Plangebietes im Bebauungsplan Nr. 34 ebenfalls eine Geschossflächenzahl von 1,5 festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im sonstigen Sondergebiet und urbanen Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl ist ausreichend für die geplante Bebauung und angemessen für den zentralen Standort. Angrenzend an das Plangebiet ist bereits eine vergleichbare Bebauungsdichte vorhanden. So wurde für das vorhandene Senioren-Zentrum östlich des Plangebietes im Bebauungsplan Nr. 34 ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Im sonstigen Sondergebiet und urbanen Gebiet werden maximal 3 Vollgeschosse zugelassen, um eine angemessene Bebauung für die geplanten Nutzungen und den Standort im Ortszentrum von Reppenstedt zu ermöglichen. In der Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls bereits dreigeschossige Gebäude vorhanden. Die geplante Bebauung mit drei Vollgeschossen wird sich somit gut in das Ortsbild einfügen.

5.3 Bauweise

Offene Bauweise

In dem urbanen Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hier ist eine offene Bauweise gemäß der BauNVO mit seitlichem Grenzabstand und Gebäuden mit einer Länge von weniger als 50 m geplant.

Abweichende Bauweise

In dem sonstigen Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um hier Gebäude mit einer Länge über 50 m zu ermöglichen. Der geplante Lebensmittelmarkt wird eine Länge von 50 m voraussichtlich überschreiten. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass in der abweichenden Bauweise Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind und der seitliche Grenzabstand einzuhalten ist.

5.4 Baugrenze

Im sonstigen Sondergebiet und urbanen Gebiet wird eine großzügige Baugrenze festgesetzt, um eine flexible Bebauung und gute Ausnutzung des Baugrundstücks zu ermöglichen. Die Baugrenze hält den Mindestabstand von 3 m nach der NBauO zu den Grundstücksgrenzen ein.

5.5 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet wird über die südlich angrenzende Lüneburger Landstraße - L216 und über die Straße „An der Landwehr“ erschlossen.

Der im Plangebiet liegende Abschnitt der Straße „An der Landwehr“ wird entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In diesem Bereich entfällt die kleinteilige Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsflächen-Begleitgrün“ aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (vgl. Kapitel 4.4), um eine flexiblere Planung zu ermöglichen. Verkehrsflächenbegleitgrün ist auch ohne eine entsprechende Festsetzung in einer Straßenverkehrsfläche zulässig.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt/ Einfahrtbereich

Entlang der südlich an das Plangebiet angrenzenden Lüneburger Landstraße - L216 wird in den an den Kreisverkehr angrenzenden Bereichen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dieses dient der Verkehrssicherheit im hoch frequentierten Ortskernbereich und wurde entsprechend aus dem Bebauungsplan Nr. 17 und dessen 1. Änderung übernommen (vgl. Kapitel 4.4).

Im Bereich der vorhandenen Zufahrt vom Kreisverkehr an der Lüneburger Landstraße – L216 wird ein Einfahrtbereich festgesetzt. Dieses wurde entsprechend aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 übernommen (vgl. Kapitel 4.4).



6 Örtliche Bauvorschrift

Zum Schutz des Ortsbildes und zur Verkehrssicherheit wird eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie soll einen Rahmen für die Baugestaltung im Plangebiet geben und die Anzahl der notwendigen Einstellplätze regeln. Die örtliche Bauvorschrift wird zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt und konkretisiert.

7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die sogenannte „Nullvariante“ kommt nicht als Planungsalternative in Betracht, da der bereits vorhandene Markt sowohl baulich als auch hinsichtlich seiner Verkaufsfläche und der Stellplatzsituation nicht mehr angemessen ist und das Ortszentrum von Reppenstedt im Sinne des Sanierungsgebietes und des Rahmenplanes funktional und gestalterisch aufgewertet und gestärkt werden soll.

Die Standortfrage wurde bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geklärt, der im Plangebiet bereits gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen darstellt. Außerdem ist im Plangebiet bereits eine gemischte Nutzung durch einen Markt, ein Postverteilerzentrum, eine Apotheke, ein Wohngebäude und einen Hundesalon vorhanden. Die zentrale Lage im Ortszentrum von Reppenstedt bietet sich für die Planung an.

Es wäre keine Planungsalternative, anstelle eines sonstigen Sondergebietes ein Kerngebiet festzusetzen. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Durch die hier angestrebte Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungen könnte das für ein Kerngebiet notwendige Übergewicht der Handelsbetriebe bzw. zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur ggf. nicht hinreichend sichergestellt werden.

Es wäre zudem keine Planungsalternative, anstelle eines urbanen Gebietes ein Mischgebiet festzusetzen. Zwar sind diese Baugebiete im Grundsatz auf die Hauptnutzungsarten Wohnen sowie die Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie öffentlichen und privaten Einrichtungen ausgerichtet. Anders als in Mischgebieten muss aber in urbanen Gebieten das Verhältnis der beiden Hauptnutzungsarten nicht gleichgewichtig sein. Somit kann eine der beiden Hauptnutzungsarten auch einen größeren Anteil als die andere haben. In dem urbanen Gebiet sollen flexible Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Ein Übergewicht an Wohnen soll hier auch möglich sein. Daher wird kein Mischgebiet, sondern ein urbanes Gebiet festgesetzt.

Es wäre keine Planungsalternative, nur maximal 2 Vollgeschosse zuzulassen. Eine zweigeschossige Bebauung würde keine angemessene Bebauung für die geplanten Nutzungen und den Standort im Ortszentrum von Reppenstedt darstellen. In der Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls bereits dreigeschossige Gebäude vorhanden. Die geplante Bebauung mit drei Vollgeschossen wird sich gut in das Ortsbild einfügen.

Auch die Festsetzungen kleinteiliger Baugrenzen und Stellplatzflächen in den Baugebieten kämen als Planungsalternative nicht infrage. Für derartig detaillierte Festsetzungen müsste die Planung schon sehr konkret sein, was im vorliegenden Fall dem Stand des Verfahrens entsprechend noch nicht gegeben ist und auch nicht im Sinne des hier vorliegenden Angebotsbebauungsplan ist. Stellplätze sind auch ohne eine entsprechende Festsetzung in den Baugebieten zulässig. Die großzügige Baugrenze ermöglicht eine flexible Planung.

Auch die Planungsalternative, die im Rahmenplan angedachte Offenlegung des Grabens „Kranker Hinrich“ weiter zu verfolgen, kommt nicht in Betracht. Die Offenlegung des Grabens lässt sich im unmittelbaren Anschluss an die Landesstraße mit dem Kreisverkehr und angrenzend an die geplanten Stellplätze mit ihren Zufahrten im Plangebiet sowie aufgrund der Unterbrechung durch die Zufahrt zu dem östlich des Grabens gelegenen Grundstücks schwer realisieren und wird daher nicht weiter verfolgt.

8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB befreit vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7, § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. Die Gemeinde muss sich also in gleicher Intensität mit den Umweltbelangen beschäftigen wie bei Durchführung einer Umweltprüfung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. In dem vorliegenden Bebauungsplan ist dies der Fall, da weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden. Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 3 verwiesen.

Nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den Bau des großflächigen Einzelhandelsbetriebes eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Gemäß § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG führt die zuständige Behörde bei einem solchen Neuvorhaben eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durch. Nach überschlägiger Prüfung ist davon auszugehen, dass für das geplante Neuvorhaben keine UVP-Pflicht besteht, da das Neuvorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ sind voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden, da es sich bei dem Plangebiet überwiegend um einen bereits bebauten und versiegelten Bereich handelt. Im Bestand ist bereits eine Nutzungsmischung mit einem Lebensmittelmarkt, einem Postverteilerzentrum, einer Apotheke, einem Wohngebäude und einem Hundesalon vorhanden. Durch die Planung wird der Bereich neu gestaltet und das Ortszentrum funktional und gestalterisch aufgewertet und gestärkt.

In das nördlich an das Plangebiet angrenzende Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg wird durch die Planung nicht eingegriffen.

Außerdem wird in die nördlich des Plangebietes vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope im Zuge der Planung nicht eingegriffen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt eine Beschreibung der geplanten Eingriffe sowie der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zu den einzelnen Umweltbelangen.

9 Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

GEMEINDE REPPENSTEDT (2019): Rahmenplan für die städtebauliche Sanierung des Ortszentrums Reppenstedt.

GEMEINDE REPPENSTEDT (2015): Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes.

GEMEINDE REPPENSTEDT (2013): 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ortsmitte 2“.

GEMEINDE REPPENSTEDT (2008): Bebauungsplan Nr. 34 „Ortsmitte IV“.

GEMEINDE REPPENSTEDT (1988A): 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortsmitte 1“.

GEMEINDE REPPENSTEDT (1988B): Bebauungsplan Nr. 17 „Ortsmitte 2“.

GEMEINDE REPPENSTEDT (1984): Bebauungsplan Nr. 16 „Ortsmitte 1“.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2023): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2023): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter http://geo.lklg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false.

LANDKREIS LÜNEBURG (2022): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg, 1. Entwurf Dezember 2022.

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Landschaftsrahmenplan.

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

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (2023): Daten zur Avifauna und Fauna vom Kartenserver auf www.nlwkn.niedersachsen.de.



Der Rat der Gemeinde Reppenstedt hat den Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortsmitte 1“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ortsmitte 2“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Ortsmitte IV“ in seiner Sitzung am als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Reppenstedt, den

.....
Gemeindedirektor

