

Gemeinde Reppenstedt - B-Plan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit ÖBV

Auswertung des frühzeitigen Verfahrens

Stand: 26.02.2025

1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

- 02 Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg
- 03 Amt für Regionale Landesentwicklung Lüneburg, BZ Ost
- 05 Avacon Netz GmbH
- 07 Avacon Natur GmbH
- 08 Agentur für Arbeit
- 09 Finanzamt Lüneburg
- 11 Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
- 15 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Betriebsstelle Lüneburg
- 19 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg
- 20 Kirchenkreisamt Lüneburg
- 22 Wasserbeschaffungsverband Lüneburg Süd
- 24 GFA Lüneburg
- 25 BUND, Regionalverband Elbe-Heide
- 26 Naturschutzbund Deutschland
- 27 GREENFIBER über LAN Consult Hamburg
- 30 Hansestadt Lüneburg FB Stadtentwicklung
- 31 Gemeinde Vögelsen
- 33 Gemeinde Kirchzellern
- 34 Samtgemeinde Gellersen

Keine Bedenken haben:

- 10 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, 07.08.2023
- 13 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Uelzen, 24.07.2023
- 18 Polizeiinspektion Lüneburg, 20.07.2023
- 21 Wasserverband der Ilmenau-Niederung, 19.07.2023
- 28 TenneT, 29.06.2023
- 29 DB Energie GmbH, 31.07.2023
- 32 Gemeinde Mechtersen



- 35 Samtgemeinde Bardowick, 29.06.2023
- 36 Flecken Bardowick, 29.06.2023

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>01 Landkreis Lüneburg, 24.08.2023</p> <p>ich bedanke mich für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren und nehme zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p><u>Anregungen</u></p> <p>Regionalplanung</p> <p>Für die Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels sind die Festlegungen des Abschnittes 2.3 des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) einschlägig. Diese sind abzuarbeiten. Das Konzentrations- und das Integrationsgebot des LROP können aufgrund der städtebaulich integrierten Lage im Grundzentrum als eingehalten gelten. Die ÖPNV-Anbindung ist gegeben (s. Stellungnahme Mobilität). Die Einhaltung des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes sind nachzuweisen und sicherzustellen. Für solche Zwecke wird in der Regel ein Gutachten erstellt. Es ist zu prüfen, ob zur Einhaltung des Kongruenz- und Beeinträchtigungsverbotes weitere Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere zur Begrenzung der Verkaufsfläche erforderlich sind.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Landkreis Lüneburg feststellt, dass das Konzentrations- und das Integrationsgebot eingehalten werden. Dieses entspricht auch den Aussagen aus der Begründung zum bisherigen Vorentwurf des Bebauungsplanes.</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine Auswirkungsanalyse zu dem geplanten Einzelhandelsvorhaben von Dr. Lademann & Partner erstellt, welche Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes wird. Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand in der Ermittlung der maximal verträglichen Verkaufsflächendimensionierung für den Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) und dessen städtebauliche und raumordnerische Bewertung im Hinblick auf die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Die Schwellenwertanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich ein Lebensmittelmarkt mit 1.800 m² Verkaufsfläche verträglich am Standort umsetzen ließe. Das Vorhaben wird auch dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot gerecht. Vom Gutachter werden entsprechende Festsetzungen zur Begrenzung der Verkaufsfläche und zum Anteil nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente empfohlen, welche in den Bebauungsplanentwurf übernommen werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestandsbebauung und die Baugrenzen der rechtskräftigen Bebauungspläne keinen Abstand von 30 m</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Die angrenzenden Waldflächen einschließlich einer Übergangszone sind gemäß 3.2 05 und 08 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg 2003, in der Fassung der Bekanntmachung 2010 (RROP) zu sichern und von Bebauung freizuhalten (s. Stellungnahme Wald). Ein Mindestabstand von 30 m ist einzuhalten; das LROP empfiehlt einen Abstand von 100 m.</p> <p>Im Abschnitt 4.1.2 der Begründung werden die Festlegungen des 1. Entwurfes der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Lüneburg (RROP 2025) abgearbeitet. Ich weise darauf hin, dass die darin enthaltenen Zielfestlegungen noch nicht als Ziele in Aufstellung zu werten sind, da die Abwägung der Stellungnahmen aus dem</p>	<p>zum Wald einhalten. Der 30 m Abstand ist nicht verbindlich geregelt. Er wird lediglich in der unverbindlichen Begründung des RROP erwähnt.</p> <p>Zur Abstimmung des Waldabstandes fand am 13.11.2023 ein Ortstermin mit der Unteren Wald- und Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg statt, dessen Ergebnis im Folgenden zusammengefasst wird:</p> <p>Der nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Wald liegt in dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) des Landkreises Lüneburg. Das LSG grenzt an das Plangebiet an und liegt somit außerhalb des Plangebietes. Das LSG darf durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Die Planung darf zu keiner schleichenden Verlagerung der Waldgrenze führen. Eine entsprechende Aussage wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Von Seiten der Unteren Wald- und Naturschutzbehörde wird eingeräumt, dass ein Abstand von 30 m mit der Baugrenze zum Waldrand hier aufgrund der Bestandssituation unrealistisch ist.</p> <p>Der bisherige Vorentwurf des Bebauungsplanes setzt die Baugrenze noch in einem Abstand von 3 m zu der Plangebietsgrenze fest. Nach Aussage der Unteren Wald- und Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg wäre beispielsweise ein Abstand von etwa 4-5 m mit der Baugrenze zum Rand des Plangebietes vertretbar. Dieser Abstandsbereich könnte sinnvoll mit Stellplätzen und ihren Zufahrten genutzt werden.</p> <p>Die Baugrenze wird gegenüber dem Waldgrundstück unter Aussparung überhängender Kronentraufbereiche im urbanen Gebiet in Abständen von ca. 3,7 bis ca. 11,5 m und im sonstigen Sondergebiet im Abstand von 15 m festgesetzt. Dadurch kann den Anforderungen an den Schutz des Waldes angemessen Rechnung getragen werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und das Kapitel 4.1.2 der Begründung wird entsprechend geändert.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Beteiligungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist. Im weiteren Planungsprozess der Aufstellung des B-Planes ist zu prüfen, ob die Zielfestlegungen der Neuaufstellung des RROP 2025 dann als Ziele in Aufstellung zu werten und als solche in der Planung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Im Sinne des Klimaschutzes bzw. der Klimafolgenanpassung sowie der Versorgung mit Erneuerbaren Energien (1.1 03 und 4.2 06 RROP) empfehle ich, Festsetzungen bezüglich der Energie- und Wärmeversorgung sowie der Begrünung von Gebäuden und Außen-/Parkplatzflächen aufzunehmen.</p> <p>Bauordnung</p> <p>Die Örtliche Bauvorschrift ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren.</p>	<p>Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zur Energie- und Wärmeversorgung getroffen. Die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten ohnehin. Das GEG enthält u.a. Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden. Der Bebauungsplan soll keine Regelungen treffen, die über die Regelungen des GEG hinausgehen.</p> <p>Jedoch wird eine textliche Festsetzung zum Klimaschutz sowie zum Schutz vor Starkregenereignissen gemäß § 9 Abs, 1 Nr. 16 c BauGB getroffen, wonach bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen. So wird festgesetzt, dass in dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Dienstleistungen und Wohnen“ die große Dachfläche des zulässigen Lebensmittelmarktes als begehbares Gründach für die Zurückhaltung des Regenwassers mit geeigneter Substratstärke herzustellen ist. Somit ist das von den Dachflächen ablaufende Regenwasser möglichst zu minimieren, damit bei Starkregenereignissen Überflutungen vermieden werden und die Vorflut nicht überlastet wird. Außerdem wird eine Regelung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen, wonach Nebengebäude ab einer Grundfläche von 30 m² mit Gründächern herzustellen sind.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. In den Bebauungsplan wird eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Brandschutz</p> <p>Nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde (Samtgemeinde) verpflichtet, für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m³/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen.</p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 192 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss.</p> <p>Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche oder Löschwasserbehälter erforderlich.</p> <p>Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.</p> <p>Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden.</p> <p>Bodendenkmalschutz</p> <p>Der NLD wurde um eine fachliche Einschätzung gebeten, die noch nicht eingegangen ist. Sobald diese eingegangen ist, wird eine weitere Stellungnahme nachgereicht.</p> <p>Grundsätzlich befindet sich westlich des Plangebietes die Landwehr, ein flächiges archäologisches Denkmal. Es kann daher ein Vorkommen archäologischer Fundstücke nicht ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Anzeigepflicht gemäß § 14 NDSchG sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>	<p>Die Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan, sondern die Ausführungsplanung. Für die Löschwasserversorgung ist die Samtgemeinde Gellersen zuständig. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Die örtliche Feuerwehr wird bei der weiteren Ausführungsplanung eingeschaltet.</p> <p>Es wurde keine weitere Stellungnahme des Landkreises Lüneburg nachgereicht.</p> <p>Das archäologische Denkmal der Landwehr befindet sich in einer Entfernung von etwa 70 m westlich des Plangebietes. Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Reppenstedt, ist bereits bebaut und von Bebauung umgeben. Dennoch wird ein Hinweis zur Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Natur- und Landschaftsschutz</p> <p>Die in Abschnitt 8 angekündigte Darstellung der Umweltbelange fehlt bisher. Diese ist im weiteren Verfahren zu erstellen und nachzureichen.</p> <p>Es wird angeregt, Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und für die Gestaltung von generellem Stadtgrün vorzusehen.</p> <p>Wald</p> <p>Wald im Sinne des NWaldLG ist in der Planungsfläche nicht betroffen.</p> <p>Nördlich und östlich grenzen Flächen an, die als Wald gemäß NWaldLG eingestuft werden. Gemäß den Festlegungen im RROP ist Wald in seinem</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Wie bereits in der Begründung des Vorentwurfes beschrieben, erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes, welcher Gegenstand der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird, die Berücksichtigung der Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7, § 1a BauGB . Dabei wird berücksichtigt, dass der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird und § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB vom förmlichen Verfahren der Umweltprüfung befreit. 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.</p> <p>Die im Rahmen einer Vermessung ermittelten Kronentraufbereiche des angrenzenden Waldrandes, die in die Baugebiete ragen, werden als zu erhalten festgesetzt. Entnahmen von Kronenteilen sind im Rahmen der Gefahrenabwehr und der Verkehrssicherung zulässig.</p> <p>Außerdem wird eine ortsbildprägende Eiche als zu erhalten festgesetzt. Weitere innerhalb des Baufeldes stehende Laubbäume werden nicht als zu erhalten festgesetzt. Sollte ihr Erhalt im Zuge der Bauausführungsplanung möglich sein, wird er trotzdem angestrebt. Im Rahmen des Planungskonzeptes der Ausführungsplanung werden voraussichtlich neue Laubbäume angepflanzt, um ein positives Ortsbild und Lokalklima zu erreichen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Wald im Sinne des NWaldLG im Plangebiet betroffen ist.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestandsbebauung und die Baugrenzen der rechtskräftigen Bebauungspläne keinen Abstand von 30 m</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>gegenwärtigen Ausmaß und an den gegenwärtigen Orten zu sichern. Eine Beeinträchtigung des Waldrandes durch Entfernung von Bäumen aufgrund der Verkehrssicherungspflicht muss daher unterbleiben. Es wird empfohlen, einen Abstand von 30 m (einer Baumlänge) zu den Bäumen als Baugrenze festzusetzen.</p> <p>Straßenverkehr Zu den Planungen der Gemeinde Reppenstedt im B-Plan Nr. 41 "Einzelhandel Ortsmitte" gibt es aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht folgende Anmerkungen: Im Zuge des Radwegausbaus entlang der L216 wird die Radverkehrsführung in der Ortsdurchfahrt Reppenstedt geändert. Bislang sind die Gehwege auf beiden Seiten sowohl in Fahrtrichtung als auch in der Gegenrichtung für den Radverkehr freigegeben (VZ 239 mit Zusatz 1022-10). Das heißt, der Radverkehr hat die Wahl zwischen Fahrbahn- und</p>	<p>zum Wald einhalten. Der 30 m Abstand ist nicht verbindlich geregelt. Er wird lediglich in der unverbindlichen Begründung des RROP erwähnt.</p> <p>Zur Abstimmung des Waldabstandes fand am 13.11.2023 ein Ortstermin mit der Unteren Wald- und Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg statt, dessen Ergebnis im Folgenden zusammengefasst wird:</p> <p>Der nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Wald liegt in dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) des Landkreises Lüneburg. Das LSG grenzt an das Plangebiet an und liegt somit außerhalb des Plangebietes. Das LSG darf durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Die Planung darf zu keiner schleichenden Verlagerung der Waldgrenze führen. Eine entsprechende Aussage wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Die Untere Wald- und Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg räumt ein, dass ein Abstand von 30 m mit der Baugrenze zum Waldrand hier aufgrund der Bestandssituation unrealistisch ist.</p> <p>Der bisherige Vorentwurf des Bebauungsplanes setzt die Baugrenze noch in einem Abstand von 3 m zu der Plangebietsgrenze fest.</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplans wird die Baugrenze gegenüber dem Waldgrundstück unter Aussparung überhängender Kronentraufbereiche im urbanen Gebiet in Abständen von ca. 3,7 bis ca. 11,5 m und im sonstigen Sondergebiet im Abstand von 15 m festgesetzt. Dadurch kann den Anforderungen an den Schutz des Waldes angemessen Rechnung getragen werden.</p> <p>Die L216 liegt außerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet wird unter anderem über die bestehende Zufahrt vom Kreisverkehr an der L216 erschlossen. Hier wird ein Einfahrtbereich festgesetzt. Ansonsten werden entlang der L216 zur Verkehrssicherheit Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die nebenstehende Info zu der Änderung der Radverkehrsführung wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Gehwegnutzung. Zukünftig wird der Radverkehr jeweils in Fahrtrichtung (also im Rechtsverkehr) benutzungspflichtig auf einem gemeinsamen Geh-/Radweg (VZ 240) geführt. Dies ist bei den Planungen zur Erschließung des Vorhabens zu berücksichtigen.</p> <p>Klimaschutz</p> <p>Im Jahr 2019 wurde vom Kreistag beschlossen, dass der Landkreis Lüneburg bis 2030 klimaneutral werden soll. Mit dieser übergeordneten Zielsetzung betont der Landkreis, dass er auf allen Ebenen seiner möglichen Einflussnahme auf die Treibhausgasneutralität hinwirken wird. Jegliche Baumaßnahme und Flächenversiegelung hat negative Auswirkungen auf das Klima und sollte daher vermieden bzw. minimiert werden.</p> <p>Laut § 32a der Niedersächsischen Bauordnung sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50% der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten.</p> <p>Aspekte einer klimaangepassten Bepflanzung sowie ausreichend Begrünung für Zwecke des Wasserrückhalts und der sommerlichen Kühlung (Verschattung, Evaporation) sollten berücksichtigt werden. Begrünte Dächer und Fassaden wirken sich aufgrund der Verschattung und Verdunstung kühlend auf die nähere Umgebung aus. Es sollte geprüft werden, ein Gründach in Kombination mit Solarenergieanlagen auf der Flachdachfläche zu errichten. Um ein günstiges Mikroklima für den Ortskern von Reppenstedt zu schaffen, sollten die vorhandenen Grünflächen auf dem Plangebiet erhalten werden. (Bereich Apotheke)</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet wird ein bereits bebauter Siedlungsbereich an die aktuellen städtebaulichen Anforderungen angepasst. Es wird eine textliche Festsetzung zum Klimaschutz sowie zum Schutz vor Starkregenereignissen gemäß § 9 Abs, 1 Nr. 16 c BauGB aufgenommen (s.o. Regionalplanung). Für Nebenanlagen mit einer Grundfläche größer 30 m² werden Gründächer vorgegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Bebauungsplan wird eine textliche Festsetzung zum Klimaschutz sowie zum Schutz vor Starkregenereignissen gemäß § 9 Abs, 1 Nr. 16 c BauGB aufgenommen, wonach bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen. So wird festgesetzt, dass in dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Dienstleistungen und Wohnen“ die große Dachfläche des zulässigen Lebensmittelmarktes als begehbare Gründach für die Zurückhaltung des Regenwassers mit geeigneter Substratstärke herzustellen ist. Somit ist das von den Dachflächen ablaufende Regenwasser möglichst zu minimieren, damit bei Starkregenereignissen Überflutungen vermieden werden und die Vorflut nicht überlastet wird. Außerdem wird eine Regelung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen, wonach Nebengebäude ab einer Grundfläche von 30 m² mit Gründächern herzustellen sind.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Um vulnerable Gruppen während ihres Aufenthalts auf dem Plangebiet vor Hitze zu schützen, sollte für ausreichend Verschattung gesorgt werden.</p> <p>Die Parkflächen sollten, um eine Versickerung von Regenwasser zu fördern, mit wasserdurchlässigen Oberflächen ausgestattet werden.</p> <p>Durch eine energetisch optimierte Stellung von Baukörpern können der Energieverbrauch durch eine effizient genutzte Sonneneinstrahlung auf Gebäude reduziert und Photovoltaik-Anlagen effektiver genutzt werden.</p> <p>Auch eine kompakte Bauweise ist zu berücksichtigen. Denn durch eine hohe Kompaktheit der Baukörper können Energieverluste über die Gebäudeaußenflächen minimiert werden.</p>	<p>Erhaltungsfestsetzungen werden getroffen (s.o.). Im Zuge der Planung wird die Bebauung neu geregelt. In diesem Zuge werden neben dem begehbaren Gründach des zulässigen Lebensmittelmarktes neue Grünanlagen an geeigneten Standorten angelegt, die zu einem positiven Lokalklima beitragen.</p> <p>Dabei wird auch eine gute Beschattung berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge der Ausführungsplanung wird geprüft, ob wasserdurchlässige Beläge verwendet werden können. In dem vorgelegten Baugrundgutachtens (BFB 2024) wird darauf hingewiesen, dass die erbohrten Böden für eine Versickerung von Oberflächenwasser größtenteils ungeeignet sind. Dafür werden stauend wirkende Bodenschichten, hohe Grund- und Stauwasserstände und fremdmaterialhaltige Auffüllungen verantwortlich gemacht.</p> <p>Die Stellung der Baukörper im Plangebiet wird nicht vorgeschrieben. Es sind Gebäudestellungen für eine optimale Nutzung von Sonneneinstrahlung möglich. Auch Photovoltaikanlagen auf nicht nach Süden ausgerichteten Dachflächen können gute Erträge erzielen. Lediglich eine vollständige Ausrichtung nach Norden sollte für Photovoltaikmodule vermieden werden. Darüber hinaus soll den Bauherren ein gewisser Gestaltungsspielraum ermöglicht werden.</p> <p>Kompakte Bauweisen zeichnen sich durch eine Minimierung der wärmeübertragenden Hüllflächen (A) im Verhältnis zum eingeschlossenen Gebäudevolumen (V) aus (A/V-Verhältnis). Es gibt keine Rechtsgrundlage für eine Festsetzung des A/V-Verhältnis im Bebauungsplan. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die Regelungen in der örtlichen Bauvorschrift werden kompakte Baukörper ermöglicht. Die im Plangebiet vorgesehenen verdichteten Bebauungsformen mit bis zu 3 Vollgeschossen tendieren grundsätzlich zu günstigen A/V-Verhältnissen. Dieses ist im Sinne einer energetisch sinnvollen kompakten Bauweise. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass durch das</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Mobilität</p> <p>Aus Sicht des Fachdienstes Mobilität als Träger des straßengebundenen ÖPNV bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden B-Plans. Belange des straßengebundenen ÖPNV sind nicht betroffen. Zum Integrationsgebot (vgl. S. 10f der Begründung) weise ich darauf hin, dass sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (ca. 100 m) die Haltestelle Reppenstedt, Landwehrplatz befindet. Diese wird von der Stadtbuslinie 5013, der regionalen Hauptlinie 5200 und den Regionallinien 5202 und 5203 mehrfach in der Stunde bedient. Darüber hinaus findet Rufbusverkehr mit der Linie 5251 statt.</p> <p>Hinweise</p> <p>Wasserwirtschaft</p> <p>Es bestehen keine Bedenken</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bodenschutz</p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Gesundheit</p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken in Bezug auf das Vorhaben.</p>	<p>Gebäudeenergiegesetz (GEG) ohnehin energetische Anforderungen an Gebäude vorgegeben werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	<p>Beschluss</p> <p><u>Regionalplanung</u></p> <p>Die Begründung wird zum LROP ergänzt. Es wird insbesondere auf die Vorgaben für die Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels eingegangen. Die Auswirkungsanalyse zu dem geplanten Einzelhandelsvorhaben wird Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.</p> <p>Es werden Festsetzungen zur Begrenzung der Verkaufsfläche und zum Anteil nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Abstände der Baugrenzen zu den angrenzenden Waldrändern werden vergrößert. Die Baugrenze wird im urbanen Gebiet in Abständen von ca. 3,7 bis ca. 11,5 m und im sonstigen Sondergebiet im Abstand von 15 m festgesetzt. Dadurch kann den Anforderungen an den Schutz des Waldes angemessen Rechnung getragen werden. Die Begründung wird entsprechend geändert und ergänzt.</p> <p>Es wird festgesetzt, dass in dem Sonstigen Sondergebiet die große Dachfläche des zulässigen Lebensmittelmarktes als begehbare Gründach für die Zurückhaltung des Regenwassers mit geeigneter Substratstärke herzustellen ist. Außerdem wird eine Regelung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen, wonach Nebengebäude ab einer Grundfläche von 30 m² mit Gründächern herzustellen sind. Die Begründung wird entsprechend geändert und ergänzt.</p> <p><u>Bauordnung</u></p> <p>Es wird eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p><u>Brandschutz</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	<p><u>Bodendenkmalschutz</u></p> <p>Es wird ein Hinweis zur Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p><u>Natur- und Landschaftsschutz</u></p> <p>Die ermittelten Kronentraufbereiche des angrenzenden Waldrandes, die in die Baugebiete ragen, werden als zu erhalten festgesetzt. Außerdem wird eine ortsbildprägende Eiche als zu erhalten festgesetzt. Im Rahmen des Planungskonzeptes der Ausführungsplanung werden voraussichtlich neue Laubbäume angepflanzt, um ein positives Ortsbild und Lokalklima zu erreichen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p><u>Wald</u></p> <p>Die Abstände der Baugrenzen zu den angrenzenden Waldrändern werden vergrößert (s.o. Regionalplanung).</p> <p><u>Straßenverkehr</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p><u>Klimaschutz</u></p> <p>Es werden Festsetzungen zum Klimaschutz aufgenommen (s.o. Regionalplanung). Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p><u>Mobilität</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p><u>Wasserwirtschaft/ Immissionsschutz/ Bodenschutz/ Gesundheit</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>04 Deutsche Telekom Technik GmbH, 17.07.2023</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die Realisierung der Maßnahme.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass durch die o. a. Planung die Belange der Telekom aus unserer Sicht zurzeit nicht berührt werden. In dem betroffenen Bereich ist ausreichend Infrastruktur vorhanden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan, sondern die Ausführungsplanung. Die nebenstehende Stellungnahme wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
	<p>Beschluss</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>06 Avacon Netz GmbH -Betrieb Spezialnetze, 30.06.2023</p> <p>gern beantworten wir Ihre Anfrage. Durch die im Betreff genannte Maßnahme ist/sind unsere Fernmeldeleitung/en betroffen.</p> <p>Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise, haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.</p> <p>Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>ANHANG</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan, sondern die Ausführungsplanung. Die nebenstehende Stellungnahme wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Nach Sichtung des Plans von der Avacon liegt eine Fernmeldeleitung im nördlichen Bereich der L216 in einem Abstand von mindestens etwa einem Meter zum Plangebiet. Die Leitung ist in dem Plan nicht bemaßt und der Plan liegt nicht in digitaler Form vor. Daher ist die genaue Lage daraus nicht ersichtlich. Es könnte sein, dass in einem kleinen Teilbereich etwa ein halber Meter des Schutzstreifens im Plangebiet liegt. Die</p>

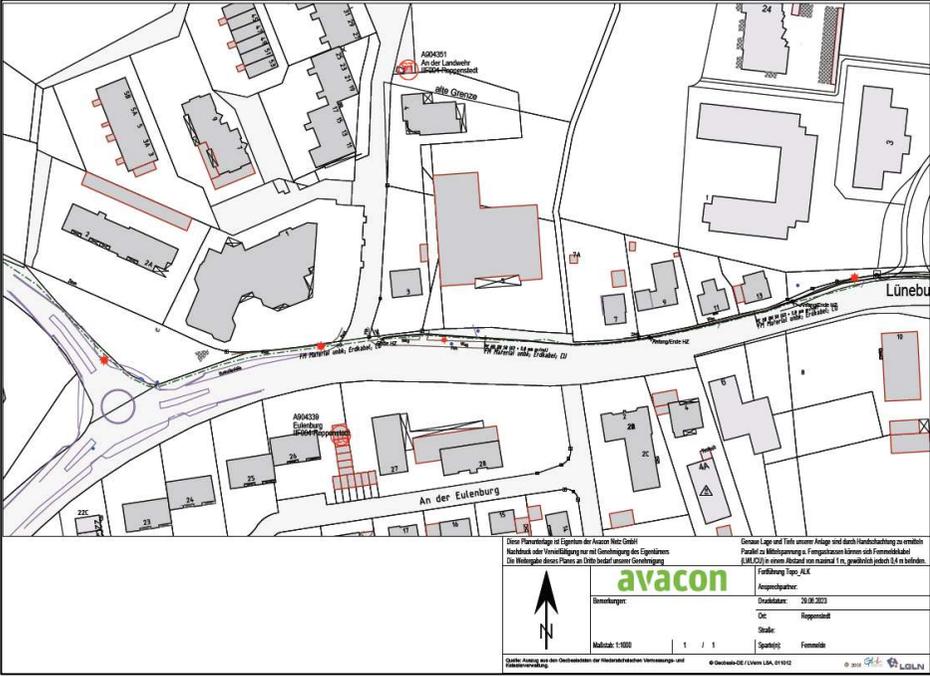


Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Die Anzahl sowie Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planwerk der Sparte Fernmelde.</p> <p>Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungssachse benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt.</p> <p>Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeneiveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.</p> <p>Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.</p> <p>Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden.</p> <p>Sollte es durch Ihre Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen.</p> <p>Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.</p> <p>Leitungskreuzungen sind 1,00 m unter betroffenen Fernmeldeleitungen vorzunehmen. Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen.</p>	<p>Fernmeldeleitung sowie der Schutzbereich zu der Leitung werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon Netz GmbH ein Bohrprotokoll / Lageplan der Leitungskreuzung auszuhändigen.</p> <p>Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.</p> <p>Für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.</p> <p>Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Hierfür setzen Sie sich bitte mindestens drei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme mit uns unter dem Postfach einsatzplanung_uebertragungsnetze@avacon.de in Verbindung.</p> <p>Für die tatsächliche Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) innerhalb des beigefügten Planwerkes kann keine Gewähr übernommen werden. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitsschachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren.</p> <p>Anschrift: Avacon Netz GmbH Region West Betrieb Spezialnetze Gas Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter</p> <p>Fernmelde:</p>	



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
 <p>Weitere Anlagen: Legende.pdf Leitungsschutzanweisung.pdf Merkblatt_zum_Schutz_der_Verteilungsanlagen.pdf</p>	<p>Beschluss Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>12 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 11.08.2023 in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p>	



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS @ Kartenserver . Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.</p> <p>Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Niedersächsische Bodeninformationssystem NIBIS wird zur Information zu den Baugrundverhältnissen eingesehen. Darüber hinaus wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes eine Baugrunderkundung erstellt, welche Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes wird.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Beschluss</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Baugrunderkundung wird Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>14 Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) RD Hameln - Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst, 07.07.2023</p> <p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange</p>	

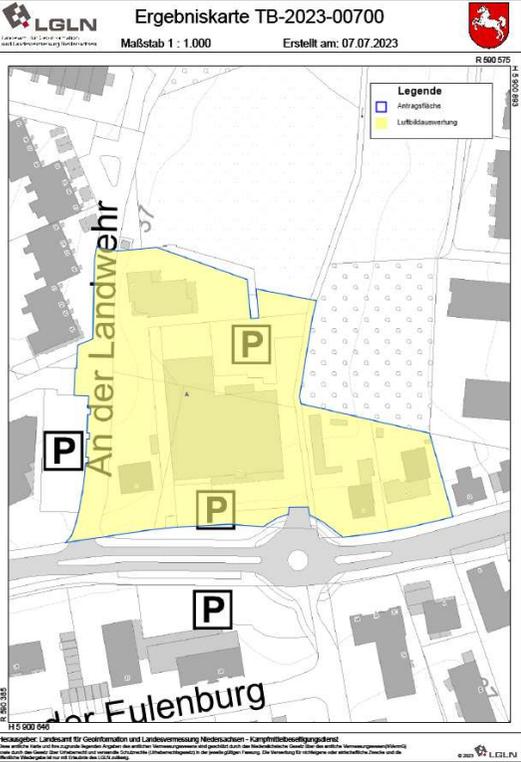


Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p>http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan, sondern nachfolgende Planungen. Eine Luftbildauswertung wird beantragt.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Betreff: Reppenstedt, B-Plan Nr. 41 "Einzelhandel Ortsmitte", mit 2. Änd. B-Plan Nr. 16 "Ortsmitte 1", mit 2. Änd. B-Plan Nr. 17 "Ortsmitte 2", mit 2. Änd. B-Plan Nr. 34 "Ortsmitte IV"</p> <p>Antragsteller: Gemeinde Reppenstedt</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p>Fläche A</p> <p><i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p><i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p><i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p><i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p><i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	<p>Der Bitte wird gefolgt.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
 <p>The map displays a planning area with a yellow shaded region and several 'P' markers. The legend indicates 'Antragfläche' (application area) in blue and 'Luftbildauswertung' (aerial photo evaluation) in yellow. The map is titled 'Ergebniskarte TB-2023-00700' and includes the LGLN logo and scale information (1:1.000).</p>	
	<p>Beschluss</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung wird beantragt. Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN) RD Hameln, Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst, wird im weiteren Verfahren wie gewünscht nicht beteiligt.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>16 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 04.07.2023</p> <p>den mit o.g. Schreiben (Mail) übersandten Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes habe ich aus Straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft.</p> <p>Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt auf der Nordseite der Landesstraße ‚L 216‘ zwischen Abschnitt 113, Station 78 und Abschnitt 115, Station 53 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen im Zuge der Ortsdurchfahrt Reppenstedt.</p> <p>Zum Inhalt des Bebauungsplanes bestehen soweit keine Bedenken. Die verkehrsgerechte Erschließung erfolgt über die angrenzende Lüneburger Landstraße (L 216) und über die Straße "An der Landwehr". Das Ein- und Ausfahrtverbot zur Landesstraße im Bereich des Knotenpunktes („L216“ Kreisverkehrsplatz), betreffend den Grundstücken "Lüneburger Landstr. 5 (heute Penny-Markt)" und "Lüneburger Landstr. 7", ist aus dem Bebauungsplan Nr. 17 und dessen 1. Änderung übernommen worden. Eine Änderung der Straßenverkehrsfläche im Bereich der L216 nicht vorgesehen.</p> <p>Die maßgebenden Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen sind auf Grundlage der RAST 2012 nach wie vor zu berücksichtigen.</p> <p>Die Gemeinde hat gem. § 9 (1), Abs. 24 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der ‚L 216‘) erforderlich werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die maßgebenden Sichtdreiecke werden bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes wird. In dem schalltechnischen Gutachten werden auch die Schallauswirkungen von der L216 untersucht. Demnach wird der für Kerngebiete maßgebliche Orientierungswert von 63 dB(A) tags im südlichen Teilbereich des Plangebietes durch den einwirkenden Verkehrslärm um bis zu 6 dB(A) überschritten. Nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet um bis zu 12 dB(A) überschritten. Im Nahbereich des Kreisverkehrsplatzes ist im südlichsten Teil des Plangebietes mit einer Überschreitung von 60 dB(A) in der Nachtzeit auszugehen. Da dieser Wert die Grenze der Gesundheitsgefährdung darstellt, wird die Baugrenze soweit zurückgenommen, dass eine Bebauung bzw. die Anordnung zum Wohnen genutzter Räume dort aufgeschlossen wird.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen im Bebauungsplan sowie der Erschließung keine Kosten entstehen.</p> <p>Der Geschäftsbereich Lüneburg ist am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Städtebaulich sinnvolle aktive Lärmschutzmaßnahmen würden im Plangebiet ausschließlich zur Pegelreduzierung im Bereich des Erdgeschosses beitragen. Daher wird die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. In der Bebauungsplanzeichnung werden die maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109 festgesetzt. Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. In diesem Fall ist durch Straßenverkehrslärm die Nachtzeit maßgebend. Für die Pegelbereiche wird die erforderliche Schalldämmung der Umfassungsbauteile für schutzbedürftige Räume vorgegeben.</p> <p>Da davon auszugehen ist, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, (s. auch Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ziffer 1.1), sind ab einer Außenlärmbelastung über 45 dB(A) nachts, die nach Ermittlung im Schallgutachten für die Ausbreitungssituation „freie Schallausbreitung“ im gesamten Plangebiet vorherrscht, für Schlafräume durch eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung zu gewährleisten. Dies wird textlich festgesetzt.</p> <p>Zu berücksichtigen ist, dass für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei offener Bebauung um 5 dB(A), - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) <p>gemindert werden darf.</p> <p>Wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 abweichende "Maßgebliche Außenlärmpegel" an den Fassaden der Baukörper ermittelt werden (z.B. auf Grund von Eigenabschirmung oder Abschirmung durch andere Baukörper), ist es zulässig diese alternativ für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde zu legen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Straßenbauverwaltung werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan keine Kosten entstehen.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bitte ich um entsprechende Mitteilung unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung.</p>	<p>Der Bitte wird gefolgt. Der Bitte wird gefolgt.</p>
	<p>Beschluss</p> <p>Das schalltechnische Gutachten wird Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes. Es werden Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß der Abwägung getroffen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird am weiteren Verfahren beteiligt. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine Abschrift übersendet.</p>
<p>17 Niedersächsisches Forstamt Sellhorn, 11.08.2023</p> <p>nach den eingesehenen Dokumenten, Karten und Luftbildern und der Besichtigung vor Ort am 09.08.2023 sind aus waldfachlicher Sicht gem. § 5 NWaldLG folgende Anmerkungen und Anregungen vorzubringen:</p> <p>Östlich an das Plangebiet grenzt ein ca. 70 bis 90-jähriger Erlenmischwald mit Esche, Birke, Weide und Ahorn. In der Strauchschicht finden sich Holunder und Eschen-Naturverjüngung.</p> <p>Nördlich an das Plangebiet grenzt ein im Randbreich locker bestockter, ca. 40 bis 60-jähriger Erlen-Weiden-Mischwald. In der Strauchschicht finden sich Hasel, Weißdorn, Holunder und Naturverjüngung aus Erle und Weide.</p> <p>Auf Grund ihrer Größe und Baumdichte weisen diese mit Waldbäumen bestockten Flächen einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima auf. Nach meiner gutachterlichen Einschätzung handelt es sich bei beiden Flächen um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestandsbebauung und die Baugrenzen der rechtskräftigen Bebauungspläne keinen Abstand von 30 m zum Wald einhalten. Der 30 m Abstand ist nicht verbindlich geregelt. Er wird lediglich in der unverbindlichen Begründung des RROP erwähnt.</p> <p>Zur Abstimmung des Waldabstandes fand am 13.11.2023 ein Ortstermin mit dem Landkreis Lüneburg statt, dessen Ergebnis im Folgenden zusammengefasst wird:</p> <p>Der nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Wald liegt in dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) des Landkreises Lüneburg. Das LSG grenzt an das Plangebiet an und liegt somit außerhalb des Plangebietes. Das LSG darf durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Die Planung darf zu keiner schleichenden Verlagerung der Waldgrenze führen. Eine entsprechende Aussage wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Darüber hinaus befinden sich beide Waldgebiete im Landschaftsschutzgebiet LG 001 und unterliegen nach § 30 BNatSchG einem besonderen Schutz.</p> <p>In der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ ist die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zum Wald geplant.</p> <p>Im RROP des Landkreises Lüneburg ist als Ziel festgesetzt, dass der Wald in seinem gegenwärtigen Ausmaß und seiner heutigen räumlichen Verteilung zu sichern – und wo möglich und nötig - zu mehren ist. Weiterhin ist festgehalten, dass ein Mindestabstand von 30 m (einer Baumlänge) zwischen Wald und Bebauung einzuhalten ist, da beim Unterschreiten des Mindestabstandes mit Gefährdungen von Menschen, Gebäuden und anderen Sachwerten gerechnet werden muss. Müsste der Waldeigentümer aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht Randbäume entfernen, würde der schützende Waldmantel aufgerissen und der gesamte Waldbestand durch Windwurf gefährdet werden.</p> <p>Nach dem Bauordnungsrecht (§ 3 (1) NBauO) müssen bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet ist. Insbesondere dürfen Leben, Gesundheit sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden. Für die Abwehr von Gefahren wie umstürzende Bäume, abbrechende Äste, Feuergefahren für den Wald, aber auch umgekehrt für die Bauten und ihre Benutzer nach § 3 NBauO ist daher ein Sicherheitsabstand von einer Baumlänge erforderlich und in der Rechtsprechung allgemein als Verkehrsanschauung angenommen.</p> <p>Waldränder besitzen als linienförmige Übergangsbiotope zwischen Wald und offener Landschaft mit ihrer großen Artenvielfalt eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und den Biotopverbund. Sie bereichern das Landschaftsbild und schützen den Waldbestand gegen Aushagerung und Windwurf. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft.</p>	<p>Der Landkreis Lüneburg räumt ein, dass ein Abstand von 30 m mit der Baugrenze zum Waldrand hier aufgrund der Bestandssituation der Bebauung bereits nahe zu angrenzenden Waldrändern liegt, unrealistisch ist.</p> <p>Der bisherige Vorentwurf des Bebauungsplanes setzt die Baugrenze noch in einem Abstand von 3 m zu der Plangebietsgrenze fest.</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplans wird die Baugrenze gegenüber dem Waldgrundstück unter Aussparung überhängender Kronentraufbereiche im urbanen Gebiet in Abständen von ca. 3,7 bis ca. 11,5 m und im sonstigen Sondergebiet im Abstand von 15 m festgesetzt. Dadurch kann den Anforderungen an den Schutz des Waldes angemessen Rechnung getragen werden.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Aus den o.g. Gründen bitte ich den Mindestabstand von 30 m (einer Baumlänge) zwischen den Waldgebieten und der neu geplanten Bebauung einzuhalten.</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt in Abstimmung mit dem LWK-Forstamt Uelzen.</p>	
	<p>Beschluss</p> <p>Die Baugrenze wird gegenüber dem Waldgrundstück unter Aussparung überhängender Kronentraufbereiche im urbanen Gebiet in Abständen von ca. 3,7 bis ca. 11,5 m und im sonstigen Sondergebiet im Abstand von 15 m festgesetzt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>23 Vodafone Kabel Deutschland GmbH & Co.KG, 01.08.2023</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan, sondern die Ausführungsplanung. Die nebenstehende Stellungnahme wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Beschluss</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Beschluss

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben wurden.

