

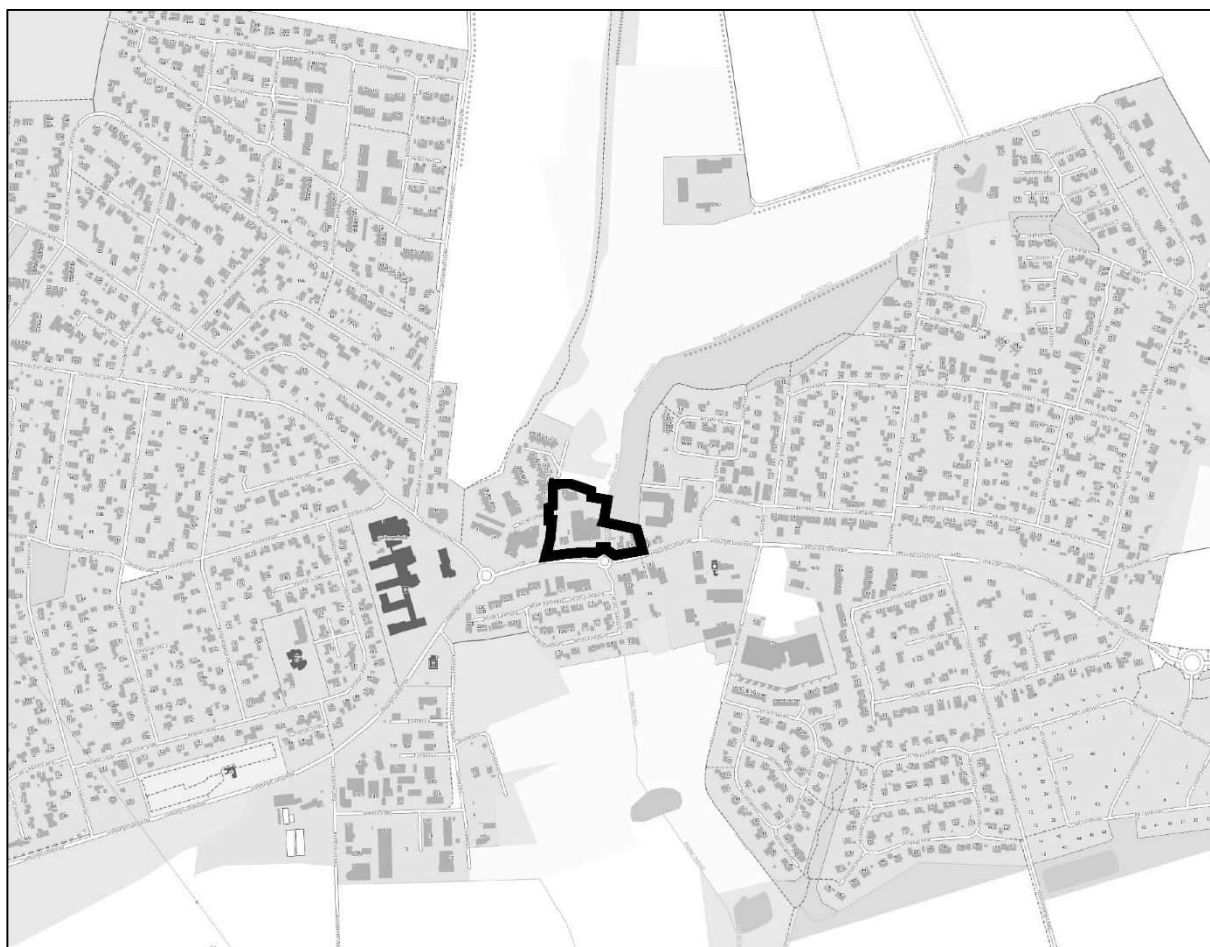
Gemeinde Reppenstedt

Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

gemäß § 13a BauGB

Begründung

Stand Entwurf: 31.07.2025



Quelle: Basemap grau Raster, © basemap.de / Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) im Auftrag der Länder 10/2024

 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 mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und –ziele	5
2	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung	5
3	Rechtsgrundlage und Verfahren	6
4	Zu beachtende Plangrundlagen	8
4.1	Regionale Raumordnung	8
4.1.1	Rechtswirksames Regionales Raumordnungsprogramm	8
4.1.2	Entwurf zur Neuauflistung des Regionalen Raumordnungsprogramms	11
4.2	Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017	14
4.3	Landschaftsrahmenplan	16
4.4	Flächennutzungsplan	17
4.5	Bebauungspläne	17
4.6	Sanierungsgebiet „Ortszentrum“	22
4.7	Rahmenplan für die städtebauliche Sanierung des Ortszentrums Reppenstedt	23
5	Festsetzungen des Bebauungsplans	25
5.1	Art der baulichen Nutzung	25
5.2	Maß der baulichen Nutzung	26
5.3	Bauweise	27
5.4	Baugrenze	27
5.5	Verkehrsflächen	27
5.6	Klimaschutz/ Wasserrückhaltung	28
5.7	Immissionsschutz	29
5.8	Grünordnung/ Schutz von Gewässern	30
5.8.1	Wasserfläche/Öffentliche Grünfläche	30
5.8.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	30
5.8.3	Baumerhalt	31
5.9	Artenschutz	31
6	Örtliche Bauvorschrift	32
6.1	Dächer von Hauptgebäuden	32
6.2	Außenwände von Hauptgebäuden	32
6.3	Nebengebäude	32
6.4	Werbeanlagen	32
7	Hinweise	33
7.1	Bodendenkmalpflege	33
7.2	Artenschutz	33
7.3	Immissionsschutz	34
7.4	Straßenverkehr/ Mobilität	34
8	Hinweise zum Verfahren	34

8.1	Rechtsgrundlagen	34
8.2	DIN-Normen	34
9	Weitere Angaben.....	35
9.1	Ver- und Entsorgung	35
9.2	Städtebauliche Werte	37
10	In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen.....	37
11	Berücksichtigung der Umweltbelange	38
11.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	39
11.1.1	Fläche und Boden	39
11.1.2	Wasserhaushalt	40
11.1.3	Klima und Luft.....	41
11.1.4	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Schutzgebiete	41
11.1.5	Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild	45
11.1.6	Mensch, Gesundheit und Erholung	45
11.1.7	Kultur- und Sachgüter.....	45
11.2	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung, Vermeidung und Minimierung	46
11.2.1	Fläche, Boden, Wasserhaushalt	46
11.2.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Schutzgebiete	46
11.2.3	Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild	49
11.2.4	Mensch, Gesundheit und Erholung	49
11.2.5	Kultur- und Sachgüter.....	49
	Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis	50

Anlagen zur Begründung

- Anlage 1: Baugrunduntersuchung im B-Plangebiet Nr. 41 in Reppenstedt, Büro für Bodenprüfung GmbH, 18.06.2024
- Anlage 2: Die Lüneburger Landstraße in Reppenstedt als Nahversorgungsstandort. Auswirkungsanalyse zu einem Einzelhandelsvorhaben, Dr Lademann & Partner, 13.03.2024
- Anlage 3: Verkehrswerte Ortskern (B-Plan Nr. 41), Zacharias Verkehrsplanungen, 05.07.2024
- Anlage 4: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 der Gemeinde Reppenstedt, Bonk – Maire- Hoppmann PartGmbH, 22.10.2024

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 Bäckereifiliale genutzten Gebäude bebautes Grundstück im Osten. Außerdem liegt ein Teil der Straße „An der Landwehr“ im Westen des Plangebietes.



Abbildung 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

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

3 Rechtsgrundlage 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) durchgeführt. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 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 (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 (vgl. Kapitel 10).

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 hat 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 durchgeführt, um die Stellungnahmen bei der Ausarbeitung des Entwurfes berücksichtigen zu können.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionale Raumordnung

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.

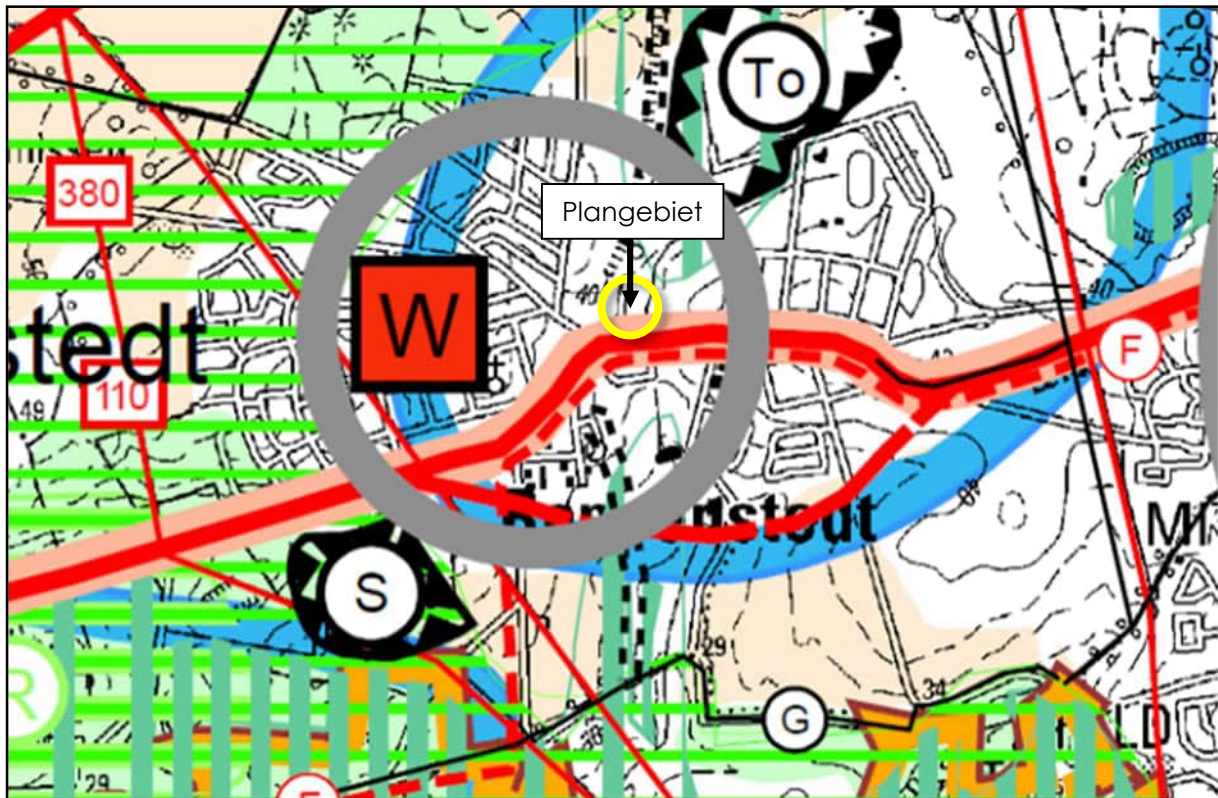


Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2003 i.d.F. der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung des Plangebietes (gelbe Linie) (ohne Maßstab).
Quelle: Landkreis Lüneburg (2016).

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 2.000 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 wurde 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 Wassergewinnungsanla-

gen 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. Es 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.

Schutz von Wäldern und Waldrändern

Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an Wald an, welcher zudem als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG ausgewiesen ist.

In Ziel 3.2.1 08 des RROP wird folgendes zum Schutz von Wäldern und Waldrändern ausgeführt:

„Wald sowie sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Da die Bebauung in diesen Bereichen stets eine erhebliche Einschränkung der Waldfunktionen nach sich zieht, darf sie nur erfolgen, wenn die übrigen Ziele der Raumordnung und städtebauliche Gründe dies zwingend erfordern. Ein artenreicher und vielfältiger Aufbau des Waldrandes ist zu fördern und zu entwickeln.“

Zudem wird in der Begründung ergänzt, dass der im Landesraumordnungsprogramm festgelegte Abstand von 100 m zwischen Wald und Bebauung beachtet werden sollte, ein Mindestabstand von 30 m muss eingehalten werden.

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 außerdem nicht verbindlich geregelt, da er lediglich in der unverbindlichen Begründung des RROP erwähnt wird.

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:

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.

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.

Im Entwurf des Bebauungsplans wird auf der Basis der Vermessung der überhängenden Kronentraufbereiche der randlichen Waldbäume die östliche Baugrenze im Sonstigen

Sondergebiet im Abstand von 15 m gegenüber der Grenze des Waldgrundstücks mit der Flurstücksnummer 31/155 festgesetzt.

Im Bereich des Urbanen Gebietes wird die nördliche, an den Waldrand angrenzende Baugrenze, auf der Basis der Vermessung der überhängenden Kronentraufbereiche der randlichen Waldbäume, auf dem Flurstück 45/40 im Abstand von 6,5 m festgesetzt und auf dem Flurstück 45/24 im Abstand von mindestens 3,7 m bis maximal 14,5 m.

Außerdem werden ~~die überhängenden Kronentraufbereiche als zu erhalten festgesetzt~~ mittels Erhaltungsfestsetzung die im geschützten Waldbiotop randlich zum Plangebiet stehenden Bäume, deren Kronentraufen und Wurzelbereiche in das Plangebiet ragen, geschützt. Durch diese Festsetzungen kann dem Schutz des Waldrandes angemessen Rechnung getragen werden.

Fazit

Die Planung ist mit dem RROP vereinbar.

4.1.2 Entwurf zur Neuauufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms

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

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Lüneburg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist der 1. Entwurf zur Neuauufstellung des RROP noch nicht als in Aufstellung befindliche Ziele zu bewerten, da die abgegebenen Stellungnahmen zum RROP-Entwurf noch nicht abgewogen worden sind.

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

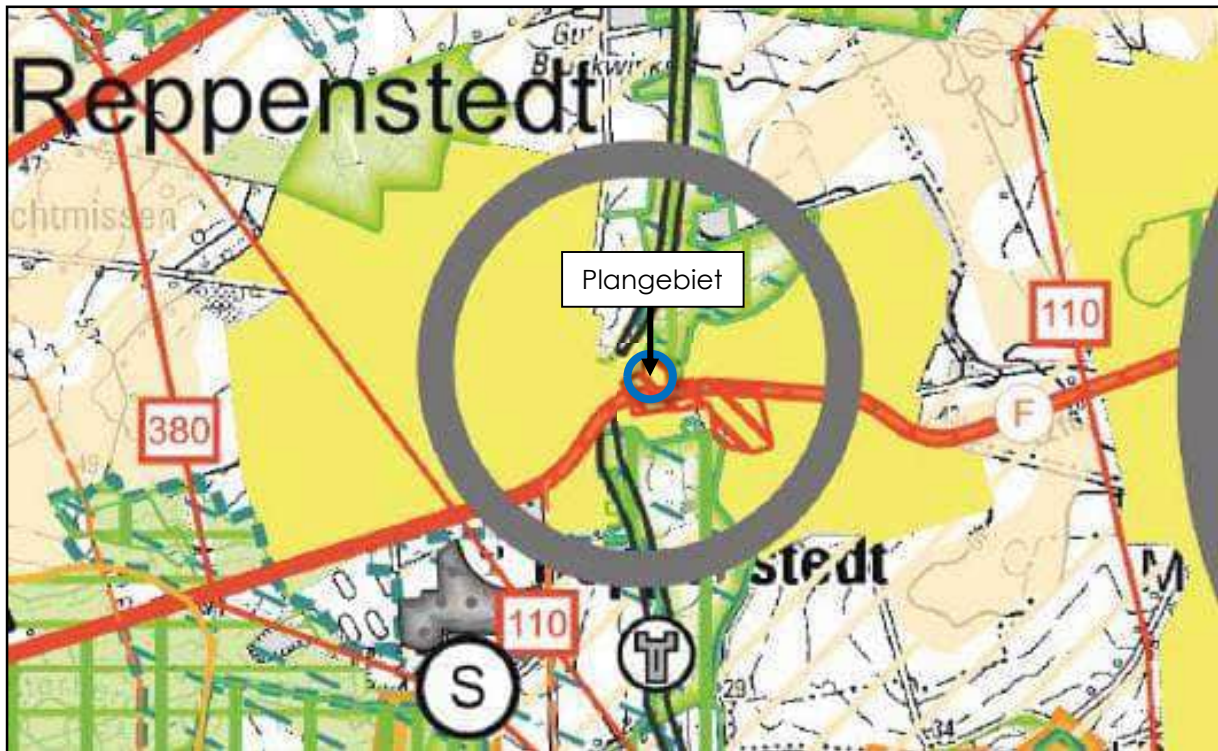


Abbildung 3: Auszug aus dem 1. Entwurf zur Neuaufrstellung des RROP mit Kennzeichnung des Plangebietes (blaue Linie) (ohne Maßstab). Gelbe Füllung = Zentrales Siedlungsgebiet. Rote Schraffur = Versorgungskern. Grauer Kreis = Grundzentrum.
Quelle: Landkreis Lüneburg (2022).

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 Biotope. Das Landschaftsschutzgebiet und die gesetzlich geschützten Biotope werden von der Planung nicht berührt. Angrenzende geschützte Waldränder werden als zu erhalten festgesetzt.

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 integrierten 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) wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes geprüft. Im

Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse wird nachgewiesen, dass die Einhaltung der Vorgaben für Einzelhandelsgroßprojekte gegeben ist (Lademann & Partner 2024). Entsprechende textliche Festsetzungen wurden in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen (vgl. Kap.5.1 und 4.2).

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, als in Aufstellung befindlichen Zielen, vereinbar.

4.2 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Lüneburg ist aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 (Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378)) zu entwickeln.

Das rechtswirksame Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg wird aktuell neu aufgestellt (vgl. Kap. 4.1.2).

Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

Für die Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels sind die Festlegungen des Abschnittes 2.3 des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) einschlägig.

Gemäß LROP 2.3 03 darf in einem Grundzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot, LROP 2.3 04).

Gemäß LROP, Abschnitt 2.3 Ziffer 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig.

a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt [...]
(LROP 2.3 06)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind gemäß LROP 2.3 07 abzustimmen (Abstimmungsgebot).

Gemäß LROP 2.3 08 dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Die Raumordnungsbehörde des Landkreises Lüneburg hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung das Konzentrations- und das Integrationsgebot des LROP aufgrund der städtebaulich integrierten Lage im Grundzentrum als eingehalten bewertet. Zudem wird die ÖPNV-Anbindung als gegeben bewertet.

Der Landkreis Lüneburg hat im Rahmen der Stellungnahme gefordert, die Einhaltung des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbot nachzuweisen und sicherzustellen. Dafür ist eine Auswirkungsanalyse vorgelegt worden (Lademann & Partner 2024), 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 lässt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Einzugsgebiet des Vorhabens neben der Gemeinde Reppenstedt aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der örtlichen Angebotsstrukturen, noch die südlich und westlich gelegenen Gemeinden Kirchzellern, Süderzellern und Westergellern umfasst, die der Samtgemeinde Gellersen angehören und somit Teil des raumordnerisch zugewiesenen Nahbereichs der Gemeinde Reppenstedt sind. Das Gutachten ermittelt, dass das Einzelhandelsvorhaben künftig rd. 55 % seines Umsatzes mit Bewohnern aus der Gemeinde Reppenstedt rekrutiert und weitere rd. 35 % aus o.g. übrigen Gemeinden der Samtgemeinde Gellersen generiert. Das Gutachten kommt zu der Aussage: „D.h. rd. 90 % der Umsatzherkunft entstammen aus dem raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich des Grundzentrums Reppenstedt. Rd. 10 % des Umsatzes entfallen auf räumlich nicht eindeutig zuordnbare sowie sporadisch am Standort generierte Streuumsätze. Der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot wird damit entsprochen.“ (Lademann & Partner S. 37/38).

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung wird als Schwellenwertanalyse durchgeführt. Es wurde keine konkretisierte Planung auf ihre Auswirkungen hin überprüft, sondern es wurde rekursiv ermittelt, welche Verkaufsflächengröße am Standort maximal verträglich wäre. Dabei wurde sich am 10 %-Schwellenwert orientiert. (Lademann & Partner S. 39/49).

Die Gutachter führen aus, dass im Rechenmodell die Verkaufsfläche soweit angepasst wurde, bis die zu erwartenden Umsatzumverteilungsquoten bei maximal 10 % liegen, was bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m² der Fall ist.

Als tendenziell am stärksten von dem Vorhaben betroffen wurde aufgrund der räumlichen Nähe und bedingt durch die Angebotsüberschneidungen, der Zentrale Versorgungsbereich im Ortskern von Reppenstedt beurteilt.

Das Gutachten kommt zudem zu dem Ergebnis, dass der Anteil nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente maximal 10 % der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten darf.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche sowie der maximal zulässige Anteil nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente werden nach Empfehlung des Gutachtens im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird und Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Forstwirtschaft/Wald

Im LROP des Landes Niedersachsen wird der Grundsatz formuliert, dass Waldränder von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden sollen (LROP Abschnitt 3.2.1 Ziffer 03).

Dazu wird in der Erläuterung ausgeführt: „Eines besonderen Schutzes und der Pflege bedürfen die Waldränder mit ihrer erhöhten Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren als Übergänge zwischen dem Inneren des Waldes und der offenen Feldflur bzw. zu nahen Siedlungsbereichen. Waldränder haben zudem eine wichtige Klima- und Artenschutzfunktion. Als Orientierungswert zur Wahrung dieser Funktionen ist ein Abstand von ca. 100 Metern zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen geeignet und kann bei Planungen zugrunde gelegt werden. Dieser Abstand dient zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischem Aufwand bei der Waldbewirtschaftung.“

Aus der Erläuterung geht hervor, dass die Empfehlung eines 100-m-Abstandes zu Waldrändern „als Übergänge zwischen dem Inneren des Waldes und der offenen Feldflur bzw. zu nahen Siedlungsbereichen“ aufzufassen ist und nicht auf Fälle angewendet werden kann, wo Waldränder im Bestand unmittelbar an Siedlungsränder anschließen, wie im Plangebiet. Aus diesem Grund wurde mit der Unteren Wald- und Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg unter Würdigung der konkreten örtlichen Situation eine Vorabstimmung zur Reduzierung des Waldabstandes vorgenommen (vgl. Kap. 4.1.1).

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. Dennoch wird der Landkreis in seiner Stellungnahme weiterhin formal einen Abstand von 30 m empfehlen.

4.3 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.

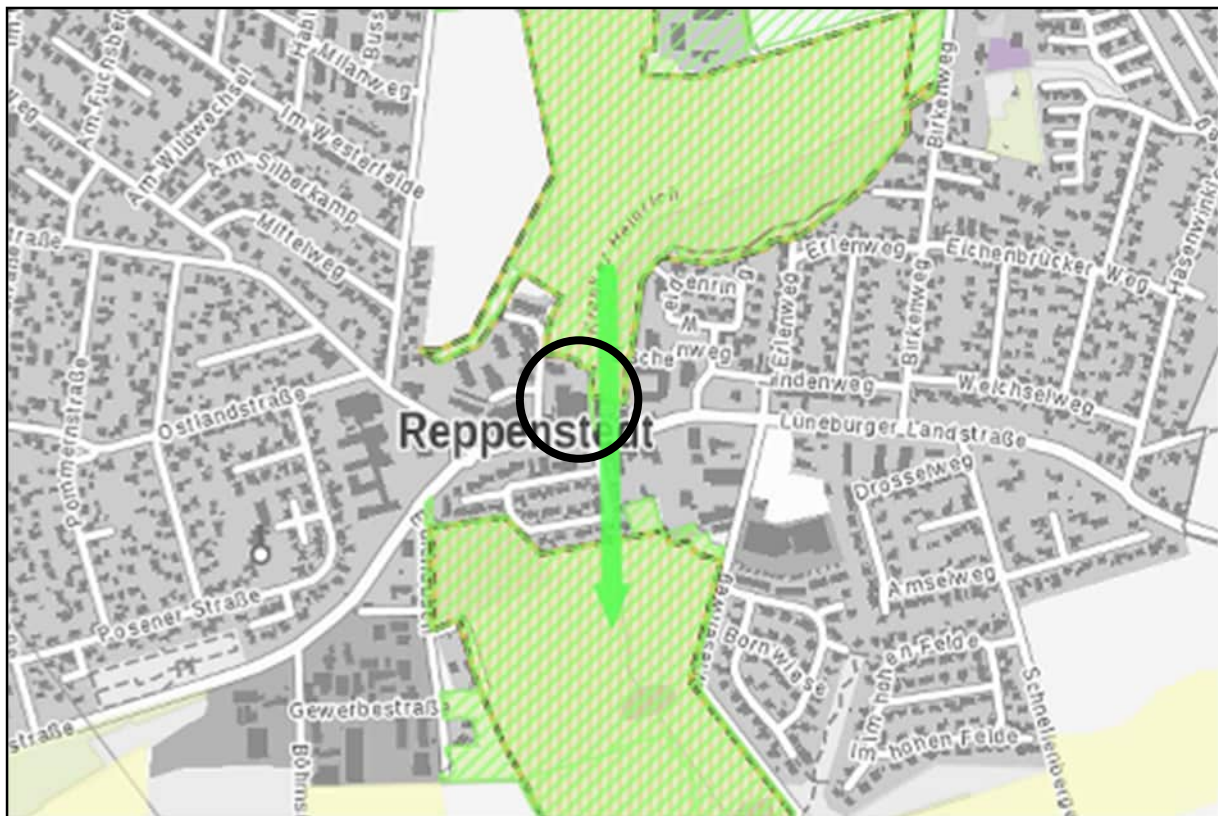


Abbildung 4: Auszug aus dem Zielkonzept des LRP des Landkreises Lüneburg 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarzer Kreis) (ohne Maßstab).
Quelle: Landkreis Lüneburg (2017).

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.

4.4 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.

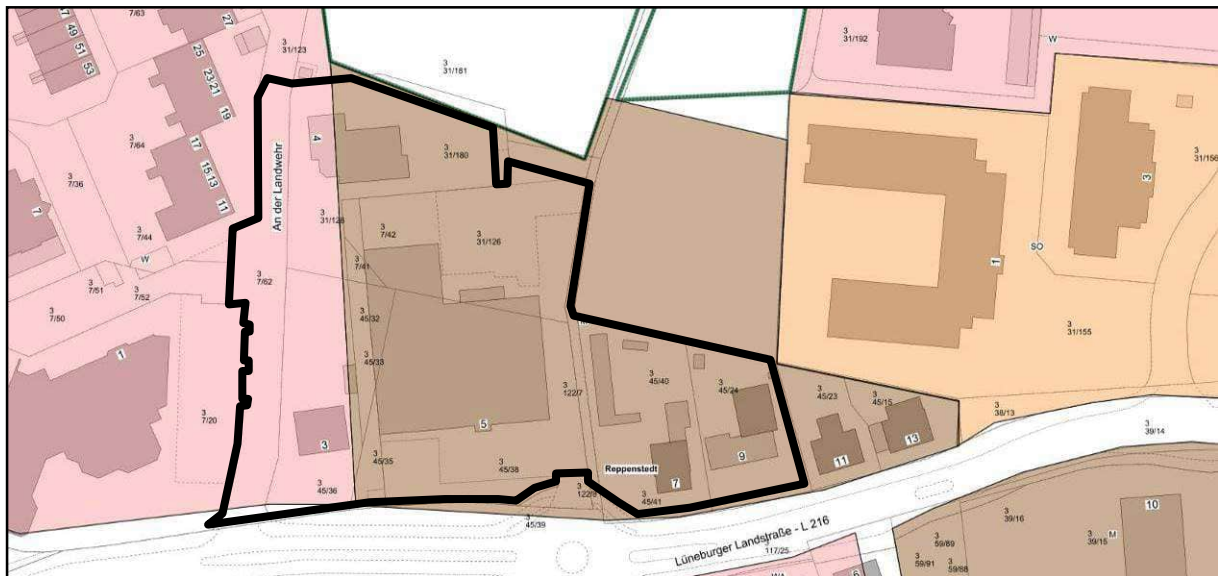


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie) (ohne Maßstab).

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.

4.5 Bebauungspläne

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ werden Teilfläche der bisherigen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 16 „Ortsmitte 1“, Nr. 17 „Ortsmitte 2“ und Nr. 34 „Ortsmitte IV“ überplant und somit in diesen Bereichen geändert. Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen dieser Bebauungspläne für die Bereiche zusammenfassend

erläutert, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplant werden. Somit gelten nach Rechtskrafterlangung für die überlagerten Teilflächen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“.

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“ überplant wird. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortsmitte 1“ ist mit einer grünen Linie gekennzeichnet.

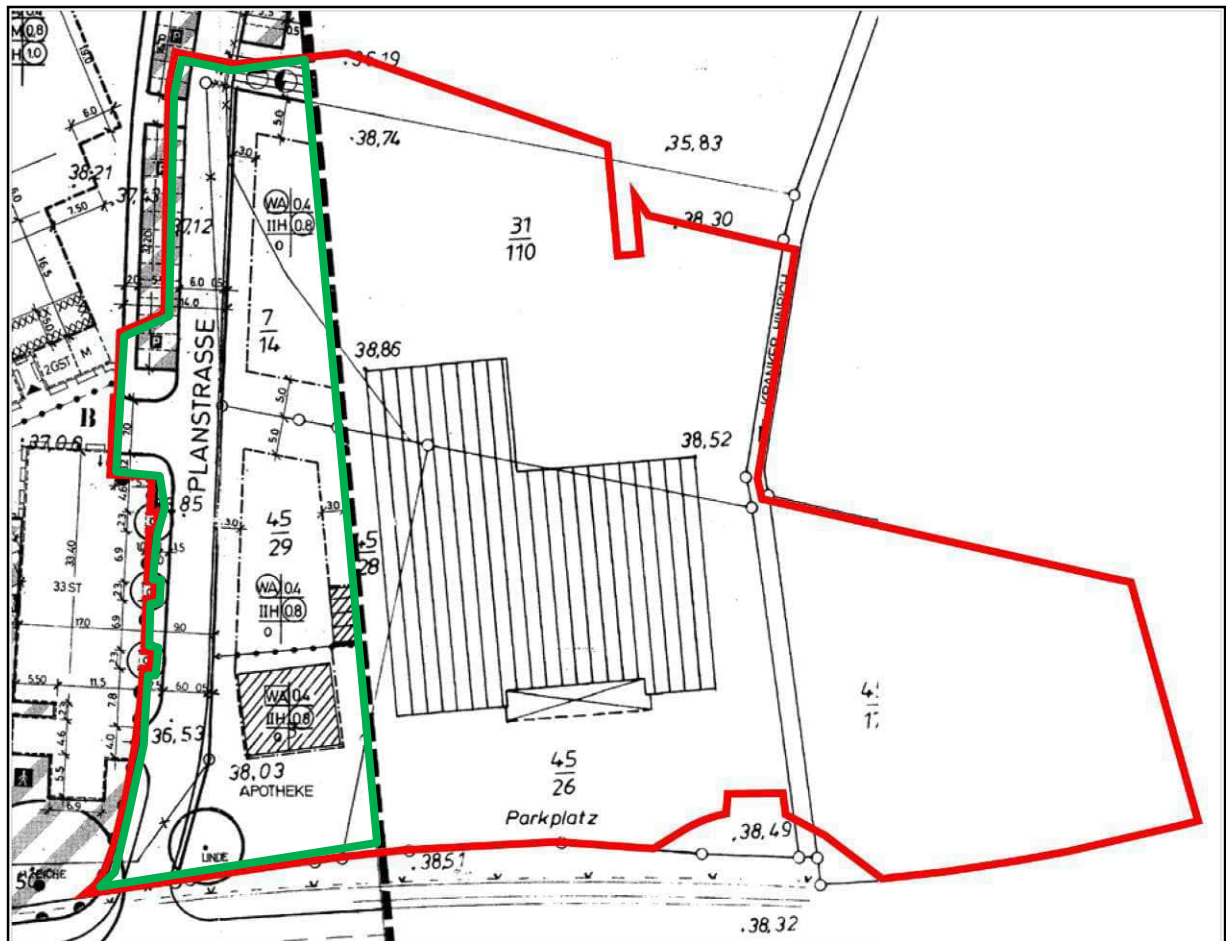


Abbildung 6: Auszug aus dem B-Plan Nr. 16 „Ortsmitte 1“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 41 (rote Linie) und des überplanten Bereiches (grüne Linie) (Maßstab 1:1.000).

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 „Ortmitte 1“ aus dem Jahr 1988 zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Einzelhandel Ortmitte“ ist mit einer roten Linie gekennzeichnet, sodass ersichtlich wird, welcher Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortmitte 1“ überplant wird. Der



Überplante Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortsmitte 1“ ist mit einer grünen Linie gekennzeichnet.

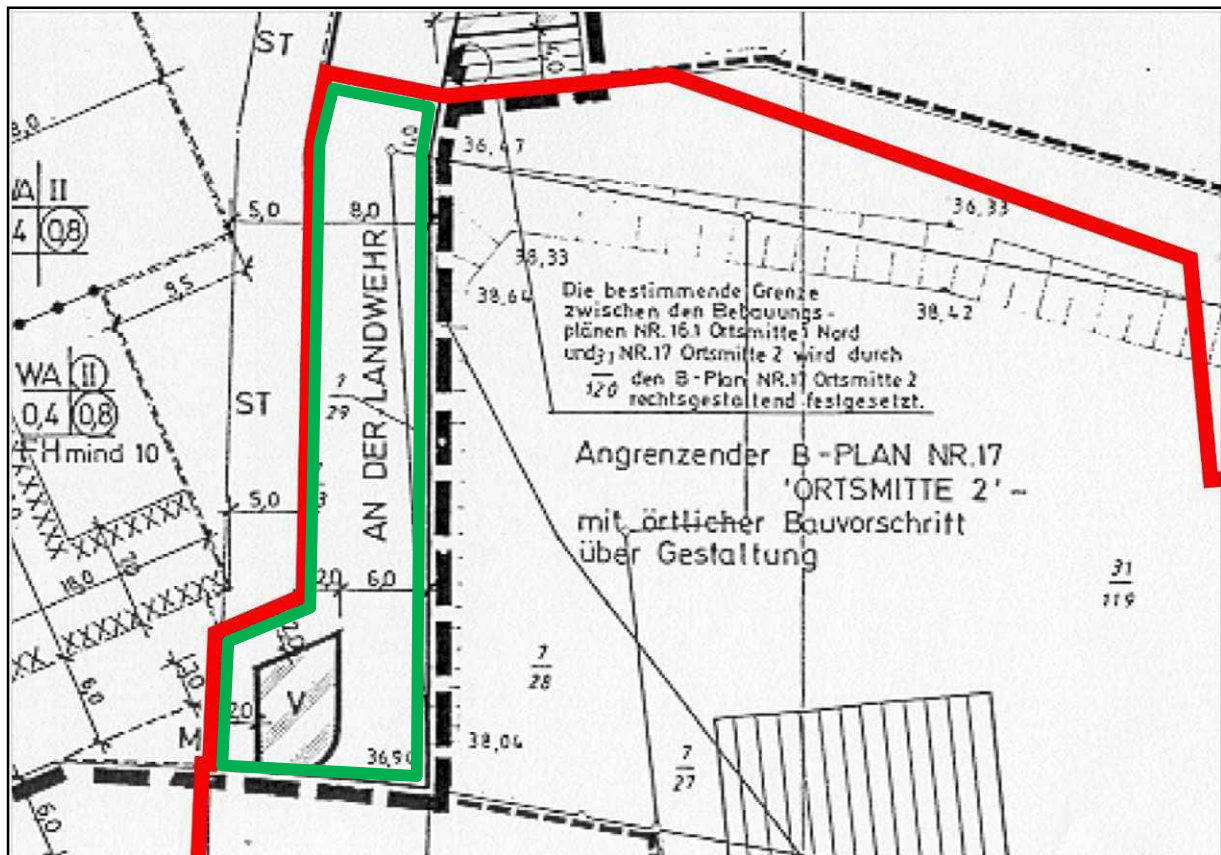


Abbildung 7: Auszug aus der 1. Änderung des B-Planes Nr. 16 „Ortsmitte 1“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 41 (rote Linie) und des überplanten Bereiches (grüne Linie) (Maßstab 1:500).

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“ überplant wird. Der überplante Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ortsmitte 2“ ist mit einer grünen Linie gekennzeichnet.

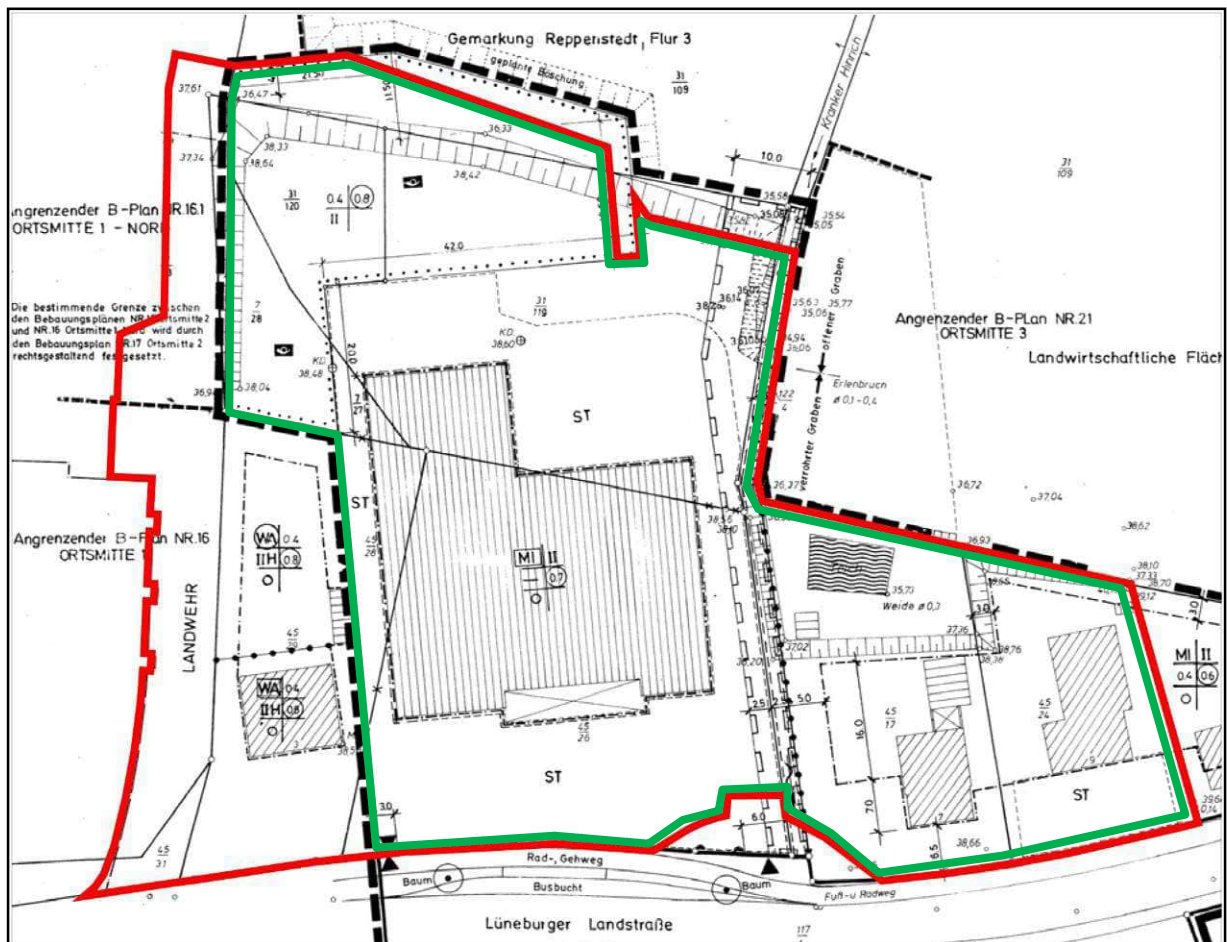


Abbildung 8: Auszug aus dem B-Plan Nr. 17 „Ortsmitte 2“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 41 (rote Linie) und des überplanten Bereiches (grüne Linie) (Maßstab 1:1.000).
Quelle: Gemeinde Reppenstedt (1988B).

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 „Kranker 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“ überplant wird. Der überplante Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ortsmitte 2“ ist mit einer grünen Linie gekennzeichnet.

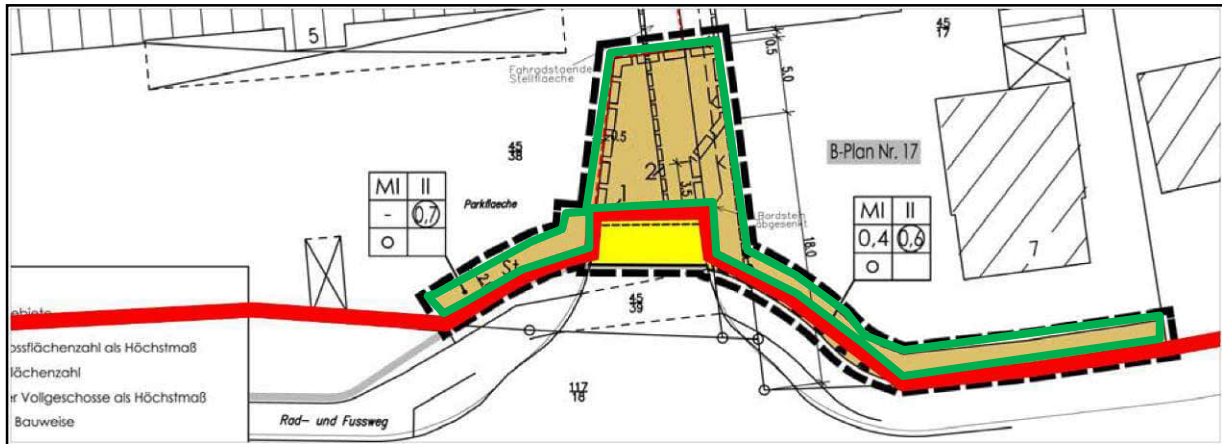


Abbildung 9: Auszug aus der 1. Änderung des B-Planes Nr. 17 „Ortsmitte 2“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 41 (rote Linie) und des überplanten Bereiches (grüne Linie) (Maßstab 1:500).

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“ überplant wird. Der überplante Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Ortsmitte IV“ ist mit einer gelben Linie gekennzeichnet.

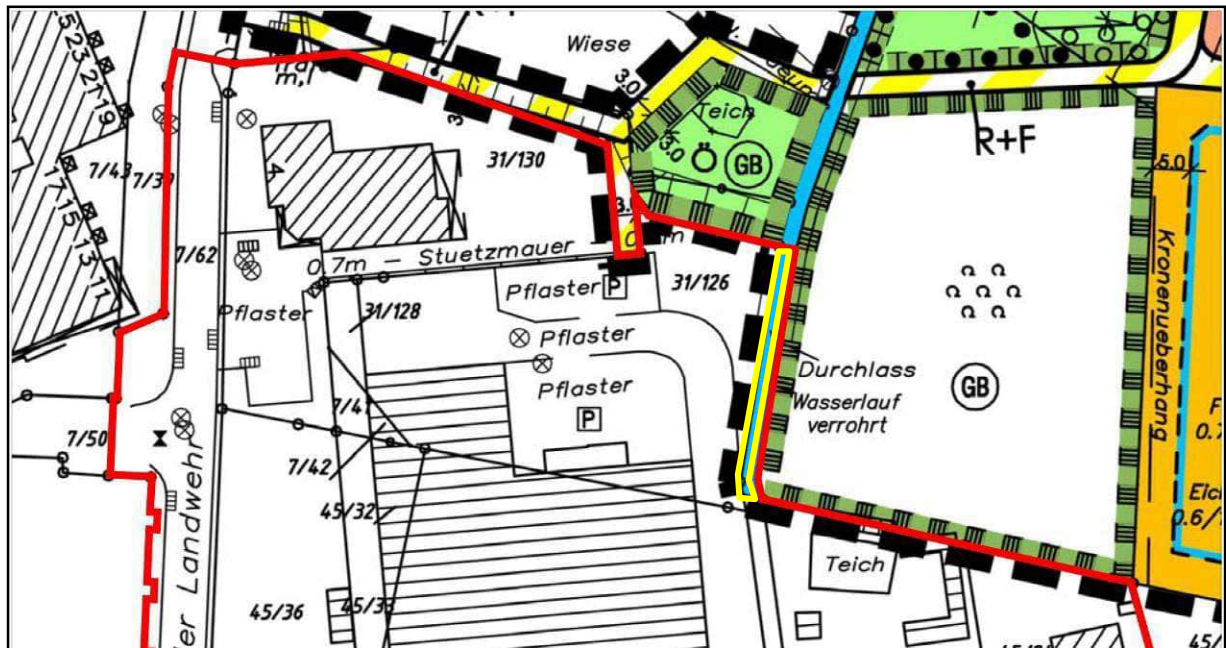


Abbildung 10: Auszug aus dem B-Plan Nr. 34 „Ortsmitte IV“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 41 (rote Linie) und des Überplanten Bereiches (gelbe Linie) (Maßstab 1:1.000).
Quelle: Gemeinde Reppenstedt (2008).

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.

4.6 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 Sanierungsgebiets 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 Städtebauförderungsmitteln 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.

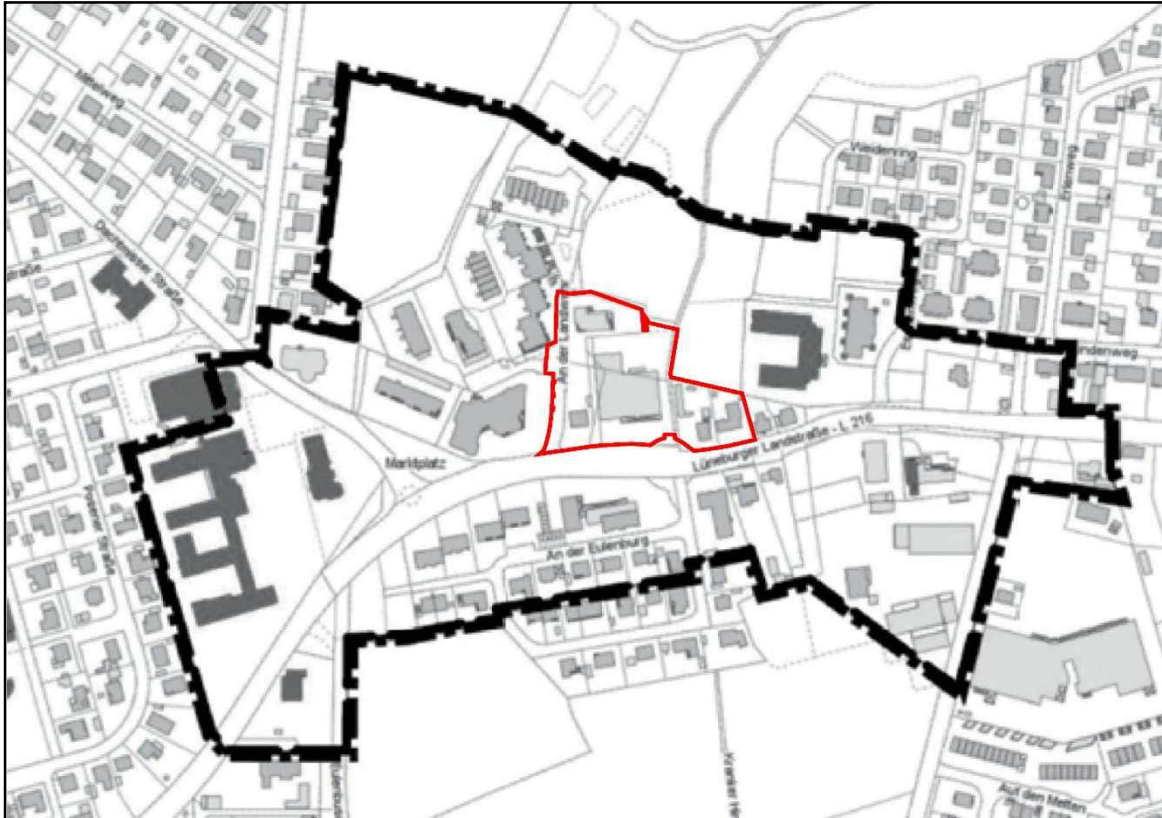


Abbildung 11: Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Ortszentrum“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 41 (rote Linie)(ohne Maßstab).

Quelle: Gemeinde Reppenstedt (2015).

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

4.7 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.

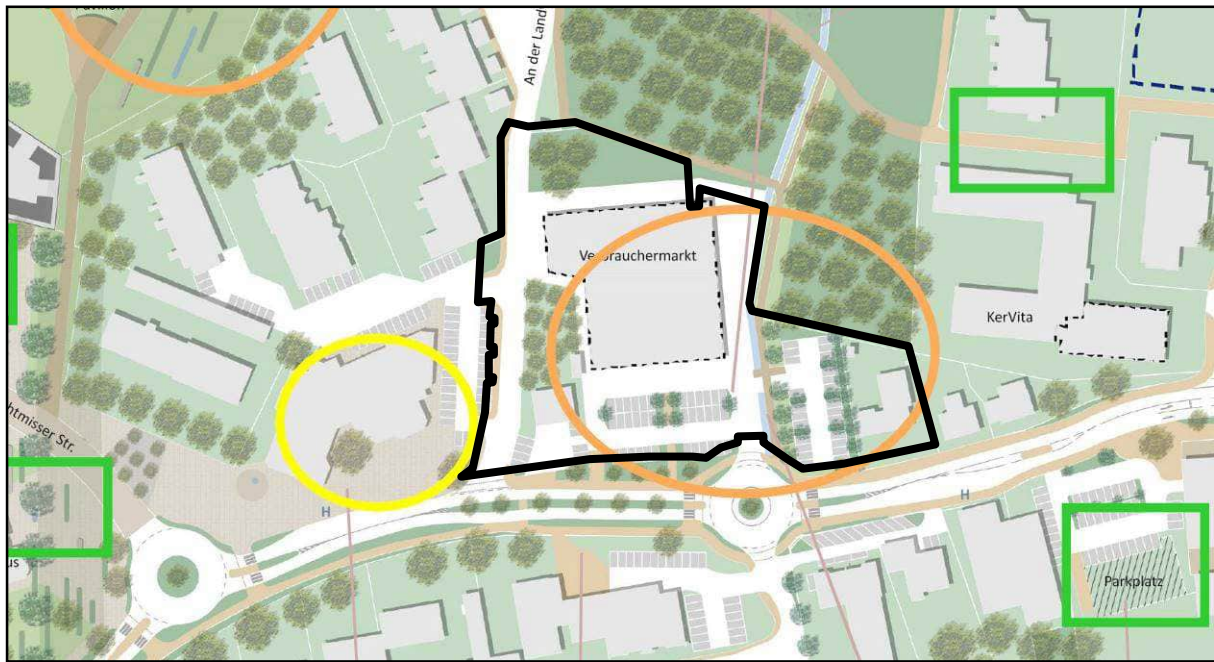


Abbildung 12: Auszug aus dem Rahmenplan Sanierungsgebiet „Ortszentrum“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 41 (schwarze Linie) (ohne Maßstab).
Quelle: Gemeinde Reppenstedt (2019).

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 weiterverfolgt.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Im Westen des Plangebietes wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen“ festgesetzt, um hier die Neuerrichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer zulässigen maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m² und weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie auch Wohnungen zu ermöglichen. Die Schwellenwertanalyse im Rahmen eines vorgelegten Einzelhandelsgutachten (Dr. Lademann & Partner 2024) kommt zu dem Ergebnis, dass sich ein Lebensmittelmarkt mit 1.800 m² Verkaufsfläche verträglich am Standort umsetzen lässt.

Um die Standortverträglichkeit des Einzelhandelsmarktes sicherzustellen wird gemäß der Empfehlung im Einzelhandelsgutachten zudem festgesetzt, dass der Anteil nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente maximal 10% der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten darf.

(Vgl. auch Kap. 4.2 LROP)

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.

Dafür werden textlich folgende Nutzungen zugelassen:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Betriebe zur Erbringung privater Dienstleistungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gebäude und Räume für freie Berufe.

Darüber hinaus sollen auch Wohnnutzungen im sonstigen Sondergebiet ermöglicht werden. Reppenstedt wird im RROP 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.

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.

Es wird festgesetzt, dass in dem Urbanen Gebiet die Ausnahmen gemäß § 6a Abs 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Dies sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen. Der Geltungsbereich ist für die Unterbringung dieser Nutzungen nicht angemessen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Im sonstigen Sondergebiet und dem 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.

Firsthöhe, als Höchstmaß

Im sonstigen Sondergebiet wird die maximal zulässige Firsthöhe mit 16,5 m festgesetzt. Sie ermöglicht die zulässigen 3-geschossigen Bebauung mit Unterbringung eines Lebensmittelmarktes im Erdgeschoss mit seinen Anforderungen an die größere Geschosshöhe zuzüglich 2 Vollgeschossen und eines zusätzlichen nicht als Vollgeschoss gestalteten Dachgeschosses.

In dem urbanen Gebiet wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 15,5 m begrenzt. Sie ermöglicht die Unterbringung der zulässigen 3-geschossigen Bebauung mit einem zusätzlichen Dachgeschoss und begrenzt gleichzeitig die maximale bauliche Höhe im Plangebiet entsprechend der Umgebungsbebauung.

Eine maximale Traufhöhe wird nicht festgesetzt, um eine Flexibilität bei der Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen.

Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe, als höchster Punkt der Dachoberkante der zulässigen Gebäude, wird eindeutig definiert. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

Höhenlage

Im sonstigen Sondergebiet darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf einer maximalen Höhe von 39 m ü NHN liegen.

Ausgehend von den im Rahmen der Vermessung aufgenommenen Bestandshöhen liegt diese Höhe ca. 0,5 m über den höchsten im Sonstigen Sondergebiet aufgenommenen Geländehöhen und ermöglicht eine gute Höhenanordnung der zulässigen Gebäude innerhalb des Sondergebietes.

Das Bestandsgelände liegt einzelnen Bereichen des Sondergebietes etwas tiefer, dies betrifft insbesondere eine bestehende Grünanlage im Bereich des Apothekengebäudes, die gegenüber dem Höhenbezugspunkt um ca. 2 m tiefer liegt, aber auch gegenüber dem angrenzenden Bestandsgelände unterhalb einer Geländeböschung liegt. Die vorliegende Baugrunduntersuchung zeigt, dass im Bereich des Sondergebietes in der Vergangenheit bereits Geländeaufhöhungen bzw. ein Bodenaustausch stattgefunden haben.

In dem urbanen Gebiet darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf einer maximalen Höhe von 39,5 m ü NHN liegen. Sie darf damit ca. 0,5 m über den höchsten im urbanen Gebiet aufgenommenen Geländehöhen liegen.

Im Nordwesten des urbanen Gebietes besteht eine Geländestufe. Ein bisher nicht bebauter Bereich liegt dort um mindestens ca. 1,5 m tiefer als das übrige Gelände.

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, um eine lockere Bebauung sicherzustellen.

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. Somit wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind, dabei aber 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.

Da im Nordosten an das sonstige Sondergebiet und im Norden an das urbane Gebiet ein geschützter Waldbiotop angrenzt, demgegenüber die Baugrenze möglichst abgerückt werden soll, wird die Baugrenze nach Südwesten bis an die Straßenbegrenzungslinien heran weitestmöglich geöffnet.

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.

Entlang der Straße „An der Landwehr“ wird die Baugrenze unmittelbar auf der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um hier die maximal mögliche bauliche Ausnutzung im Ortskern von Reppenstedt zu ermöglichen. Dabei wird von § 6 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) Gebrauch gemacht, wonach benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden dürfen. Die Straße „An der Landwehr“ weist eine Breite von über 6 m auf, so dass eine Breite von mindestens 3 m dem Baugrundstück zugerechnet werden kann.

Entlang der Lüneburger Straße (L 216) wird auf Empfehlung der Schallgutachter:innen die Baugrenze so festgesetzt, dass Bereiche mit einer Überschreitung des Verkehrslärm-Richtwert in der Nachtzeit von 60 dB(A) ausgespart werden. Insbesondere im Bereich des Urbanen Gebietes werden somit größere Abstände von ca. 3,7 bis 11,5 m eingehalten.

Entlang der nördlichen Grenze des sonstigen Sondergebietes wird die Baugrenzen im Mindestabstand von 3 m gem. der NBauO festgesetzt. Im Nordwesten wird die Kronentrauffläche eines zu erhaltenden Baumes ausgespart. Im Osten wird das Baufenster offengehalten und die Baugrenze an die Grenze des Geltungsbereiches so herangeführt, dass sie an die Baugrenze anschließt, die auf dem Nachbargrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 Ortsmitte 2 festgesetzt ist.

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).

5.6 Klimaschutz/ Wasserrückhaltung

Im Plangebiet wird insgesamt (GRZ und zulässige Überschreitung um 50 % durch Nebenanlagen) eine Versiegelung von 0,75 der Grundfläche ermöglicht. Das auf den versiegelten Flächen und den Dachflächen anfallende Regenwasser ist im Gebiet zu versickern bzw. zurückzuhalten. Im Rahmen des 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.

Es wird auch angegeben, dass in niederschlagsreichen Perioden mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels und der Bildung von Stauwasser auf den anstehenden bindigen Bodenschichten zu rechnen ist.

Somit ist das von den Dachflächen ablaufende Regenwasser möglichst zu minimieren, damit bei Starkregenereignissen Überflutungen vermieden werden und die Vorflut nicht überlastet wird. Dies kann auf der großen Dachfläche des geplanten Lebensmittelmarktes durch Aufbau eines Gründaches mit Begrünung und somit einer größeren Schichtdicke des Substrates ermöglicht werden. Abhängig von dem Substrataufbau und der Substratstärke kann auf intensivbegrüntem Gründächern eine Wasserrückhaltekapazität von bis zu 99% erreicht werden (www.hamburg.de/Gruendach, S. 7). Dabei können insbesondere Abflussspitzen reduziert werden.

Das Gründach trägt außerdem zu einer Reduktion der lokalen Lufttemperatur bei, indem durch Verdunstung und Transpiration der Vegetation aus dem Substrat eine Abkühlung bewirkt wird (Verdunstung von 200 l/m² in einer Vegetationsperiode, von 62–67 % des Jahresniederschlags (www.hamburg.de/Gruendach, S. 7)). Es stellt zudem eine CO₂-Senke dar.

Die Gemeinde Reppenstedt möchte auf dem Lebensmittelmarkt, im Zentrum von Reppenstedt, auf dem durch vorgebaute Geschosse in erster Bauzeile entlang der L 216 vor Straßenlärm geschützten Dach, zudem eine positive Aufenthaltsqualität für die Reppenstedter Bewohner schaffen.

Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Dienstleistungen und Wohnen“ sowie das Urbane Gebiet wird darüber hinaus festgesetzt, dass Flachdächer nur als Gründächer zulässig sind und dass Gründächer mit Ausnahme des Daches des zulässigen großflächigen Lebensmittelmarktes mit Photovoltaikanlagen nach den Anforderungen der NBauO zu kombinieren sind.

Dem Marktdach soll in erster Linie die Funktion der Wasserspeicherung und Klimaabkühlung im Zentrum von Reppenstedt zukommen. Auf dem Dach, welches zu großen Teilen von den vorgebauten Geschossen beschattet werden wird und das aus diesem Sinne die Nutzung von Sonnenenergie nicht zulässt, sollen keine Photovoltaikmodule errichtet werden. Solche sind auf allen übrigen Dächern der Gebäude zu errichten.

5.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Verkehrslärm ausgesetzt, der insbesondere von der südlich angrenzenden Lüneburger Straße (L 216) mit einer Verkehrsstärke von ca. 14.000 KfZ/ 24 h (DTVw) einwirkt.

Der Lärm wurde in einem schalltechnischen Gutachten (BMH 2024) ermittelt.

Es wurde ermittelt, dass im Bereich des Urbanen Gebietes bzw. Sondergebietes der maßgebliche Orientierungswert 60 dB(A)tags (Zugrundelegen des Wertes für MU-Gebiete) im südlichen Teilbereich des Plangebietes um bis zu 9 dB überschritten wird.

Eine Überschreitung des Tageswertes ab dem eine Gesundheitsgefährdung angenommen werden kann von 70 dB(A) kann ausgeschlossen werden.

In der Nachtzeit wird der maßgebliche Orientierungswert von 50 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten. In dem Schallgutachten wird ausgeführt, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Im Nahbereich des Kreisverkehrsplatzes ist im südlichsten Teil des Plangebietes mit einer Überschreitung des ggf. beurteilungsrelevanten Bezugspegels von 60 dB(A) in der Nachtzeit auszugehen. Das ist die Grenze der Gesundheitsgefährdung.

Aufgrund der ermittelten Werte werden folgende Festsetzungen zum Schallschutz getroffen:

Die südliche Baugrenze wird so festgesetzt, dass Bereiche, in denen die Grenze der Gesundheitsgefährdung nachts von 60 dB(A) überschritten wird, ausgespart werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ wird die maßgebliche Außenlärmbelastung unter Beachtung der Beurteilungspegel nachts nach der DIN 4109 zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung zeichnerisch festgesetzt. Nach Empfehlung im Schallgutachten wird dabei auf die so genannten Lärmpegelbereiche (LPB) zurückgegriffen.

Es wird textlich festgesetzt, dass die erforderliche Schalldämmung der Umfassungsbauteile (z.B. Wände, Fenster, Dachkonstruktionen) von schutzbedürftigen Räumen nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Bauvorschrift DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anhand dieser festgesetzten Außenlärmpegel zu bemessen sind. Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ ist aufgrund von Straßenverkehrslärm die Nachtzeit maßgebend.

Auf Empfehlung der Immissionsschutzbehörde des Landkreises Lüneburg im Rahmen der förmlichen Beteiligung wird zudem textlich festgesetzt, dass in dem urbanen Gebiet südlich außerhalb der Baugrenze, wo der Orientierungswert tags um bis zu 9 dB(A) durch den Straßenverkehrslärm überschritten wird, schutzbedürftige Außenwohnbereiche lärmabgewandt anzuordnen sind sowie alternativ geeignete Abschirmmaßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen werden können, um an den senkrecht zur Straße bzw. direkt zur Straße gelegenen Fassade schutzwürdige Außenwohnbereiche zu errichten.

Da im gesamten Plangebiet der Wert von 45 dB(A) überschritten wird, über dem selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, wird zudem festgesetzt, dass Schlafräume mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung auszustatten sind. Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwandluftdurchlässe) sind bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen.

Um im Zuge der Bebauung entstehenden Abschirmwirkungen gerecht zu werden, wird für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten festgesetzt, dass der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden darf.

Außerdem ist es zulässig diese alternativ für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde zu legen, wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises abweichende "Maßgebliche Außenlärmpegel" an den Fassaden der Baukörper ermittelt werden (z.B. auf Grund von Eigenabschirmung oder Abschirmung durch andere Baukörper).

Zum Schutz vor Gewerbelärm werden keine Festsetzungen getroffen, sondern Hinweise aufgenommen (vgl. Kap. 7).

5.8 Grünordnung/ Schutz von Gewässern

5.8.1 Wasserfläche/Öffentliche Grünfläche

Im äußersten Nordosten wird entlang der Geltungsbereichsgrenze der Bach „Kranker Hinrich“ in das Plangebiet einbezogen. Von Norden fließt er als offenes Gewässer in das Plangebiet hinein. Setzt sich aber im überwiegenden Plangebiet verrohrt fort und unterquert das Plangebiet entlang der Grenze zwischen dem Sondergebiet und dem urbanen Gebiet. Der offene Grabenabschnitt ist stark eingetieft. Seine Sohle liegt ca. 3 m bis fast 3,5 m tiefer als das westlich angrenzende Sondergebiet. Die an das Sondergebiet anschließende Grabenböschung wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und ist als solche freizuhalten. Um im Zuge der späteren Gestaltung des neuen Ortskerns eine nach Süden weitergehende Öffnung des Baches zu ermöglichen, wird die Festsetzung der Wasserfläche über das bisherige Durchlassbauwerk nach Süden um ca. 20 m verlängert. Auch die westliche angrenzende Festsetzung als öffentliche Grünfläche der potentiellen Grabenböschung wird entsprechend verlängert.

Im Bereich der Grabenböschung ist es möglich einen Blick in das Naturschutzgebiet und das angrenzende Gewässer zu ermöglichen, ohne die relevanten Schutzbereiche zu betreten. Über Informationstafeln soll ein verstärktes Bewusstsein für den angrenzenden Naturraum und die im Gewässer lebenden aquatischen Lebensformen geschaffen werden. Hierzu könnte das Betreten des westlichen Uferbereiches ermöglicht werden und so ein naturnahes Wassererleben gefördert werden.

5.8.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

An den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ grenzt im Nordosten ein Waldgebiet an, welches sich nach Norden und Nordwesten forstsetzt. In dem unmittelbar angrenzenden Bereich sind entlang des Baches „Kranker Hinrich“, welcher im Nordosten als Wasserfläche in das Plangebiet einbezogen wird, geschützte Feuchtwaldbiotope ausgeprägt (vgl. Kap. 10.1.4).

Die geschützten Waldbiotope sollen erhalten werden. Aus diesem Grund kommt für die Herstellung eines Waldabstandes keine Waldumwandlung der an das Plangebiet grenzenden Bereiche in Betracht.

Im Bereich der im Rahmen einer Vermessung ermittelten Kronentraufbereiche der randlich im geschützten Waldbiotop stehenden Waldbäume wird deren Schutz im Kronen- und Wurzelbereich, die in die Baugebiete ragen, als zu erhalten festgesetzt. Entnahmen von Kronenteilen sind im Rahmen der Gefahrenabwehr und der Verkehrssicherung zulässig. Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Baugrenze wird im Bereich des urbanen Gebietes mindestens entlang dieser Kronentraufe festgesetzt. Im Bereich des Sondergebietes wird sie auf 15 m von der Grundstücksgrenze des Waldgrundstücks abgerückt. Auf diese Weise können die Waldbäume sowie auch der Bachlauf angemessen geschützt werden.

5.8.3 Baumerhalt

Im Plangebiet wurden im Rahmen der Vermessung die Standorte verschiedener Laubbäume ermittelt.

Eine gewaltige Eiche im Nordwesten, am Rande des Plangebietes, im Straßenraum der Straße „An der Landwehr“ mit einem Kronendurchmesser von 15 m wird als zu erhalten festgesetzt, da sie prägend für das Ortsbild im Ortskern von Reppenstedt ist. Für den im Falle eines Abgangs oder der Entnahme aus Verkehrssicherungsgründung erforderlichen Ersatz werden standortgeeigneter Laubbaumarten festgesetzt, aus der eine Auswahl zu treffen ist (Pflanzenliste 1).

Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Ersatzpflanzung kann auch an einer anderen geeigneten Stelle im Plangebiet als am bisherigen Standort der Eiche erfolgen.

Entlang der Straße „An der Landwehr“ stehen weiter südlich drei Birken mit Kronendurchmessern von 6 bis 10 m. Weitere jüngere Laubbäume stehen im Südwesten des Plangebietes. Sie weisen nur Kronendurchmesser von 5 bis 7,5 m auf.

Die Bäume stehen im Bereich des Baufeldes und können voraussichtlich nicht erhalten werden. Sie werden nicht als zu erhalten festgesetzt. In den Bebauungsplan können im Zuge der späteren Gestaltung an geeigneten Stellen ggf. neue Bäume angepflanzt werden. Dabei können Baumarten aus der Pflanzenliste 1 zum Einsatz kommen.

5.9 Artenschutz

In den Bebauungsplan wird eine textliche Festsetzung zur Durchführung von CEF-Maßnahmen (Anbringen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen) an dem als zu erhalten festgesetzten Bestandsbaum sowie angrenzend an das Plangebiet vorhandenen weiteren Bestandsbäumen festgesetzt. Dieses stellt eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme dar, die bereits vor Verlust der bestehenden Quartiere wirksam sein muss. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ersatz für Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermausarten

Als funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahme für potentiell verlorengehende Fledermausquartiere durch Baumentnahmen sind Nistkästen folgender Typen zu installieren:

- 2 Flachkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 1FF) an Bäumen in der Umgebung

Um die Nutzung durch Fledermausarten sicherzustellen, hat die Anbringung der Fledermausnisthilfen aufwärts einer Höhe von 4 Metern zu erfolgen. Installierte Fledermausnisthilfen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen (Entfernen von Fledermauskot, verendete Tiere, etc.) erfolgen.

Ersatz für Fortpflanzungs- und Ruhestätten für heimische Brutvögel

Als funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahme für potentiell verloren gehende Brutvogelnisthöhlen durch Baumentnahmen sind Nistkästen folgender Typen zu installieren:

- 2 Nisthöhlenkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 2GR) an Bäumen in der Umgebung

Installierte Vogel-Nisthilfen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern, verendete Tiere, etc.) erfolgen.

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.

Als Grundlage wurden die in den angrenzenden bzw. durch den vorliegenden Bebauungsplan geänderten Bestandsbebauungsplänen Nr. 17 „Ortsmitte 2“, Nr. 16 „Ortsmitte 1“ und Nr. 34 „Ortsmitte IV“ festgesetzten örtlichen Bauvorschriften ausgewertet. Daraus wurde eine für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ anwendbare Bauvorschrift hergeleitet, die die Gestaltungsvorschriften der Umgebung berücksichtigt.

Die örtliche Bauvorschrift enthält Vorgaben für die Gestaltung der Dächer und Außenwände von Hauptgebäuden und von Nebengebäuden gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 7 NBauO sowie außerdem Vorgaben für Werbeanlagen gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO.

6.1 Dächer von Hauptgebäuden

Für Hauptgebäude werden Dachformen vorgegeben. Demnach sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer, Zeltdächer oder Pultdächer zulässig. Flachdächer sind nur als Gründächer zulässig.

Zudem werden Dachfarben geregelt um eine farblich ruhige, ortstypische Dachlandschaft sicherzustellen. Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind nur in den Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz zulässig. Es werden Farbtöne in Anlehnung an RAL-Farben oder ähnliche handelsübliche Mischungen vorgegeben.

Glänzende Dachdeckungsmaterialien werden nicht zugelassen, um Blendwirkungen zu vermeiden, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und anderen technischen Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie, welche nach § 32 a Abs. 1 NBauO für Anteile von Dachfläche vorgegeben sind.

In die Örtliche Bauvorschrift wird der Ausschluss weicher Bedachung aufgenommen. Dadurch kann der für derartige Bedachungen erforderliche Löschwasserbedarf vermieden werden.

6.2 Außenwände von Hauptgebäuden

Für die Außenwände von Hauptgebäuden wird, wie es in Reppenstedt ortstypisch ist, für mindestens 50 % an der gesamten Gebäudeaußenfläche Verblendmauerwerk in roter bis rotbrauner Färbung vorgegeben. Dem untergeordnet werden Anteile von Putz in weißer Farbe und Holz in farblosen, transparenten Anstrichen sowie in Grau oder Schwedenrot zugelassen. Ziegelmauerwerk darf mit Holzfachwerk kombiniert werden.

„Untergeordnet“ heißt nach dem Wortlaut in § 3 der ÖBV weniger als 50 %.

Die zulässigen Farbtöne in Anlehnung an RAL-Farben oder ähnliche handelsübliche Mischungen werden vorgegeben.

Fassadenbegrünungen, die im Sinne der Artenvielfalt und des Klimaschutzes wünschenswert sind, sind zulässig.

6.3 Nebengebäude

Um ein harmonisches Ortsbild sicherzustellen, sind die Außenwände von Garagen und Carports in den Materialien des jeweiligen Hauptgebäudes oder in Holz zu gestalten.

Nebengebäude ab einer Grundfläche von 30 m² sind mit Gründächern herzustellen. Dadurch wird das von den Dachflächen ablaufende Regenwasser möglichst minimiert (vgl. Kap. 5.6)

Außerdem wird ein Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas und zur Artenvielfalt geleistet.

6.4 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 werden ein sonstiges Sondergebiet sowie ein urbanes Gebiet zur Unterbringung von Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben, von Gastronomie- und Gewerbebetrieben festgesetzt. Somit ist mit einem hohen Bedarf an Werbeanlagen

zu rechnen. Diese sollen so geregelt werden, dass sie das Ortsbild nicht verunstalten oder erheblich beeinträchtigen sowie die Nachbarschaft, insbesondere in der Nachtzeit nicht stören. Es wird festgesetzt, dass freistehende oder an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistungserbringung und nur bis zu einer Höhe von maximal 8 m über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens zulässig sind. Damit werden Werbeanlagen bis auf Höhe des 1. Obergeschosses zugelassen.

Selbstleuchtende Werbeanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu betreiben. Bei beleuchteten Werbeanlagen sind grelle Farben und wechselndes Licht ausgeschlossen.

7 Hinweise

7.1 Bodendenkmalpflege

Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass sich westlich des Plangebietes die Landwehr, ein flächiges archäologisches Denkmal befindet und dass daher ein Vorkommen archäologischer Fundstücke im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Anzeigepflicht gemäß § 14 in den Bebauungsplan wird angeraten.

Somit wird der Hinweis auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) aufgenommen. Danach sind Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

7.2 Artenschutz

Im Plangebiet stehen entlang der Straße „An der Landwehr“ sowie weiter südlich einige Laubbäume im Bereich des Baufeldes. Sie können voraussichtlich nicht erhalten werden (vgl. auch Kap. 11.1.4).

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung sind sie in Augenschein genommen worden und weisen keine Fortpflanzung- und Ruhestätten, wie Höhlen oder Spalten auf (vgl. Kap. 10.1.4). Sie kommen jedoch auch als Brutstandort für freibrütende Vogelarten in Betracht.

Um die Tötung von Vogelindividuen (Jungvögel, Nestlinge) zu vermeiden, wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Baufeldfreimachung sowie die Fällung von Bäumen außerhalb der Brutzeit, in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, zu erfolgen hat. Dabei wird auf die Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG hierzu verwiesen.

Auf Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg wird der Hinweis wie folgt ergänzt:

„In jedem Fall ist vom Bauherrn vor Beginn der Arbeiten sicherzustellen, dass weder wildlebende Arten selbst, noch ihre Lebensstätten (z.B. Nester, Wochenstuben) durch die Arbeiten beschädigt oder zerstört/getötet werden, um einen Verstoß gegen den Artenschutz (§39 Abs. 1 BNatSchG) vorzubeugen.“

Hier ist dringend empfohlen eine fachkundige Person einzubinden und in Abstimmung mit der UNB zu treten.

Empfehlung ist allerdings einen Baum außerhalb der Brut- und Aufzucht-Zeit (01.04.-15.07.) zu fällen und ihn im Vorwege auf Nester und Höhlungen zu untersuchen, um nicht in artenschutzrechtliche Konflikte (Vogelnest, Fledermaushöhle ...) zu kommen.

Auch vor dem Abriss der Gebäude ist ebenfalls eine artenschutzrechtliche Beurteilung durch eine fachkundige Person durchzuführen und mit der UNB in Abstimmung zu treten.“

7.3 Immissionsschutz

Das vorgelegte schalltechnischen Gutachten (BMH 2024) geht davon aus, dass in dem Sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungen" vorgesehene Ladezonen (beispielsweise an einem Lebensmitteleinkaufsmarkt) einzuhausen sind.

Nur so ist die Einhaltung des für Urbane Gebiete maßgeblichen Orientierungswertes tags möglich. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Darin wird einbezogen, dass der Umfang der möglichen Einhausung (Schalldämmmaße etc.) im Rahmen des Bauantragsverfahrens nach genauer Kenntnis der Lage und des Nutzungsumfanges zu ermitteln ist.

In dem vorliegenden wurde ermittelt, dass die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte durch Gewerbelärm, welcher von den gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ausgehen, nicht weitgehend unterschritten werden. Die höchste Immissionsbelastung für die im Plangebiet zulässige Wohnnutzung geht von der pegelbestimmenden Einkaufswagenbox aus. Der gültige Immissionsrichtwert von tags 60 dB(A) wird um 3 dB(A) geringfügig überschritten. Um die Richtwertüberschreitung zu vermeiden, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen

Somit wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass in dem Sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungen" ggf. Immissionsschutzmaßnahmen zu ergreifen sind, um Überschreitung des Immissionsrichtwertes tags ausgehend von der Einkaufswagenbox zu vermeiden. Dies kann durch eine geeignete Wahl des Standortes erfolgen oder durch die Errichtung einer Box im Inneren des Marktgebäudes.

7.4 Straßenverkehr/ Mobilität

Der Landkreis Lüneburg gab im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht folgende Anmerkungen:

„Im Zuge des Radwegausbaus entlang der L216 wird die Radverkehrsführung in der Ortsdurchfahrt Reppenstedt geändert. Bisher 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 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.“

Der Fachdienst Mobilität als Träger des straßengebundenen hat darauf hingewiesen, dass sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (ca. 100 m) die Haltestelle Reppenstedt, Landwehrplatz befindet, die von der Stadtbuslinie 5013, der regionalen Hauptlinie 5200 und den Regionallinien 5202 und 5203 mehrfach in der Stunde bedient wird. Darüber hinaus findet Rufbusverkehr mit der Linie 5251 statt.

8 Hinweise zum Verfahren

8.1 Rechtsgrundlagen

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

8.2 DIN-Normen

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

9 Weitere Angaben

9.1 Ver- und Entsorgung

Die Zuständigkeiten für die Ver- und Entsorgung verteilen sich wie folgt:

Energieversorgung mit Strom und Erdgas	Avacon
Trink- und Brauchwasserversorgung	Wasserbeschaffungsverband Lüneburg Süd, Purenä
Löschwasserversorgung	Samtgemeinde Gellersen
Schmutzwasserentsorgung	Samtgemeinde Gellersen
Abfallentsorgung	GfA Lüneburg – gkAöR
Versorgung mit Telekommunikationsanschluss/ Telefondienst	Deutsche Telekom AG

Löschwasserversorgung

Der Landkreis Lüneburg teilte Folgendes zum Brandschutz mit:

„Nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde (Samtgemeinde) verpflichtet, für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m^3/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen.

Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens $192 \text{ m}^3/\text{h}$ über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss.

Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche oder Löschwasserbehälter erforderlich.

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden.“

Die geforderte Löschwassermenge von mindestens $192 \text{ m}^3/\text{h}$ über 2 Stunden gemäß der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) wäre bei hoher baulicher Dichte und großer Brandgefahr anzunehmen, wenn die Umfassungen nicht feuerbeständig oder feuerhemmend wären und weiche Bedachung vorläge. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass im Plangebiet Gebäude mit feuerbeständiger oder feuerhemmender Umfassung errichtet werden. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift wird weiche Bedachung ausgeschlossen. Somit ist anzunehmen, dass eine Löschwassermenge von $96 \text{ m}^3/\text{h}$ über 2 Stunden ausreichend wäre.

Versorgung mit Telekommunikation/ Fernmeldeleitungen

Die Avacon teilte bezogen auf die im Geltungsbereich verlaufenden Bestandsleitungen Folgendes mit:

„Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungsachse benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt.

Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländenniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.

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.

Sollte es durch Ihre Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen.

Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

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.

Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon Netz GmbH ein Bohrprotokoll / Lageplan der Leitungskreuzung auszuhändigen.

Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

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. 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.

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.“

Abfallentsorgung

Die GfA teilt im Rahmen der förmlichen Beteiligung folgendes mit:

Wir weisen darauf hin, dass Müllgefäße und Wertstoffe so an einer öffentlichen, mit Schwerlastverkehr befahrbaren Straße, bereitzustellen sind, dass ein schnelles und ungehindertes Verladen gewährleistet ist und der öffentliche Verkehr nicht behindert wird.

Sollte eine Müllentsorgung mit Umleerbehältern auf dem Grundstück geplant sein, gilt es den Standort der Behälter für den Schwerlasttransport mit 3-achsigen Müllsammelfahrzeugen (Überkopfladern) auszulegen. Ein Rückwärtsfahren der Fahrzeuge gilt es, auch hier, zu vermeiden. Geeignete Wendemöglichkeiten benötigen einen Minstdurchmesser von 22m zzgl. eines störungsfreien Freiraums für Fahrzeugüberhänge.

Wir bitten diese Hinweise bei der Planung geeigneter Müllstellplätze zu berücksichtigen.

Des Weiteren bitten wir zu beachten, dass auch während der Bauphasen eine störungsfreie und gesicherte Abfallentsorgung für die vorhandenen Wohnobjekte gewährleistet ist.

9.2 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche in m²
Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel, Dienstleitungen und Wohnen“	6.824
<i>davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,5 + 50 %)</i>	5.118
Urbanes Gebiet	2.049
<i>davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,5 + 50 %)</i>	1.537
Straßenverkehrsflächen	1.070
Öffentliche Grünfläche „Gewässerrand“	113
Wasserfläche	78
<i>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (Bauflächen, Grünfläche, Wasserfläche überlagernd)</i>	578
Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt	10.133 m²

10 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen

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 eine Bäckereifiliale 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 können 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 Angebotsbebauungsplans 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 weiterverfolgt.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange

Eingriffsregelung

Das Verfahren des Bebauungsplans Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Paragraph 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB befreit vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1 Abs. 7 und § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. Eine Gemeinde muss sich mit gleicher Intensität mit den Umweltbelangen beschäftigen wie bei der Durchführung einer Umweltprüfung.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann entfallen.

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, gelten für Vorhaben in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst. Das heißt Bebauungspläne müssen bereits durch entsprechende Festsetzungen, Regelungen und Hinweise sicherstellen, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und verbietet

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Einstufung als besonders oder streng geschützte Art ergibt sich aus § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG. Europäische Vogelarten sind alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie. Alle Europäischen Vogelarten sind besonders geschützt. § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG gelten ebenso für die streng geschützten Arten, die ebenfalls eine „Teilmenge“ der besonders geschützten Arten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung gelten die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nur für streng geschützte Tierarten sowie europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind (Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist).

Das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt populationsbezogen, wogegen das Tötungsverbot gem. Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG individuenbezogen gilt.

Die Tötung besonders geschützter Arten ist durch geeignete Maßnahmen, soweit möglich und verhältnismäßig, zu vermeiden. Von einem Verbotstatbestand kann nicht ausgegangen werden, wenn sich das Tötungsrisiko für die betroffenen Tierarten nach naturschutzfachlicher Einschätzung durch das Vorhaben nicht in signifikanter Weise erhöht. Dabei sind Maßnahmen, mit denen solche Tötungen vermieden werden können oder das Risiko zumindest minimiert werden kann, in die Betrachtung einzubeziehen.

11.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet wird bereits überplant von den Bebauungsplänen Nr. 16 und Nr. 17, sowie deren 1. Änderungen und dem Bebauungsplan Nr. 34.

Dort sind westlich Allgemeine Wohngebiete, nördlich eine Fläche für den Gemeinbedarf und im übrigen Bereich Mischgebiete festgesetzt.

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne stellen die Bestandssituation (Basiszenario) dar.

11.1.1 Fläche und Boden

Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt und bebaut. Die bisher zulässige Versiegelung ergibt sich aus den bereits vorhandenen Bebauungsplänen. Für etwa die Hälfte der Fläche (ausgenommen die Straßenverkehrsfläche) ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, während für die andere Hälfte keine GRZ, sondern lediglich eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt ist. Da das Bestandsgebäude, welches bereits vor der Aufstellung des aktuell gültigen Bebauungsplanes vorhanden war, lediglich ein Vollgeschoss besitzt, wird die Grundflächenzahl als mit der Geschossflächenzahl identisch angenommen. Verrechnet man beide Grundflächenzahlen miteinander, ergibt sich eine durchschnittliche zulässige Grundfläche von 55 %.

Der Bebauungsplan Nr. 17 ist nach der BauNVO in der Fassung von 1977 aufgestellt worden. In dieser wurden bei der Berechnung der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl die Nebenanlagen nicht berücksichtigt (vgl. § 19 Abs. 4 und § 20 Abs. 3 BauNVO 1977). Für das Plangebiet bedeutet dies, dass bisher die Gesamtversiegelung nicht begrenzt ist (100 %).

Der höchste Punkt des Geländes befindet sich bei ca. 39 m über NHN, der niedrigste Punkt bei ca. 36,5 m über NHN. Insgesamt ist keine eindeutige Neigung des Geländes in eine Richtung erkennbar, das Plangebiet ist eher flach ausgeprägt. Lediglich der Tiefpunkt befindet sich unterhalb einer Böschung im Osten des Plangebietes, auf dem Flurstück 45/40. An dieser Stelle war vermutlich einmal ein Teich vorhanden.

Das Gelände fällt außerdem im Nordosten zum Bach „Kranker Hinrich“ stark in Form einer Böschung ab.

Laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2025 a) ist im westlichen Teil des Plangebiets mittlere Braunerde anzutreffen, im östlichen Bereich hingegen tiefer Gley (Bereich nahe der Bachniederung des „Kranken Hinrich“).

Durch die bereits erfolgte Bebauung des Gebiets kommt die vorliegende Baugrunduntersuchungen (BFB 2024) zu dem Ergebnis, dass an der Geländeoberfläche überwiegend Auffüllungen aus Sand und Bauschutt, sowie vereinzelt Ton- und Schluff-Auffüllungen vorhanden sind. Sie weisen starke Schichten von ca. 1,7 bis 2,6 m unter der Geländeoberfläche auf. Darunter wurden fluviale Sande sowie Beckenschluffe, Mudden, Torf-Mudden, Torfe, Geschiebelehme und Beckentone erbohrt.

11.1.2 Wasserhaushalt

Oberflächengewässer/Starkregengefährdung

Durch das Plangebiet fließt als Oberflächengewässer der Bach „Kranker Hinrich“. Im Nordosten des Sondergebietes fließt er unterhalb einer mindestens ca. 3,5 m hohen Böschung und somit stark eingetieft als offenes Gerinne. Es ist davon auszugehen, dass die bestehende Bebauung des Plangebietes durch Bodenauffüllungen in die Bachniederung hinein entstanden ist. Darauf weisen starke Auffüllungsschichten hin, die im Baugrundgutachten ermittelt worden sind (vgl. Kap. 11.1.1). ungefähr nordöstlich des bestehenden Lebensmittelmarktes beginnt die Verrohrung des Baches, so dass er auf der Grenze zwischen dem Sondergebiet und dem Urbanen Gebiet nach Süden weiter verrohrt geleitet wird. So unterquert er das Siedlungsgebiet von Reppenstedt bis südlich „An der Eulenburg“.

Der Landkreis Lüneburg hat im Rahmen der förmlichen Beteiligung darauf hingewiesen, dass am Rand des Plangebiets gemäß den Starkregengefahrenkarten des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) (verfügbar unter geoportal.de) im Falle eines Starkregenereignisses eine außergewöhnliche Überflutungstiefe sowie Fließgeschwindigkeit auftreten können. Es wird daher empfohlen, eine vertiefende Untersuchung der örtlichen Gegebenheiten durchzuführen.

Die geforderte Prüfung ist bereits durchgeführt worden. Entsprechend sind die textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.2 zum Klimaschutz gewählt worden. Die Vorgaben von § 32a NBauO werden im Plangebiet eingehalten. Lediglich auf der Dachfläche des geplanten Einzelhandelsstandortes soll davon zugunsten des Schutzes vor Starkregen, der Wasserrückhaltung sowie des Lokalklimas und der Aufenthaltsqualität im Ortszentrum von Reppenstedt abgewichen werden.

Der Landkreis begrüßt die Planung des Gründachs ausdrücklich. Er hat auch gefordert, zu prüfen, ob eine Erweiterung der Stellplatzflächen erforderlich ist, da versiegelte Flächen aus Sicht der Klimaanpassung grundsätzlich zu vermeiden sind, wo immer dies möglich ist.

Zu berücksichtigen ist, dass das Plangebiet bereits aktuell stark baulich genutzt und auch entwässert wird. Überflutungen sind in der Vergangenheit nicht aufgetreten.

Der Landkreis empfiehlt, die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge zu prüfen, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen. Im Rahmen der Ausführungsplanung unter Federführung der Gemeinde Reppenstedt wird geprüft, wo wasserdurchlässiger Bodenbeläge Verwendung finden können.

Grundwasser

Bei der zur Planung durchgeführten Baugrunduntersuchung (BFB 2024) wurde die Grundwasseroberfläche im Bereich des in der Vergangenheit bereits aufgefüllten Sondergebietes weit überwiegend bei 2 m bis 2,95 m unter der Geländeoberfläche angetroffen, in einem mindestens 1 m tiefer liegenden Bereich im Südwesten bei 0,95 m unter der Geländeoberfläche.

Im südlichen Bereich des Urbanen Gebietes wurde das Grundwasser bei 1,9 m unter der Geländeoberfläche erbohrt. In dem südlichen, ca. 1,3 m tiefer, unterhalb einer Geländeböschung liegenden Bereich wurde es nur knapp unter der Geländeoberfläche angetroffen (-0,15 m).

11.1.3 Klima und Luft

Reppenstedt befindet sich in der subkontinentalen Klimaregion Niedersachsens. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 9,6 °C und es fallen durchschnittlich 692 mm Niederschlag im Jahr (Klimabeobachtungen 1991-2020, LBEG 2025 b).

Durch die bereits vorhandene Versiegelung hat das Plangebiet keine erhebliche Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion. Die benachbarten geschützten Biotop (Wald und Feuchtwiesen) dienen als Ausgleichsflächen für den Belastungsraum in der Ortsmitte von Reppenstedt.

11.1.4 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Schutzgebiete

Im Sinne der Eingriffsregelung wird als zulässige und vorhandene Nutzung Wohnen und Gewerbe angenommen. Dem Plangebiet kann der Biototyp Innenstadtbereich (OIN, NLWKN 2023) zugeordnet werden.

Der durch das Plangebiet fließende Bach „Kranker Hinrich“ wird in dem nicht verrohrten Bereich dem Biototyp Graben (FG) zugeordnet.

Geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG

Nördlich und nordöstlich des Plangebietes grenzen verschiedene gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NNatSchG geschützte Biotop an (Landkreis Lüneburg 2024).

Es handelt sich um folgende Biotop:

- Nr. 2416 – (Traubenkirschen-) Erlen- und Eschen-Auwald der Talniederungen (nördlich des Plangebiets)
- Nr. 2419 – (Traubenkirschen-) Erlen- und Eschen-Auwald der Talniederungen (östlich des Plangebiets)
- Nr. 2421 - Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe/ Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (eutroph)/ Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Flutrasen/Binsen/ Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Röhricht (nördlich des Plangebiets, innerhalb Nr. 2416 befindlich)
- Nr. 5184 - Binsenreiche Naßwiese / Flutrasen / Hochstaudenreiche Naßwiese / Seggenreiche Naßwiese (nördlich des Plangebiets, sowie östlich anschließend an Nr. 5242)
- Nr. 5242 – Sumpfwald (nordöstlich des Plangebiets)

Wald

Unter den oben aufgeführten Biotop sind Waldbiotop. Der Baumkronenrand dieser Waldbiotop auf dem Flurstück 31/154 ragt im Nordosten in das Sonstige Sondergebiet und im Südosten in das Urbane Gebiet hinein (vgl. auch Kap. 5.8.2)

Tierarten/ Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die Bestandssituation für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wird, anders als die Bestandsbeurteilung im Sinne der Eingriffsregelung bei Anwendung des § 13 a BauGB, anhand der tatsächlichen Lebensraumausprägung im Plangebiet hergeleitet, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als potenzielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben in Plangebiet von Bauleitplänen sowie im Innenbereich gem. § 34 BauGB ausgelöst werden.

Nach Auswertung der Karten des NLWKN sind im Plangebiet keine faunistisch oder avifaunistisch wertvollen Bereiche vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage Reppenstedt und bietet nur in den Randbereichen einen geeigneten Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten. Der Rest der Fläche wird von Bestandsgebäuden sowie Parkplatzflächen eingenommen.

Vorkommen der streng geschützten Säugetierarten Feldhamster *Cricetus cricetus* und Luchs *Lynx lynx* sind ausgeschlossen, da die Arten nördlich des Mittellandkanals nicht verbreitet sind. Dauerhafte bzw. bodenständige Vorkommen der in der Region etablierten geschützten Arten

Biber *Castor fiber*, Wolf *Canis lupus*, Wildkatze *Felis silvestris* und Fischotter *Lutra lutra* können aufgrund der fehlenden Habitateignung ausgeschlossen werden.

Auf Grund der geringen Größe und des Überwiegend als Lebensraum potenzieller Beutetiere nicht geeigneten Zustands besitzt das Plangebiet keinen existenziellen Charakter als Nahrungsgebiet für die örtlichen Fledermauspopulationen. Eine übergeordnete Leitstruktur, die von Fledermäusen während ihrer Wanderungen oder dem Wechsel zwischen verschiedenen Teillebensräumen genutzt wird, ist im Plangebiet nicht vorhanden. Im Rahmen einer am 15.01.2024 durchgeführten Ortsbegehung konnten an den zum Abriss vorgesehenen Bestandsgebäuden und zur Entnahme vorgesehenen Bestandsbäumen, keine streng geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden. Potenziell vereinzelt vorhandene Zwischen- und Einzelquartiere in den oberen und damit schwer einsehbaren Wipfelbereichen der Bestandsbäume können jedoch nicht sicher ausgeschlossen.

Bei der Brutvogelgemeinschaft innerhalb des Plangebietes ist ausschließlich von häufigen und weit verbreiteten Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen (vgl. Tab. 2). Bei den freibrütenden Vogelarten müssen Brutvorkommen innerhalb des Plangebietes angenommen werden. Geeignete Vegetationsstrukturen zur Nestanlage finden sich sowohl in den vorhandenen Bestandsbäumen sowie in den Hausgärten im Westen und Osten des Plangebietes. Im Rahmen der Planungsrealisierung werden jedoch entsprechende Neuanpflanzungen vorgenommen, sodass weiterhin geeignete Möglichkeiten zur Nestanlage durch freibrütende Vogelarten zur Verfügung stehen.

Höhlenbrütende Vogelarten wie Blau- und Kohlmeise nutzen das Plangebiet überwiegend zur Nahrungssuche. Auch wenn im Rahmen der am 15.01.2024 durchgeführten Ortsbegehung keine geeigneten Höhlungen oder ähnliche Strukturen in den Bestandsbäumen innerhalb des Plangebietes festgestellt werden konnten, sind vereinzelte kleine Höhlungen insbesondere in den schwer einsehbaren Wipfelbereichen der Bestandsbäume nicht sicher auszuschließen bzw. deren mittelfristige Entwicklung an den zur Entnahme bestimmten Bestandsbäumen zu erwarten.

U	Artnamen	RL D	RL NDS	Bestand D (Rev.)
*	Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	*	*	2,9 – 3,5 Mio.
	Sumpfmeise <i>Poecile palustris</i>	*	*	405.000 – 530.000
*	Blaumeise <i>Cyanistes caeruleus</i>	*	*	3,25 – 4,8 Mio.
*	Kohlmeise <i>Parus major</i>	*	*	5,65 – 7,0 Mio.
	Schwanzmeise <i>Aegithalos caudatus</i>	*	*	93.000 – 170.000
*	Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	*	*	3,3 – 4,6 Mio.
*	Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	*	*	4,65 – 6,15 Mio.
*	Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>	*	*	2,55 – 3,0 Mio.
*	Amsel <i>Turdus merula</i>	*	*	7,9 – 9,55 Mio.
*	Singdrossel <i>Turdus philomelos</i>	*	*	1,6 – 1,95 Mio.
*	Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	*	*	3,4 – 4,35 Mio.
*	Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>	*	*	1,25 – 1,75 Mio.
*	Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	*	*	7,55 – 9,05 Mio.
	Gimpel <i>Pyrrhula pyrrhula</i>	*	*	170.000 – 330.000
*	Grünfink <i>Chloris chloris</i>	*	*	1,45 – 2,05 Mio.
	Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>	*	V	240.000 – 355.000

1 Rote Liste der Vögel Deutschlands, 6. Fassung (Ryslavý et al. 2020)

2 Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens (Krüger & Sandkühler 2021)

Deutsche und wissenschaftliche Namen nach Barthel & Krüger (2019)

Tabelle 2: Tabellarische Darstellung der innerhalb des Plangebietes potenziell vorkommenden Brutvogelarten sowie Angaben zur Bestandsgröße und aktuellen Gefährdungssituation.

Mit dem Vorkommen anderer Gruppen streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen und der Habitatausstattung nicht zu rechnen.

Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) des Landkreises Lüneburg grenzt im Bereich der o.g. geschützten Biotope nordöstlich sowie auch nördlich des Sonstigen Sondergebietes und an das Plangebiet an. Im Norden trennt ein Fuß- und Radweg, der an der Grenze des Geltungsbereiches entlangläuft, das Plangebiet vom LSG.

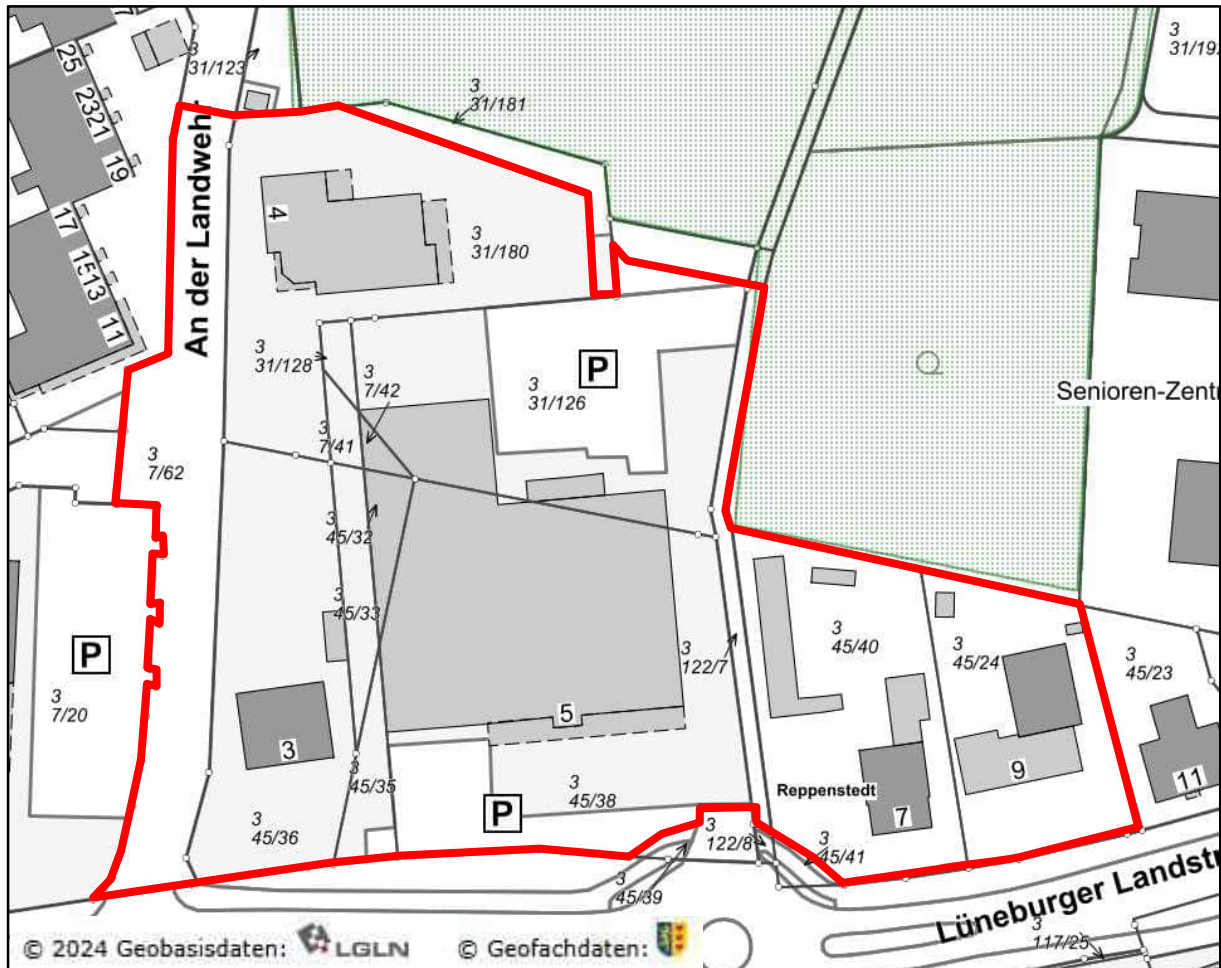


Abbildung 13: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg mit Darstellung des Landschaftsschutzgebietes des Landkreises Lüneburg (grüne Signatur), Kartengrundlage Liegenschaftskarte (grau), Lage des Plangebietes (rote Umgrenzung)

Es gilt die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg vom 23. Mai 2011.

Gemäß § 1 Abs. 4 der Verordnung ist der besondere Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes der Erhalt und die Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzbarkeit der Naturgüter, der Erhalt der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes und die Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Gemäß § 1 Abs. 4 sind für alle Teilbereiche des Landschaftsschutzgebietes die noch vorhandenen Hecken, Bäume, Feldgehölze und anderen Landschaftsstrukturen für sich einzeln und im Biotopverbund von besonderer Bedeutung. Sie gliedern die Landschaft und prägen in der jeweiligen Ausformung die unterschiedlichen Landschaftsräume von Marsch, Niederung und Geest.

Gemäß § 2 der Verordnung gelten u.a. die für das Plangebiet ggf. relevanten Schutzbestimmungen:

(1) Es sind folgende Handlungen verboten, die den Charakter des Landschaftsschutzgebietes verändern oder die dem Schutzzweck nach § 1 zuwiderlaufen:

1. Wald erheblich zu beeinträchtigen, in eine andere Nutzungsart umzuwandeln oder zu beseitigen;

[...]

b) Horst-, Nest- und Höhlenbäume sowie Zufluchtstätten geschützter Tierarten dürfen nicht beeinträchtigt werden,

2. außerhalb von Wald i. S. von § 2 Abs. 3 Satz 1 Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) Hecken, Gebüsch, Feldgehölze, Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume, Obstwiesen oder sonstige naturnahe Flächen

a) zu schädigen oder zu beseitigen oder

b) durch nicht sachgerechte Pflege zu beeinträchtigen.

[...]

5. die Verwendung nicht standortheimischer Gehölze bei Anpflanzungen von Hecken, Gebüsch, Feldgehölzen, Baumgruppen, Baumreihen oder Einzelbäumen.

[...]

Gemäß § 4 der Verordnung kann die zuständige Naturschutzbehörde nach Maßgabe des § 67 BNatSchG von den Verboten gem. § 2 eine Befreiung gewähren, soweit nicht eine Ausnahme nach § 3 in Betracht kommt. [...].

11.1.5 Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild

Das Plangebiet ist Teil der Ortsmitte von Reppenstedt. Es ist somit als Teil des Siedlungsgebietes durch eine höhere bauliche Dichte geprägt. Der vorhandene Marktstandort mit dem zugehörigen Parkplatz trägt zu einem visuell wahrnehmbaren hohen Versiegelungsgrad bei. Zudem grenzt das Plangebiet an die Lüneburger Landstraße (L 216) als stark befahrene Ortsdurchfahrt an.

Das Plangebiet liegt aber auch im Bereich der Niederung des „Kranken Hinrich“, der das Plangebiet, wie auch Reppenstedt von Norden nach Süden durch- bzw. verrohrt unterquert. Nördlich des Plangebietes grenzen geschützte Feuchtwald- und Niederungsbiotope an. Somit beginnt dort der Übergang zur freien Landschaft. Die Waldränder rahmen das Plangebiet ein und tragen somit zu einem bereichernden Grünaspekt bei.

Im Norden und Westen des Plangebietes gibt es einige größere Laubbäume entlang der Straße „An der Landwehr“, welche zur Durchgründung des Ortszentrums von Reppenstedt beitragen.

11.1.6 Mensch, Gesundheit und Erholung

Das Plangebiet ist Teil des Ortszentrums von Reppenstedt, welches mit einem Lebensmittelmarkt und einer Apotheke zur täglichen Nahversorgung beiträgt. Auch angrenzend befinden sich Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der Nahversorgung der Gemeinde Reppenstedt. Umliegend befinden sich ein Seniorenzentrum sowie Wohngebiete.

Von der unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Lüneburger Landstraße (L 216) wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet ein, welcher im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt worden ist und die gültigen Orientierungswerte überschreitet (vgl. Kap. 7.3).

Nördlich des Plangebietes verläuft ein Rad- und Gehweg, der aus dem Plangebiet zu erreichen ist und nach Norden und Nordosten entlang der Niederung des „Kranken Hinrich“ in die Landschaft führt. Über diese Wegeverbindung ist der Siedlungsbereich mit wertvollen, der Erholung dienenden Landschaftsbereichen, im Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg verbunden, die der wohnortnahen Naherholung dienen.

11.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Westlich des Plangebietes befindet sich die Landwehr, ein flächiges archäologisches Denkmal. Der Landkreis Lüneburg hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass daher ein Vorkommen archäologischer Fundstücke im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann.

Da in der Vergangenheit im Plangebiet bereits umfangreiche Bodenauffüllungen vorgenommen worden sind, ist dies jedoch unwahrscheinlich.

11.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung, Vermeidung und Minimierung

Zu berücksichtigen ist, dass im Plangebiet durch Anwendung von § 13 a BauGB bestehende Mischgebiete, sowie ein Wohngebiet in ein Sonstiges Sondergebiet, sowie ein Urbanes Gebiet umgewandelt werden soll. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Bestimmungen von Schutzgebietsverordnungen sowie die Vorschriften des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

11.2.1 Fläche, Boden, Wasserhaushalt

Durch die Umwandlung von bestehenden Misch- und Wohngebieten in ein Sonstiges Sondergebiet und ein Urbanes Gebiet werden keine erheblichen Eingriffe ausgelöst. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,5 mit einer zulässigen Überschreitung durch die Grundflächen von Nebenanlagen wird eine maximale Versiegelung von 75 % zulässig. Bisher waren aufgrund der älteren Rechtsgrundlage (BauNVO 1977, s.o.) ein höherer Versiegelungsgrad zulässig.

Die ggf. geplante Errichtung einer Tiefgarage bedeutet einen zusätzlichen Eingriff in den Boden. Laut Baugrundgutachten (BFB 2024) kann ein teilweiser Bodenaustausch notwendig werden, was den Verlust der Archivfunktion des Bodens bedeutet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Boden im Großteil des Plangebiets bereits von anthropogenen Veränderungen durch Bodenauffüllungen geprägt ist.

Im Osten des Plangebiets sowie im Südwesten werden ggf. Bodenauffüllung erforderlich, um Bereiche, die bisher gegenüber dem umliegenden Gelände um mindestens 1 m tiefer liegen, anzugleichen.

Im Rahmen des 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.

Es wird auch angegeben, dass in niederschlagsreichen Perioden mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels und der Bildung von Stauwasser auf den anstehenden bindigen Bodenschichten zu rechnen ist. Dies ist im Rahmen der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

In den Bebauungsplan wird eine textliche Festsetzung 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. Dazu dient die Herstellung der großen Dachfläche des geplanten Lebensmittelmarktes als Gründach mit einer speicherfähigen Substratschicht für die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers (vgl. Kap. 5.6).

11.2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Schutzgebiete

Gesetzlich geschützte Biotope

In die gesetzlich geschützten Biotope wird nicht eingegriffen. Zudem erfolgte die Mitteilung der gesetzlich geschützten Biotope in den Jahren 2000 und 2017, die angrenzenden Bebauungspläne mit der Festsetzung von Gemeinbedarfsfläche, Wohngebieten und Mischgebieten waren zu diesen Zeitpunkten also bereits mindestens 12 Jahre rechtskräftig.

Wald

Laut Begründung zum Regionalen Raumordnungsprogramm und Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde ist ein Mindestabstand von 30 m zwischen Waldrand und Bebauung einzuhalten.

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 außerdem nicht verbindlich geregelt, da er lediglich in der unverbindlichen Begründung des RROP erwähnt wird. 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:

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.

Die an das Plangebiet im Nordosten angrenzenden geschützten Waldbiotope sollen erhalten werden, aus diesem Grund kommt für die Herstellung eines Waldabstandes keine Waldumwandlung der an das Plangebiet grenzenden Bereiche in Betracht.

Die im Bereich der im Rahmen einer Vermessung ermittelten in die Baugebiete ragenden Kronentraufbereiche werden die entsprechenden angrenzend stehenden Bäume als zu schützen und als zu erhalten festgesetzt. Dadurch sollen Eingriffe im Plangebiet in den Kronen- und Wurzelbereich der Bäume vermieden werden. Die Baugrenze wird im Bereich des urbanen Gebietes mindestens entlang dieser Kronentraufe festgesetzt. Im Bereich des Sondergebietes wird sie auf 15 m von der Grundstücksgrenze des Waldgrundstücks abgerückt. Auf diese Weise können die Waldbäume sowie auch der Bachlauf angemessen geschützt werden. Vgl. Kap. 5.8.2

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Durch die Planungsrealisierung und des damit verbundenen Abrisses mehrerer Bestandsgebäude sowie geplanten Entnahme mehrerer Bestandsbäume gehen potenzielle Pflanzenstandorte und Lebensräume für Tiere verloren. Das bereits überwiegend bebaute bzw. versiegelte Plangebiet weist auf Grund seiner zentralen Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches sowie seiner geringen Größe ausschließlich ein begrenztes Potenzial für Tierlebensräume auf. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist bei der Planung jedoch zu berücksichtigen.

Das Plangebiet weist nur eine sehr geringe Bedeutung als Brut- und Nahrungsgebiet für Brutvögel und keine Bedeutung für Gastvögel sowie heimische Fledermausarten auf. Lediglich das Entfernen einiger Bestandsbäume kann zu einem Verlust von potenziellen Brutstandorten frei- und höhlenbrütender Vogelarten sowie vereinzelter Einzel- oder Zwischenquartiere von Fledermäusen führen, da deren Vorhandensein im schlecht einsehbaren Kronenbereich nicht gesichert ausgeschlossen werden kann. Dieses Potenzial ist daher in geeigneter Weise auszugleichen.

In den Bebauungsplan wird eine textliche Festsetzung zur Durchführung von CEF-Maßnahmen (Anbringen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen) an dem als zu erhalten festgesetzten Bestandsbaum sowie angrenzend an das Plangebiet vorhandenen weiteren Bestandsbäumen festgesetzt. Dieses stellt eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme dar, die bereits vor Verlust der bestehenden Quartiere wirksam sein muss. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kap. 5.9).

Für potentiell verlorengehende Fledermausquartiere durch Baumentnahmen sind 2 Flachkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 1FF) an Bäumen in der Umgebung anzubringen, für potentiell verloren gehende Brutvogelnisthöhlen durch Baumentnahmen sind 2 Nisthöhlenkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 2GR) an Bäumen in der Umgebung anzubringen.

Weitere nachteilige Auswirkungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, wird eine Hinweis gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden haben (vgl. Kap. 7.2).

Auf Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg wird der Hinweis wie folgt ergänzt:

„In jedem Fall ist vom Bauherrn vor Beginn der Arbeiten sicherzustellen, dass weder wildlebende Arten selbst, noch ihre Lebensstätten (z.B. Nester, Wochenstuben) durch die Arbeiten beschädigt oder zerstört/getötet werden, um einen Verstoß gegen den Artenschutz (§39 Abs. 1 BNatSchG) vorzubeugen.

Hier ist dringend empfohlen eine fachkundige Person einzubinden und in Abstimmung mit der UNB zu treten.

Empfehlung ist allerdings einen Baum außerhalb der Brut- und Aufzucht-Zeit (01.04.-15.07.) zu fällen und ihn im Vorwege auf Nester und Höhlungen zu untersuchen, um nicht in artenschutzrechtliche Konflikte (Vogelnest, Fledermaushöhle ...) zu kommen.

Auch vor dem Abriss der Gebäude ist ebenfalls eine artenschutzrechtliche Beurteilung durch eine fachkundige Person durchzuführen und mit der UNB in Abstimmung zu treten.“

Gewässer „Kranker Hinrich“

Der im Nordosten in das Plangebiet einbezogenen offene Grabenabschnitt wird als Wasserfläche festgesetzt. Die Grabensohle liegt ca. 3 m bis fast 3,5 m tiefer als das westlich angrenzende Sondergebiet. Die an das Sondergebiet anschließende Grabenböschung wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und ist als solche freizuhalten.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans (Festsetzungen Wasserfläche) soll im Zuge der Neugestaltung des Ortskerns im Plangebiet die Öffnung des Baches Kranker Hinrich nach Süden um ca. 20 m ermöglicht werden, um den gewässerzustand zu verbessern und das Gewässer wieder erlebbar zu machen.

Im Bereich der Grabenböschung ist es möglich einen Blick in das Naturschutzgebiet und das angrenzende Gewässer zu ermöglichen, ohne die relevanten Schutzbereiche zu betreten. Über Informationstafeln soll ein verstärktes Bewusstsein für den angrenzenden Naturraum und die im Gewässer lebenden aquatischen Lebensformen geschaffen werden. Hierzu könnte das Betreten des westlichen Uferbereiches ermöglicht werden und so ein naturnahes Wassererleben gefördert werden.

Baumerhalt/Baumanpflanzungen

Im Nordwesten des Sonstigen Sondergebietes steht eine großkronige Eiche, die auf Basis der Vermessung als zu erhalten festgesetzt wird. Die Kronentraufhöhe zuzüglich 1,5 m wird als der Baugrenze ausgespart. Weitere großkronige Einzelbäume, die auch in die Vermessung einbezogen wurden, entlang der Straße „An der Landwehr“ stehen innerhalb des Baufeldes. Sie können voraussichtlich nicht erhalten werden. Sollte sich im Zuge der Planung ergeben, dass ein Erhalt möglich ist, wird diese Vermeidungsmaßnahme gewählt. Im Bereich des Urbanen Gebietes sind Gartenbereiche mit Ziergehölzen und Obstgehölzen vorhanden, die voraussichtlich nicht erhalten werden.

Im Zuge der Ausführungsplanung wird eine Durchgrünung des neu geschaffenen Ortskerns angestrebt, dazu gehören voraussichtlich auch Baumpflanzungen an geeigneten Standorten.

Dachbegrünung

Es wird textliche festgesetzt, dass das Dach des zulässigen Lebensmittelmarktes begrünt werden soll. Dies trägt nicht nur zur Wasserrückhaltung und klimatischen Abkühlung, sondern auch zur Artenvielfalt bei. Auch Dachflächen von Nebengebäuden ab einer Grundfläche von 30 m² sind mit Gründächern herzustellen.

Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) grenzt lediglich an das Plangebiet an und liegt somit außerhalb der Planung. Es wird somit nicht in das LSG eingegriffen. Da die Planung lediglich eine Änderung und städtebauliche Anpassung von bestehenden Baugebieten im Plangebiet bedeutet, findet auch keine Beeinträchtigung des LSG durch die Planung statt. Die wertvollen, an das Plangebiet angrenzenden Waldränder werden durch Erhaltungsfestsetzungen geschützt.

11.2.3 Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild

Im Zuge der Planung wird eine höhere Bebauung und größere bauliche Dichte zugelassen. Dies ist für eine Ortsmitte angemessen. In den Bebauungsplan wird eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, um im Ortskern von Reppenstedt eine ortstypische Bebauung sicherzustellen, die sich in die Umgebung einfügt.

Durch den Erhalt und den Schutz wertvoller angrenzender Waldränder wird ein angemessener Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet erhalten.

Eine ortsbildwirksame großkronige Eiche wird als zu erhalten festgesetzt. Für weitere zu entnehmende Laubbäume werden im Zuge der Planung an geeigneten Stellen Ersatzpflanzungen geschaffen. Dafür werden keine verbindlichen Vorgaben gemacht.

11.2.4 Mensch, Gesundheit und Erholung

Im Ortszentrum von Reppenstedt wird durch die Schaffung der Voraussetzung für einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt mit flankierenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten die Daseinsvorsorge gesichert. Zusätzlich werden zentral attraktive Wohnungsangebote im Geschosswohnungsbau angeordnet.

Im Zuge der Planung wird zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität beigetragen.

Da auf das Plangebiet erheblicher Verkehrslärm einwirkt, werden in den Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz aufgenommen, um gesundes Wohnen und Arbeiten im Ortszentrum an der Lüneburger Landstraße (L 216). Auf dem Dach des neu geplanten Lebensmittelmarktes soll, durch vorgebaute Gebäudefassaden gegenüber der L 216 abgeschirmt, eine Grünfläche mit guter Aufenthaltsqualität entstehen.

Das Plangebiet ist gut an einen nördlich verlaufenden Rad- und Gehweg angebunden, der nach Norden und Nordosten entlang der Niederung des „Kranken Hinrich“ in die Landschaft führt. Somit können von den neuen Bewohnern über diese Wegeverbindung die wertvollen, der Erholung dienenden Landschaftsbereiche, im Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg zur wohnortnahen Naherholung erreicht werden.

11.2.5 Kultur- und Sachgüter

Um sicherzustellen, dass potentiell im Plangebiet vorkommende archäologische Fundstücke nicht verloren gehen oder zerstört werden, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) aufgenommen. Danach sind Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG GMBH (2024): Baugrunduntersuchung im B-Plangebiet Nr. 41 in Reppenstedt. Lüneburg, 18.06.2024

Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (2021): Technischen Regel "Arbeitsblatt DVGW W 405"

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 2025 a): Daten zu Böden. NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG 2025 b): Daten zu Klima und Klimawandel. NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2024): 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): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Stand März 2021 mit Korrekturen und Änderungen, Stand 02.03.2023

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

Freie und Hansestadt Hamburg (2025): Dachbegrünung. Leitfaden zur Planung unter www.Hamburg.de/resource/blob/281294/35d14726744a3f9082d2fd4265b85576/d-leitfaden-dachbegruenung-data.pdf