

- Planzeichenerklärung**
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11, 16 BauNVO)
- MI\* siehe textliche Festsetzung Nr. 1.4
  - z.B. GRZ 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl
  - z.B. TH = 43,0m maximal zulässige Traufhöhe ab Schnittpunkt der senkrechten Außenwand und der Dachhaut in m über Normalhöhennull
  - z.B. FH = 48,5m maximal zulässige Firsthöhe in m über Normalhöhennull
  - II Zahl der Vollgeschosse zwingend
  - II maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- Baugrenze es gilt die offene Bauweise, maximale Längenbegrenzung 50m
  - o es gilt die offene Bauweise, maximale Längenbegrenzung 50m
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6, BauGB)
  - Erhaltung: Bäume
15. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
  - Zeckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 7
  - Zeckbestimmung: Müllammelstelle
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Lärmschutzwand siehe textliche Festsetzung Nr. 6.3 (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
- Anforderungen an die Gestaltung
- Fristichtung

**Gemarkung: Reppenstedt Flur: 3**  
**Maßstab 1 : 500**  
 Zeich.-Blatt: 157004-1  
 Ausfertigung: den 15.06.2015

**Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur**  
 Dipl.-Ing. Rüdiger Mellentin

**Optische Vermessung 1**  
 21339 Lüneburg  
 Tel.: 04131 40 88-0  
 Fax: 04131 40 88-20  
 E-Mail: info@lgl-lue.de  
 Homepage: www.lgl-lue.de

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Lüneburg, Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

- Legende**
- Kanaldeckel
  - Tannenreihe
  - Laternen
  - Gully
  - Brunnen
  - Verkehrsschild
  - Einzelbäume mit Nummer
  - Geländepunkt mit NN-Höhe
  - Hecke
- Die Höhen beziehen sich auf NN

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO nicht zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
  - Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
  - In dem Teil des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI\* sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig. Im 1. OG sind Wohnungen nur zulässig, wenn durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Aufenthaltsräume (Schlafräume, Kinderzimmer) der lärmabgewandten Gebäudesseite zugeordnet werden. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO)
  - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
- Bauweise**
  - In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind zwischen der Baugrenze und der Landesstraße Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
  - In den Mischgebieten MI1 und MI2 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
  - Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- Grünordnung**
  - Auf der öffentlichen Parkfläche ist je angefangene 10 Stellplätze ein großkroniger Laubb Baum gem. anliegender Planzliste innerhalb einer mindestens 10 m² großen Pflanzfläche anzupflanzen. (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
  - Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume (Laubbäume) sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch eine artgleiche Nachpflanzung auf dem Baugrundstück zu ersetzen. Als Ersatzpflanzungen sind bei Abgängigkeit mindestens 5 autochthone Laubbäume zu verwenden (gem. Planzliste). Wenn diese nicht innerhalb des Pflanzgebietes umgesetzt werden können, ist eine Ersatzpflanzung aus einer artgleichen Ausgleichsfläche der Gemeinde Reppenstedt zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 25a u. 25b BauGB)
  - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke aus standortreinen Gehölzen (s. Planzliste) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit ist eine artgleiche Ersatzpflanzung in der nachfolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
  - Innerhalb der Kronentaufenbereiche der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und der in das Pflanzgebiet hineinragenden Bäume sind Abgründungen, Aufschüttungen sowie Versiegelung nicht zulässig. Während der Baumaßnahme sind Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Der Wurzelraum ist bei der Nutzung als Stellplatz oder Überfahrt dauerhaft durch geeignete technische Maßnahmen zu schützen. (§ 9 Abs.1 Nr. 25a u. 25b BauGB i.V.m. DIN 18920)
  - Erschließung**  
Auf dem Flurstück 59/88 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger sowie der Allgemeinheit zur Erschließung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche (Flurstück 39/6) festgesetzt. (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

- Boden- und Grundwasserschutz**
  - Geländeabtrag und/oder -aufhöhungen sind nur soweit zulässig, wie sie zur Herstellung der Gebäude, der Oberflächenentwässerung sowie zur Gestaltung der privaten Grünflächen bzw. Regenrückhalteflächen, wozu auch Sichtschutzmaßnahmen gehören, erforderlich sind. Im Übrigen hat die Erhaltung des vorhandenen Reliefs Vorrang. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 18BodSchG)
  - Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass keine geeigneten Bodenverhältnisse auf dem Baugrundstück bestehen. Oberirdische Anlagen zur Versickerung sind naturnah anzulegen. (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 18BodSchG)
  - Stellplätze sind grundsätzlich in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Im Kronentaufenbereich von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von >0,30 m gemessen in 1,00 m Höhe gilt die Festsetzung 3.4.
- Lärmschutz**
  - Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der Mischgebiete MI1 und MI2 die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (R'wres) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Schalldämmbereich II erforderlich sind. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
  - Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone, Loggien sind an den lärmabgewandten Gebäudesseiten zu orientieren. Alternativ ist durch bauliche Schalldämmmaßnahmen (z.B. verglasten Loggien, Wintergärten) zu stellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
  - Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine begrünte Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von 2,00 m über gewachsenem Gelände anzulegen. (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- Zuordnungsfestsetzung**  
Die Fläche GSI innerhalb des Mischgebietes ist Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zugunsten des Grundstücks Lüneburger Landstraße 10.

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**
- Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m §§ 46, 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 "Ortsmitte V" nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt.
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans.
- Hauptgebäude**
    - Hauptgebäude sind zu einem Anteil von mindestens 50 % an der gesamten Gebäudeaußenfläche ohne Fensterflächen aus Ziegelmauerwerk in rotler bis rotbrauner Färbung herzustellen. Die verbleibenden Außenwandflächen sind in Putz in den Farbönen weiß bis gelb/ beige oder grau herzustellen. In den allgemeinen Wohngebieten ist oberhalb der Vollgeschosse auch Holzverkleidung in farblosen transparenten Anstrichen oder grau zulässig. Untergeordnete Bauteile sind in Stahl- Glas Ausführungen zulässig.  
RAL Rot/ Rotbraun: 3000-3004/ 8001-8004, 8007 oder ähnliche  
RAL Weiß/ Gelb/ Beige: 9001-9003, 9010/ 1002, 1005, 1021, 1023/ 1000, 1001, 1014, 1015 oder ähnliche  
RAL Grau: 7000 – 7005, 7012, 7015, 7030-7044

Pflanzliste	Gehölzname	Qualität	Größe in cm
Besenginster (Cytisus scoparius)	Sträucher 2zv.	Sollitär 3zv.	60-100
Hainbuche (Carpinus betulus)	Sträucher 2zv.	Sollitär 3zv.	200-205
Hundrose (Rosa canina)	Sträucher 2zv.	Sollitär 3zv.	60-100
Schlehe (Prunus spinosa)	Sträucher 2zv.	Sollitär 3zv.	40-100
Schw. Holunder (Sambucus nigra)	Sträucher 2zv.	Sollitär 3zv.	150-200
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	Sträucher 2zv.	Sollitär 3zv.	250-300
Traubeneiche (Quercus petraea)	Sträucher 2zv.	Sollitär 3zv.	250-300
Vogelkirsche (Prunus avium)	Sträucher 2zv.	Sollitär 3zv.	200-250
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)	Sträucher 2zv.	Sollitär 3zv.	60-100
Winter-Linde (Tilia cordata)	Sträucher 2zv.	Sollitär 3zv.	250-300

**Präambel**

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015 und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 16.12.2013, hat der Rat der Gemeinde Reppenstedt in seiner Sitzung am 16.11.2017 den Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 39 "Ortsmitte V" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 21 "Ortsmitte 3" und Nr. 6 "An der Eulenburg" und örtlicher Bauvorschrift bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Reppenstedt, den 12.06.2018

gez. Stille .....-Siegel-  
 Gemeindedirektorin

**Verfahrensvermerke**

**Planunterlagen**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Reppenstedt, Flur 3  
 Maßstab: 1 : 500  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 25.06.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den 29.05.2018 -Siegel- gez. Mellentin  
 HSM Vermessungsbüro R. Mellentin  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Büro Ute Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel. 04131-4004880, Fax 04131-4004889, Mail mehring@slplanung.de.

Lüneburg, den 29.05.2018 .....-Siegel- gez. Mehring  
 Planverfasserin

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Reppenstedt hat in seiner Sitzung am 17.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Ortsmitte V" mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 21 "Ortsmitte 3" und Bebauungsplan Nr. 6 "An der Eulenburg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Reppenstedt, den 12.06.2018 -Siegel- gez. Stille  
 Gemeindedirektorin

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Reppenstedt hat in seiner Sitzung am 19.05.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 "Ortsmitte V" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 21 "Ortsmitte 3" und Nr. 6 "An der Eulenburg" und örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die erneute eingeschränkte Auslegung gemäß §4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 "Ortsmitte V" und die Begründung haben vom 17.08.2016 bis einschließlich 19.09.2016 gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen.

Reppenstedt, den 12.06.2018 -Siegel- gez. Stille  
 Gemeindedirektorin

**Erneute eingeschränkte Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Reppenstedt hat in seiner Sitzung am 19.01.2017 dem 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 "Ortsmitte V" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die erneute eingeschränkte Auslegung gemäß §4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten eingeschränkten Auslegung wurden am 23.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben 07.02.2017 bis einschließlich 21.02.2017 gem. §4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Reppenstedt, den 12.06.2018 -Siegel- gez. Stille  
 Gemeindedirektorin

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Reppenstedt hat den Bebauungsplan Nr. 39 "Ortsmitte V" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 21 "Ortsmitte 3" und Nr. 6 "An der Eulenburg" und örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.11.2017 gem. § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Reppenstedt, den 12.06.2018 -Siegel- gez. Stille  
 Gemeindedirektorin

**Inkrafttreten**  
 Der Bebauungsplan Nr. 39 "Ortsmitte V" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 21 "Ortsmitte 3" und Nr. 6 "An der Eulenburg" und örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.06.2018 im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (Nr. 9) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 39 "Ortsmitte V" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 21 "Ortsmitte 3" und Nr. 6 "An der Eulenburg" und örtlicher Bauvorschrift ist damit am 21.06.2018 rechtsverbindlich geworden.

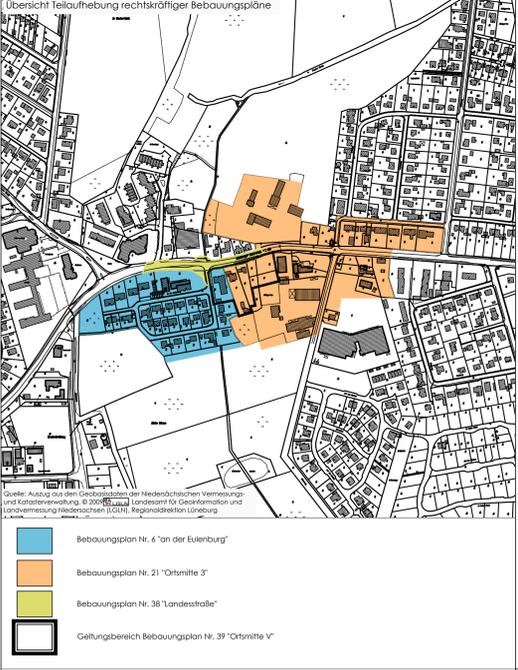
Reppenstedt, den 25.06.2018 -Siegel- gez. Stille  
 Gemeindedirektorin

**Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften**  
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 39 "Ortsmitte V" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 21 "Ortsmitte 3" und Nr. 6 "An der Eulenburg" und örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 39 "Ortsmitte V" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 21 "Ortsmitte 3" und Nr. 6 "An der Eulenburg" nicht geltend gemacht worden.

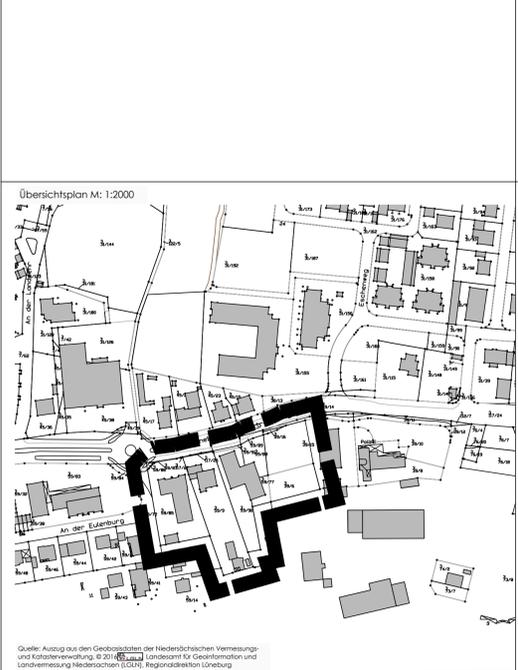
Reppenstedt, den .....-Siegel-  
 Gemeindedirektorin

**Mängel in der Abwägung**  
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 39 "Ortsmitte V" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 21 "Ortsmitte 3" und Nr. 6 "An der Eulenburg" und örtlicher Bauvorschrift sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Reppenstedt, den .....-Siegel-  
 Gemeindedirektorin



- Hinweise zum Verfahren**
- Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplans Nr. 39 "Ortsmitte V" werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 21 "Ortsmitte 3" und Nr. 6 "An der Eulenburg" für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 "Ortsmitte V" unwirksam. An diese Stelle treten die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans.
  - Gemäß §14 NDSchG ist bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde) unverzüglich die Denkmalbehörde (Landkreis Lüneburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.
  - Gemäß § 39 Abs. 5 Satz. 1 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesundheitshaltung von Bäumen.
  - DIN-Normen  
Die im Bebauungsplan erwähnten DIN-Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafestraße 6, 10787 Berlin bezogen werden. Auch besteht die Möglichkeit Normblätter, Richtlinien bzw. Regelwerke auf die in dieser Satzung verwiesen wird, im Bauamt der Gemeinde Reppenstedt während der üblichen Dienststunden einzusehen.
  - Rechtsgrundlagen:  
**Baugesetzbuch (BauGB)**, vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**, vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 07.08.2013  
**Bauordnung (BauNVO)**, vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013  
**Planzeichenverordnung (PlanZV)**, vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011  
**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**, vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 23.07.2014  
**Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)** vom 19.02.2010  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**, vom 17.12.10, zuletzt geändert am 16.12.14



Übersichtsplan M: 1:2000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Lüneburg, Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

**Gemeinde Reppenstedt**

**Bebauungsplan Nr. 39 "Ortsmitte V" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 21 "Ortsmitte 3" und Bebauungsplan Nr. 6 "An der Eulenburg" und örtlicher Bauvorschrift**

M 1 : 500

Beauftragter:  
 Mehring/ Hirt  
 gezeichnet:  
 Hirt

Datum:  
 16.11.2017

Planformat:  
 845x955

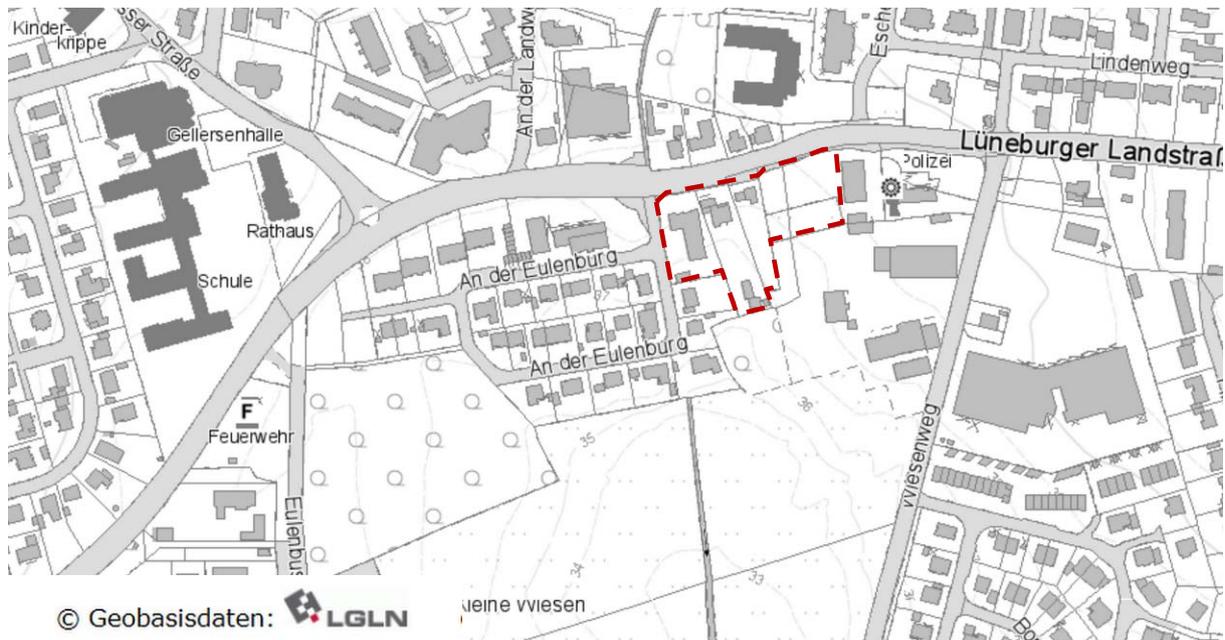
**UTE MEHRING**  
 Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin  
 Stadtplanerin  
 Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg  
 Tel.: 04131-400488-0 FAX 04131-4004889  
 e-mail mehring@slplanung.de

**STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG**

**Gemeinde Reppenstedt**  
**Bebauungsplan Nr. 39 „Ortsmitte V“ mit Teilaufhebung der**  
**Bebauungspläne Nr. 21 „Ortsmitte 3“ und Nr. 6 „An der Eulenburg“**  
und örtlicher Bauvorschrift

**Begründung**

**Übersichtsplan (genordet, ohne Maßstab)**



Quelle: Landkreis Lüneburg,

[http://geo.klg.net/terraweb\\_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false](http://geo.klg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Zu beachtende Grundlagen</b> .....	<b>5</b>
3.1	Rechtsgrundlage und Verfahren .....	5
3.2	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Lüneburg (Entwurf) .....	7
3.3	Flächennutzungsplan .....	9
3.4	Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne .....	9
<b>4</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
4.3	Erschließung .....	14
4.4	Bauweise .....	15
4.5	Grünordnung.....	16
4.6	Boden und Grundwasserschutz .....	18
4.7	Immissionsschutz .....	19
4.8	Örtliche Bauvorschrift .....	20
<b>5</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Weitere Angaben</b> .....	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Werte</b> .....	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>25</b>
<b>9</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>25</b>
9.1	Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter .....	25
9.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen.....	26
9.3	Immissionsschutz gegenüber der Lüneburger Landstraße L 216 .....	26
9.4	Artenschutz .....	30
	Literaturverzeichnis .....	34
	Anlage 1: DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ .....	35
	Anlage 2: 16. BImSchV .....	35
	Anlage 3: Mess-/ Prognosedaten .....	36



## 1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der im hier vorliegenden Bebauungsplan betrachtete Bereich ist ein Teil des Reppenstedter Ortskerns. Von dem eigentlichen dörflichen Charakter des Ortes ist lediglich die westlich des Wiesenwegs gelegene Hofstelle noch wahrnehmbar, ansonsten ist der Ort deutlich städtisch geprägt. Neben den großen Einkaufsmöglichkeiten wird das Bild entlang der Lüneburger Landstraße durch mehr oder weniger große Wohn- und Geschäftsgebäude geprägt. Daneben gibt es kleine Einfamilienhäuser ebenso wie massive Mehrfamilienhäuser in einer eher unwillkürlichen Aneinanderreihung.

Ziel der Planung ist es nun, in dieser zentralen Ortslage eine Neustrukturierung zuzulassen. Es sollen eine Ladenzeile im Erdgeschoss und darüber liegend sowie rückwärtig eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Dazu gehören eine Verdichtung im Bereich des Ortskerns und eine maßvolle Nutzungsmischung. Die Lüneburger Landstraße ist mit einer DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) von 13.500 Kfz/ 24h<sup>1</sup> relativ stark befahren. Mit dem Ausbau der Landesstraße/ Kreisverkehrsplatz wurde der Verkehrsfluss und die Übersichtlichkeit v.a. für Fußgänger und Radfahrer erhöht. Mit dem Bau der Mittelinsel wurden Linksabbiegevorgänge zwischen An der Eulenburg und Dachtmisser Straße unterbunden, so dass hier eine Beruhigung stattfand. Gleichzeitig wurden die Zu- und Abfahrten gebündelt. Die Neuordnung der Lüneburger Landstraße soll nun durch eine bauliche Neuordnung im Ortszentrum ergänzt werden. Dies wird bereits durch vorliegende Pläne eines Investors gestärkt, der auf dem Grundstück des inzwischen abgerissenen Hauses Nr. 6 bzw. dem östlich benachbarten Grundstück ein Geschäftshaus errichtet. Zudem soll eine maßvolle Verdichtung der rückwärtigen Bereiche ermöglicht werden.

Die Planung lässt sich mit den heute bestehenden Bebauungsplänen nicht umsetzen, daher wird die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Ortsmitte V“ erforderlich. Ziel ist es darin weiterhin, die Baugebiete in eine zeitgemäße Gebietstypik zu überführen, die bebaubaren Flächen anzupassen und auch eine maßvolle Verdichtung zuzulassen.

Die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren sowie die bereits erfolgte Bestandsaufnahme zum Klimaquartier Reppenstedt – Mitte weisen den Weg für eine fortschrittliche nachhaltige Entwicklung der Gemeinde. Zudem hat sich die Gemeinde für eine vorrangige Entwicklung der Innenbereiche und Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen ausgesprochen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7.314 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Bonk – Maire – Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Ausbau der Lüneburger Landstraße 10/2010; Seite 7ff



## 2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Ortsmitte V“ befindet sich zwischen den Straßen „Wiesenweg“ und An der Eulenburg südlich der Lüneburger Landstraße (L 216) und umfasst die dort bestehenden Gebäude sowie rückwärtigen Gartenbereiche. Begrenzt wird der Bebauungsplan im Osten vom Alten Porthhof und im Westen von der Straße An der Eulenburg. Im Norden grenzt direkt die Lüneburger Landstraße in ihrem neuen Verlauf an. Nach Süden verläuft die Grenze entlang der südlichen Flurstücksgrenze folgender Flurstücke: 59/ 85, 59/ 9, 59/ 90, 59/ 77 und 39/ 6.



Das Plangebiet wird im Norden von der bestehenden Bebauung geprägt, hier sind Wohngebäude vorhanden, die zum Teil mit Dienstleistungen oder Geschäften im Erdgeschoss genutzt werden. Die Gebäude stehen in einem Abstand von ca. 7 m von der Straße entfernt. Diese Bereiche werden als Parkplätze/ Zufahrten genutzt. Im Osten befinden sich der Parkplatz des Alten Porthhof sowie dahinter liegend Freiflächen (Grünland). Südlich der Gebäude befinden sich Hausgärten mit zum Teil altem Baumbestand aber auch Ziergehölz bzw. standortfremden Gehölzen.

Das Gebäude Lüneburger Landstraße Nr. 6 ist mittlerweile abgerissen worden. An seiner Stelle ist ein neues Geschäftshaus entstanden, welches sich teilweise noch über die Fläche des Parkplatzes erstreckt sowie in die rückwärtigen Grundstücksflächen mit einbezieht. Die hier entfallenen Parkflächen werden im nördlichen Bereich des bestehenden Parkplatzes ersetzt. Die Parkflächen für Kunden des Geschäftshauses sollen ebenfalls auf der Fläche hergerichtet werden.

Die Topographie des Geländes ist mit einem deutlichen Gefälle von Nord nach Süd sehr ausgeprägt. Teilweise sind Geländekanten sichtbar.

**Abbildung 1: Luftbild (NLWKN)**



### **3 Zu beachtende Grundlagen**

#### **3.1 Rechtsgrundlage und Verfahren**

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015, durchgeführt. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011, zugrunde.

Es handelt sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme im Ortszentrum der Gemeinde Reppenstedt, so dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innentwicklung aufgestellt wird. Das Verfahren wird ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bzw. es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.



Bedingungen des § 13a BauGB	Auswertung
Abs. 1 Nr. 1 – 2 BauGB	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen	-
- die Nachverdichtung	+
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	+
Größe der zulässigen Grundfläche:	
1. weniger als 20.000 m <sup>2</sup>	+
2. 20.000 m <sup>2</sup> bis weniger 70.000 m <sup>2</sup> ; Durchführung einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien	-
Erhebliche Umweltauswirkungen bei 2. - Ausgleichsmaßnahme erforderlich	-
Abs. 2 Nr. 1 – 4 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?	es wird eine Anpassung vorgenommen, so dass keine Abweichung mehr besteht
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	nein
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

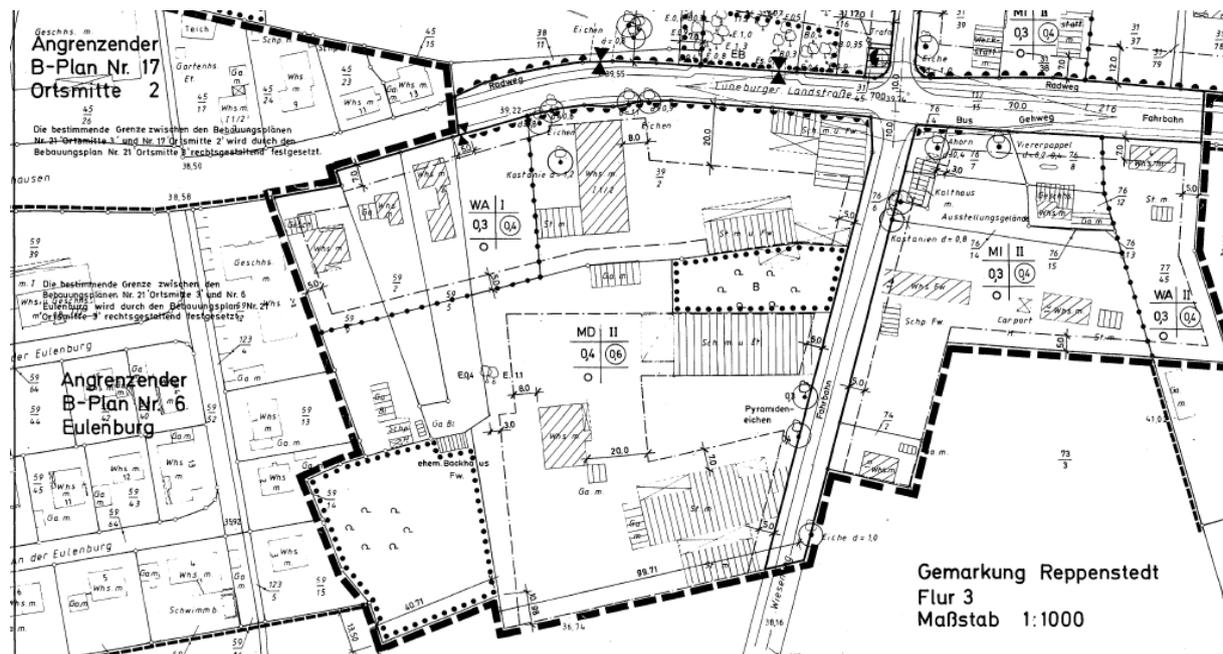
Ziel der von der Gesetzgebung mit der Novelle 2007 ermöglichten Innenentwicklung über den § 13 a BauGB ist es, den Flächenverbrauch im Außenbereich einzudämmen und die bereits bebauten Gebiete der Gemeinden stärker in den Fokus zu nehmen und zu entwickeln. Dieses Planungsinstrument stellt darauf ab, die vorhandenen Ortslagen baulich besser zu nutzen und die bislang oft landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich zu schonen. Sämtliche im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 39 gelegenen Flächen sind in den bislang gültigen Bebauungsplänen Nr. 6 „An der Eulenburg“ bzw. Nr. 21 „Ortsmitte 3“ als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Dorfgebiet festgesetzt und stehen damit grundsätzlich als Bauflächen bereits heute zur Verfügung. Es handelt sich also um Flächen im beplanten Innenbereich.

Da es sich um die rückwärtigen Gartenbereiche der Gebäude an der Lüneburger Landstraße handelt, welche über den Bebauungsplan Nr. 21 bereits als MD festgesetzt sind, ist hier auszuschließen, dass es sich um eine Außenbereichsfläche handelt. Der Bebauungsplan Nr. 39 ersetzt Teile der Bebauungspläne Nr. 6 und Nr. 21. Damit ragt er an keiner Stelle in den Außenbereich, der sich nach § 35 BauGB definiert.

Der Bebauungsplan Nr. 39 ist so abgegrenzt, dass er nach Ansicht der Gemeinde einer klassischen Planung zur Innenentwicklung entspricht. Die Fläche liegt in der Ortsmitte, ist von drei Seiten mit Bebauung umgeben. Die Bebauung der Straße An der Eulenburg und im Wiesenweg ragen deutlich weiter nach Süden hinein.



Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 21 "Ortsmitte 3"



### 3.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Lüneburg (Entwurf)

Das Plangebiet ist bereits zum größten Teil bebaut. In den rückwärtigen Bereichen befinden sich Garten- und Freiflächen. Ein besonderer Schutzbedarf ist zunächst nicht zu erkennen. Aufgrund der vorhandenen Gehölzstruktur und da keine Umweltprüfung durchgeführt wird, ist der Artenschutz (Kapitel 9.4) besonders zu betrachten.

Nach Auswertung des Geoportals des Landkreises Lüneburg sind folgende Fachplanungen zu beachten:

- I. Südlich der Bebauung An der Eulenburg schließt sich das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg an. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele ist durch eine maßvolle Verdichtung nicht zu erwarten. Es wird ein ausreichender Abstand eingehalten.
- II. In der Straße An der Eulenburg unterirdisch (verrohrt) verläuft der Bach „Kranker Hinrich“, der die Gemeinde von Nord nach Süd durchfließt. Erst im Süden tritt er wieder an die Oberfläche. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erkennen.

Aussagen des Landschaftsrahmenplans (Entwurf):

- I. Die Biotopkartierung beschreibt das Plangebiet als ländlich geprägtes/ verstädtertes Dorfgebiet der Kategorie Siedlungs- und Verkehrsfläche -> nach der Bewertung (gem. Drachenfels) liegt eine geringe Bedeutung der Schutzgüter vor. <sup>2</sup>
- II. Südlich an das Siedlungsgebiet anschließende Bereiche (Gehölzbestand und Wiesenflächen) werden als Bereiche mit hoher Bedeutung eingestuft. Dort gibt es teilweise geschützte Landschaftsbestandteile. Bei dem Gehölz handelt es sich um ein Siedlungsgehölz, welches über den Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“ als zu erhalten

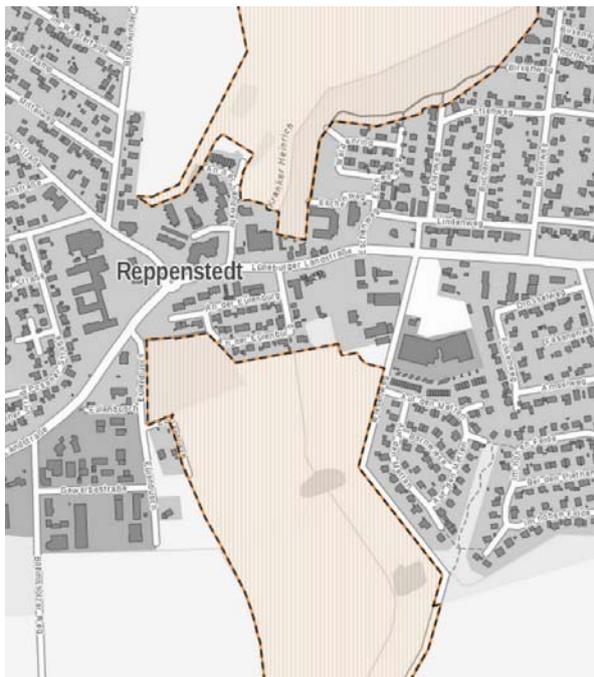
<sup>2</sup>Geoportal Landkreis Lüneburg: [http://geo.klg.net/terraweb\\_openlayers/login-ol.htm?login=lrp&;mobil=false&size=mittel&mapWidth=1862&mapHeight=608](http://geo.klg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=lrp&;mobil=false&size=mittel&mapWidth=1862&mapHeight=608)

festgesetzt ist. Die Biotopkartierung für den Entwurf des Landschaftsrahmenplans kartiert das angesprochene Gehölz als „Gehölz der Siedlungsbereiche“ mit der Wertstufe II, also von allgemeiner bis geringer Bedeutung. Der Bebauungsplan Nr. 21 bezieht das besagte Gehölz mit ein und setzt hierfür ein Erhaltungsgebot fest. Die Baugrenze im Süden des Plangebietes hält einen ausreichenden Abstand. Eine Beeinträchtigung durch eine bauliche Entwicklung nördlich davon wird nicht erwartet. Die Grünlandbereiche beidseitig des Kranken Hinrich werden als wertvoll eingestuft. Diese Bereiche sind tatsächlich bereits heute als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, nicht jedoch das besagte Gehölz, welches sich innerhalb eines überplanten Bereiches befindet. Die geschützten Landschaftsbestandteile befinden sich ebenfalls deutlich weiter im Süden, es handelt sich hierbei teilweise um Feuchtgebüsch. Eine Renaturierung des Kranken Hinrich durch die Entfernung von Verrohrung einiger bestehender Überfahrten ist geplant, somit kann eine Aufwertung der Flächen für den Artenschutz erreicht werden.

- III. Als Bodentyp ist im westlichen Bereich (Niederung des Baches „Kranker Hinrich“) Gley mit Erd-Niedermoorauflage zu finden. Hier ist besonders Augenmerk auf die Versickerung der Oberflächenwasser zu legen. Im Osten ist Pseudogley-Braunerde vorzufinden. Auch hier muss im Einzelbaugenehmigungsverfahren der Nachweis zur Oberflächenentwässerung erbracht werden, da es sich bei beiden Bodentypen um Staunässeböden handelt.
- IV. Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans wird der Bereich südlich angrenzend an die vorhandene Bebauung als zu erhaltender Siedlungsnaher Bereich gewertet, der gleichzeitig eine Biotopvernetzungsfunktion besitzt. Dies ist auch auf den Karten des Landkreises zum Entwurf des Landschaftsrahmenplans zu entnehmen. Diese Funktion wird durch eine Nachverdichtungsmaßnahme nicht erheblich beeinträchtigt. Auf der nachfolgenden Abbildung sind die Kernflächen des Biotopverbundes zu sehen, wobei nördlich der L 216 die Bereiche mit der Lebensraumkategorie „Wald“ belegt sind und die Bereiche südlich der Bebauung (südlich der beplanten Bereiche, für die bereits Bebauungspläne bestehen) sind der Kategorie „Auen“ hinzuzurechnen. Beide Kategorien sind unterschiedliche Ökosysteme mit jeweils unterschiedlicher Artenzusammensetzung. Ein Austausch der Arten ist bereits heute nur eingeschränkt möglich, da die L 216 eine zerschneidende Wirkung hat. Sie stellt gewissermaßen ein Hindernis im Austausch der Arten dar. Daher sind die in der Karte beige dargestellten Bereiche für sich zu werten. Der Bereich der Kategorie „Auen“ südlich der bebauten und überplanten Bereiche orientiert sich nach Süden in die teilweise intensiven Grünlandbereiche hinein. Hier kann auch aufgrund des Schutzstatus' LSG ein Artenaustausch und eine Biotopvernetzungsfunktion stattfinden. Da kein Eingriff in den Gehölzbestand stattfindet und die Gartenbereiche südlich der Bebauung Lüneburger Landstraße nicht als hochwertig eingestuft werden, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (= Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten) bestehen.



**Abbildung 3: Landschaftsschutzgebiet**



© Geobasisdaten:  LGLN © Geofachdaten: 

Das Landschaftsschutzgebiet grenzt nicht an das Plangebiet des in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 39 „Ortsmitte V“ an. Der Gehölzbestand ist nicht Teil des Landschaftsschutzgebietes.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** stellt überwiegend Wohnbauflächen dar. Im rückwärtigen Bereich teilweise Fläche für die Landwirtschaft und im Osten gemischte Baufläche. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### 3.4 Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne

Für das Plangebiet gelten folgende Bebauungspläne:

#### Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“

- Allgemeines Wohngebiet entlang der Lüneburger Landstraße, max. 1 Vollgeschoss, GRZ 0,3
- Dorfgebiet im Osten
- Enge Baugrenzen nach Süden (lassen kaum Spielraum zur Verdichtung)
- Zufahrtverbot an Landesstraße
- Parkplatz unberücksichtigt

#### Bebauungsplan Nr. 6 „An der Eulenburg“

- Allgemeines Wohngebiet entlang der Lüneburger Landstraße
- Reines Wohngebiet im rückwärtigen Bereich
- Geschossflächenzahl



Diese Festsetzungen gelten teilweise als nicht mehr zeitgemäß und sollen an die neue Rechtslage angepasst werden. Außerdem lassen die Bauflächen kaum Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich zu. Die Teilbereiche, die von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Ortsmitte V“ abgedeckt werden, werden gleichzeitig aufgehoben, so dass für diese Bereiche die Festsetzungen des aktuellen Plans gelten.



## 4 Begründung der Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung von Mischgebieten bzw. Allgemeinen Wohngebiet können unterschiedliche Gebietscharaktere entwickelt werden. Ziel ist es, im an die Landesstraße angrenzenden Bereich sowohl Wohn- als auch Geschäftshäuser zuzulassen, die eine typische Mischung für eine innerörtliche Hauptverkehrs- und Einkaufsstraße darstellen. Gewünscht ist insbesondere eine Nutzung des Erdgeschosses für Ladengeschäfte und Dienstleistungen. In einem zweiten Vollgeschoss können dann Wohnungen untergebracht werden. Diese Nutzungsmischung ist heute bereits vorzufinden. Damit möchte die Gemeinde Reppenstedt den Ortskern langfristig weiter aufwerten und zu einem attraktiven Zentrum umgestalten. Im nördlichen Bereich wird daher **Mischgebiet** festgesetzt.

Im der Straße abgewandten, südlichen Bereich bieten sich ruhigere Wohnbereiche an. Hier wird entsprechend **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Dies entspricht auch der heutigen Entwicklung entlang der Straße An der Eulenburg. Es sind hier Einfamilienhäuser vorhanden. Der Standort südlich der Lüneburger Landstraße bietet sich auch als Wohnstandort für weniger mobile Menschen an, da fußläufig soziale Einrichtungen sowie Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden sind.

Westlich grenzt ein Reines Wohngebiet an. Hier sind die Schutzansprüche höher als in anderen Gebietskategorien. Die Gemeinde muss die Belange und schutzwürdigen Interessen des Eigentums mit den Belangen des Gemeinwohls in ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Den Anforderungen des allgemeinen Gleichheitsgrundsatzes an bauplanerische Festsetzungen wird in aller Regel durch städtebauliche Gründe Rechnung getragen, die die Bauleitplanung rechtfertigen. Diese städtebaulichen Gründe sind hier durch die Nachverdichtung im Innenbereich und der Schaffung von Wohnraum gegeben.

Das Reine Wohngebiet grenzt im Osten nach dem aktuell gültigen Bebauungsplan an ein Dorfgebiet (siehe Abb. 2) an, worin landwirtschaftliche Nutzungen zulässig sind. Hiervon wären Immissionen zu erwarten. Diese können ebenfalls erheblich zur Störung der Wohnruhe beitragen und darüber hinaus Gerüche und Stäube produzieren.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgende Nutzungen zulässig:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da die Erschließungssituation eine



solche Nutzung nicht hergibt. Bei beiden Nutzungen wäre mit einer hohen Fluktuation von PKW zu rechnen, was den Verkehrsfluss auf der L 216 nachhaltig stören würde. Zudem ist in der Nachbarschaft ein Reines Wohngebiet vorhanden, hier ist die Verträglichkeit nicht gegeben.

Die Gemeinde möchte eben kein reines Wohngebiet schaffen, wie dies im Anschluss an den Bebauungsplan vorhanden ist, sondern strebt eine Abstufung von Mischgebiet im Norden über Allgemeines Wohngebiet bis hin zum Reinen Wohngebiet an. Die zentrale Lage rechtfertigt dies.

Daher ist das Ziel der Planung diese Struktur aus einem verträglichen Nebeneinander von Einrichtungen des täglichen Bedarfs, einer gemischten Nutzung von Einzelhandel/ Dienstleistung und Wohnen zu erhalten.

Hinzu kommt, dass die Gemeinde sich mit dem Konflikt aus den Beeinträchtigungen der L 216 (Verkehrslärm) auseinandersetzen hat, die sich auf die Nutzungsmöglichkeiten auswirkt. Dem ist planerisch insoweit begegnet worden, dass im Norden ein Mischgebiet festgesetzt ist, welches die heutige Nutzungsmischung aufgreift. Dies soll weiterhin so fortgeführt werden. Die Gemeinde ist bestrebt eine gemischte Nutzung in fußläufiger Entfernung von Wohngebieten zu erhalten, um ein Ausbluten des Ortskernes zu verhindern oder gar eine Ansiedlung von dezentralen Einkaufseinrichtungen im Außenbereich zu forcieren. Daran angrenzend wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches den Übergang zum Reinen Wohngebiet darstellt. Damit wird eine sinnvolle Abstufung der Nutzungsmöglichkeiten geschaffen.

Ziel der Gemeinde ist im rückwärtigen Bereich in erster Linie Wohnnutzung zuzulassen, jedoch auch Möglichkeiten zu geben, eine Mischung zwischen Wohnnutzung und Dienstleistungen/ nicht störenden Handwerk zu ermöglichen.

Im Sinne eines vorsorglichen Nachbarschutzes wird bestimmt, dass **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig** sind. Die Gemeinde bedient sich einer Festsetzungsmöglichkeit hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung aus der BauNVO. Dabei werden jeweils in Abs. 2 die allgemein zulässigen Festsetzungen aufgeführt und in Abs. 3 jene Festsetzungen, die ausnahmsweise zulässig sind. Dabei wird Bezug auf §31 Abs. 1 BauGB genommen. Bei der Prüfung einer ausnahmsweise vorgesehenen Nutzung ist jeweils zu fragen, ob der Gebietscharakter, insbesondere hinsichtlich des Störungsgrades der beabsichtigten Nutzung gewahrt wird.

Diese Möglichkeit eröffnet der § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt: „Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“

Damit ist regelmäßig eröffnet eine solche Festsetzung zu treffen, wie dies die Gemeinde im vorliegenden Fall getan hat, um eine Störung des Gebietscharakters zu verhindern, in dem eine Genehmigung der ausnahmsweise zulässigen Nutzung „der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe“ erwirkt werden muss. Die Ansiedlung eines solchen Betriebes kann demnach nur mit der Zustimmung der Gemeinde erfolgen. Somit kann die Gemeinde prüfen, ob eine Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen gegeben ist. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Es wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer maximal zulässigen **Grundflächenzahl** festgesetzt. Hierfür gilt in den Mischgebieten (M<sub>1</sub> und M<sub>2</sub>) eine GRZ von 0,5, so dass hier eine höhere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Dies entspricht eher der angestrebten



Nutzung durch Ladengeschäfte im Ortskern. Weiterhin wird bestimmt, dass für Zufahrten und Nebenanlagen die GRZ bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden kann. Dies entspricht der heutigen Nutzung der Flächen an der Lüneburger Landstraße als Stellplatzflächen. Diese genießen Bestandsschutz. Jedoch soll eine ähnliche Nutzung auch in Zukunft ermöglicht werden. Zudem werden maximal zwei **Vollgeschosse** bzw. für den westlichen Bereich zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Gebäude im Bereich Lüneburger Landstraße/ An der Eulenburg sind heute bereits 3-geschossig ausgebaut. Damit ist eine Prägung der Ortslage durch verdichtetes Wohnen mit mehr als einem Vollgeschoss gegeben. Um ein maßvolles Einfügen der Gebäude zu gewährleisten, wird als maximal zulässige Firsthöhe eine absolute Höhe über Normalhöhen Null festgesetzt. Diese orientiert sich an der Firsthöhe des Alten Porthhofes sowie den neu errichteten Seniorenwohnanlage KerVita, die jeweils etwa bei knapp 51 m ÜNN (Normalhöhen Null) liegen. Damit wird gewährleistet, dass das Ortsbild prägende Gebäude des Alten Porthhofes nicht überragt wird.

Eine Verschattung der Nachbargrundstücke trifft nur temporär die nördlichen/ nordöstlichen Gartenbereiche. Grundsätzlich ist für Schattenwurf kein Abwehrensanspruch begründet, insbesondere wenn es sich um einen schmalen und kurzzeitigen Schatten handelt. Die Verschattung des Grundstücks hat keinen Einfluss auf die Besonnung und Belichtung des Nachbargebäudes (Flurstück 59/13) und ist daher nicht unzumutbar. (OVG Niedersachsen, Beschluss vom 22.10.2008 – 1 ME 134/08)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt mit der Möglichkeit für Zufahrten und Nebenanlagen die GRZ bis zu einem Wert von 0,6 zu überschreiten. Die Gesamt - GRZ inkludiert die Grundfläche der Gebäude (mit Terrasse, Dachüberstände, Balkone, Vordächer) und die Grundflächen der Nebenanlagen. Dazu zählen Garagen, Carport, PKW-Stellflächen, Zufahrt, Gehwege und sonstige Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser). Da für die lange Zufahrt und auch die Stellplatzflächen bereits abzusehen ist, dass die übliche 50%ige Überschreitung der GRZ nicht ausreichend ist, wird hier eine höhere GRZ für diese notwendigen Nebenanlagen festgesetzt.

Gleichzeitig wird geregelt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen sind, so dass hier auch eine entsprechende Fläche zur Verfügung gestellt werden muss, die auf die GRZ (II) angerechnet wird. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, um ein verdichtetes Wohnen im Ortskern zu ermöglichen. Dies bietet sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zu allen relevanten Nahversorgungseinrichtungen und auch der guten Anbindung an den ÖPNV (Richtung Lüneburg) an. Jedoch wird die **Anzahl der Wohneinheiten** auf 6 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Eine zu massive rückwärtige Bebauung würde neben der Beeinträchtigung der vorhandenen Einfamilienhäuser An der Eulenburg zudem ein Verkehrsproblem auslösen, da die Zufahrt zu den rückwärtigen Bereich nur über einen privaten Erschließungsweg herstellbar ist.

Für die jeweiligen Gebiete werden die absoluten Höhen der **Trauf- und Firsthöhe** festgesetzt. Hintergrund ist hier auch, wie oben bereits erwähnt, dass sich neue Gebäude in die Umgebung einfügen und den First des Alten Porthhofes nicht überragen. Als Richtwert sind die Firsthöhe des Porthhofes und der Seniorenanlage KerVita herangezogen worden. Diese Höhen sind für einen Ortskern nicht unüblich und dieser ist in der Lage bereits durch einige Mehrfamilienhäuser geprägt. Es wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen, wobei der Ausbau des Daches möglich ist, jedoch ist dieser nicht als Vollgeschoss zulässig.

Dazu ist es im Bauantragsverfahren erforderlich die tatsächliche Geländehöhe aufzunehmen. Entsprechend den Festsetzungen können Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss errichtet werden. Aufgrund der Geländetopographie kann es vereinzelt notwendig sein, Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen vorzunehmen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind niedrigere Trauf- und Firsthöhen angesetzt, da hier das Gelände deutlich tiefer liegt. Auch mit geringen Aufschüttungen soll eine Zweigeschossigkeit ermöglicht werden. Die Firsthöhe bleibt unter der Firsthöhe des Mischgebietes um zum einen eine



Abstufung entsprechend dem Gelände zu erreichen. Zum anderen ist im Moment nicht absehbar, ob eine Neugestaltung des Mischgebietes realisiert wird. Insofern würde eine höhere Firsthöhe dazu führen, dass die hinteren Gebäude den Bestand deutlich überragen.

Bei der Erschließung der hinteren Grundstücke ist insbesondere die Erhaltung der im B-Plan festgesetzten Bäume zu beachten.

### 4.3 Erschließung

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt heute über eine direkte Zufahrt zur Lüneburger Landstraße bzw. des Wohngebäudes Nr. 2a-2d über Zufahrten von der Straße An der Eulenburg. Für die geplante Bebauung im Süden des Plangebietes sind verschiedene Erschließungsvarianten diskutiert worden. Mit Zustimmung der zuständigen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr kann die bestehende Zufahrt (Haus Nr. 4) von der Lüneburger Landstraße für die rückwärtige Bebauung genutzt werden. Die Ausfahrt erfolgt über die Parkplatzfläche vor den Gebäuden also parallel zur Lüneburger Landstraße und mündet dann in die Straße An der Eulenburg um wiederum von hier direkt in den Kreisverkehrsplatz zu gelangen. Diese Art der Erschließung wird für die zusätzlichen Wohneinheiten im südlichen Plangebiet gelten. Um dies sicher zu stellen, wird der bereits mit dem Vorhabenträger geschlossene Vertrag um die ausschließliche Nutzung der Zufahrt von der Lüneburger Landstraße ergänzt. Die Einfahrt kann nur vom Kreisverkehrsplatz (also aus Richtung Kirchgellersen/ Dachtmissen) aus erfolgen. Von Lüneburg kommend, ist eine Nutzung des KVP's unerlässlich. Ein Linksabbiegen ist nicht möglich. Um auf die besondere Verkehrsführung hinzuweisen wird die Einfahrt/ Ausfahrt mit einer Beschilderung gemäß STVO versehen.

Diese Erschließungsvariante führt zu keiner zusätzlichen Belastung der Straße An der Eulenburg, die als Einbahnstraße konzipiert ist. Eine Einfahrt zu den rückwärtigen Baugrundstücken soll von hier aus nicht erfolgen. Die Zufahrtsmöglichkeit von der Straße An der Eulenburg kann planerisch nicht ausgeschlossen werden, da die Gebäude Lüneburger Landstraße 2 von der Straße An der Eulenburg erschlossen werden. Für eine Ertüchtigung der Zufahrt, bzw. um die bestehende Einbahnstraßenregelung nicht zu umgehen wird zusätzlich ab der heute bestehenden Einfahrt ein **Ein- und Ausfahrverbot** festgesetzt. Damit kann die Einfahrt weiter für das Bestandsgebäude genutzt werden. Eine Zufahrt südlich des Gebäudes soll auch aufgrund des hohen Geländeunterschiedes zwischen Straße und Grundstück nicht ermöglicht werden.

Die Errichtung einer privaten Erschließungsstraße parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze des betroffenen Nachbarn ist zwar grundsätzlich nicht ausgeschlossen, jedoch aus folgenden Gründen sehr unrealistisch: Das Gelände fällt von der Straße An der Eulenburg etwa 2 m nach Osten ab. Zudem ist für den südlichen Bereich ein Zufahrtsverbot festgesetzt. D.h. eine Zufahrt müsste über die bestehende Einfahrt erfolgen und die bestehenden Garagen müssten entfernt werden. Dies wiederum bedeutet, dass den Mietern Stellplätze entzogen werden müssten, für die es keine Ersatzflächen gibt. Daher ist die theoretische Möglichkeit nicht praktikabel. Da es keine planerisch sinnvolle Möglichkeit gibt, eine Zufahrt wirkungsvoll auszuschließen, wird eine vertragliche Regelung getroffen.

An der westlichen Grundstücksgrenze innerhalb des Plangebietes wird auf dem Flurstück 59/9 eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Hier soll eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m über dem gewachsenen Gelände errichtet werden. Diese Lärmschutzwand ist als vorsorglicher Nachbarnschutz zu verstehen. Die erforderlichen **Stellplätze** für das neu zu errichtende Mehrfamilienhaus können beispielsweise im südlichen Bereich des Flurstücks 59/9 angelegt werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.



Die **Gemeinschaftsstellplatzanlage** umfasst den bestehenden Parkplatz des Porthhofes und wird dem Grundstück Lüneburger Landstraße 10 zugeordnet.

Im rückwärtigen Bereich (Flurstück 39/6) möchte die Gemeinde einen **öffentlichen Parkplatz** nördlich des bestehenden Parkplatzes (Gemeinschaftsstellplatzanlage Flurstück 59/88) entwickeln. Der Standort bietet sich zwischen den bestehenden Einkaufsmöglichkeiten am Wiesenweg und den Geschäften in Richtung Landwehr als zentraler Ausgangspunkt für fußläufige Erledigungen an. Um die Überfahrbarkeit des Parkplatzes (Flurstücks 59/88) des Alten Porthhof zu gewährleisten wird ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** für Leitungsträger (z.B. Installation von Straßenlaternen) und die Allgemeinheit textlich festgesetzt.

Die **Müllsammelbehälter** können am Straßenrand der L 216 zur Abholung bereitgestellt werden – es handelt sich um eine zu bewältigende Entfernung von ca. 65 m. Dafür wird eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Müllsammelstelle zeichnerisch festgesetzt.

Dies wird bereits heute von den Anliegern so praktiziert. Es ist nicht vorgesehen, dass das Müllfahrzeug in das Plangebiet hineinfährt, da dort aufgrund der baulichen und topografischen Situation keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge hergestellt werden kann.

#### 4.4 Bauweise

In den heute gültigen Bebauungsplänen sind die **Baugrenzen** nach Süden aufgrund der seinerzeit noch aktiven Hofstelle am Wiesenweg eng gefasst. Dies wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 angepasst, indem die Baugrenzen nach Süden ausgeweitet werden, so dass hier noch zusätzliche Wohnbebauung ermöglicht werden kann. Hintergrund ist hier ein konkreter Bauwunsch eines Eigentümers, der einen Neubau mit 6 Wohneinheiten als Passivhaus plant. Ein solches Vorhaben passt sich sehr gut in das Konzept Klimaquartier Reppenstedt – Mitte ein, auch wenn das Grundstück außerhalb des Untersuchungsraumes liegt. Die neue Baugrenze gibt zwar mehr Spielraum, nimmt jedoch noch genügend Rücksicht auf die Bestandsbebauung und die östlich angrenzende Hofanlage. Das ehemalige Backhaus befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs.

Für das Mischgebiet M<sub>2</sub> und das Allgemeine Wohngebiet wird **offene Bauweise** festgesetzt. Damit wird geregelt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten sind. Die Länge eines Gebäudes darf höchstens 50 m betragen. Das städtebauliche Konzept der Gemeinde geht im Bereich des Mischgebietes von der Entwicklung einer sogenannten Ladenzeile aus. Dafür kann ein Gebäude parallel zur Lüneburger Landstraße errichtet werden, was durch die Vorgabe der **Firstlinie** erreicht wird. Ziel ist die Errichtung einer (möglichst) durchgehend zweigeschossigen Gebäudezeile, die gleichzeitig eine lärmabschirmende Wirkung für die hinter liegende Wohnbebauung hat. Eine Firstlinie im M<sub>2</sub> ist nicht notwendig, bzw. aus Lärmschutzgründen hier nicht zielführend. Innerhalb des M<sub>2</sub> ist bereits ein Ersatzbau für ein ehemaliges Wohnhaus errichtet worden, die Zulässigkeit ergab sich aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“. Dieses Gebäude hat eine Nord-Süd Firstrichtung und die Baukörper sind aneinander versetzt, so dass sich hier eine Abschirmung gegenüber dem Straßenverkehrslärm aufgrund der heutigen Gebäudestellung ergibt. Eine Stellung parallel zur Lüneburger Straße würde aufgrund der fehlenden Bebauung im Bereich des Parkplatzes beim Alten Porthhof eine Durchlässigkeit der Immissionen nach sich ziehen. Mit der heutigen Gebäudestellung sind die rückwärtigen Bereiche insbesondere des geplanten Neubaus wirksam abgeschirmt.

Im M<sub>1</sub> wird keine Bauweise festgesetzt, so dass ein einziger Baukörper entstehen kann. In Verbindung mit der etwa 7 m von der Straße zurückversetzten Baugrenze kann eine Aufenthaltsqualität in diesem Bereich geschaffen (und gestaltet) werden, die zum Verweilen einlädt. Zudem gewährleistet die Nord-Süd-Ausrichtung der Dachflächen im M<sub>1</sub> eine optimale Nutzung von Solarenergie, was wiederum im Einklang mit dem Konzept zum Klimaquartier steht.



Im rückwärtigen Bereich möchte die Gemeinde den Bauherren die Möglichkeit der Stellung der Gebäude offen halten. Hier halten die Baugrenzen einen Abstand von 5 m nach Osten und Westen, was einem höheren Maß als durch die gem. § 5 NBauO vorgegeben (3 m), entspricht. Die Baugrenze wird um 10 m nach Süden verschoben (gegenüber dem Urplan). Es wurde bei der Planung darauf geachtet, dass die Baugrenze mit der nördlichen Gebäudefassade des westlich angrenzenden Gebäudes übereinstimmt, so dass keine Verschattung erfolgt.

Nach Süden ist ein Abstand von 24 m einzuhalten. Dies gilt dem Nachbarschutz und auch dem Schutz des angrenzenden Gehölzes.

Außerhalb der Baugrenzen sind innerhalb des WA keine Nebenanlagen zulässig, Ausnahme ist hier die dafür vorgesehene Fläche für Stellplätze.

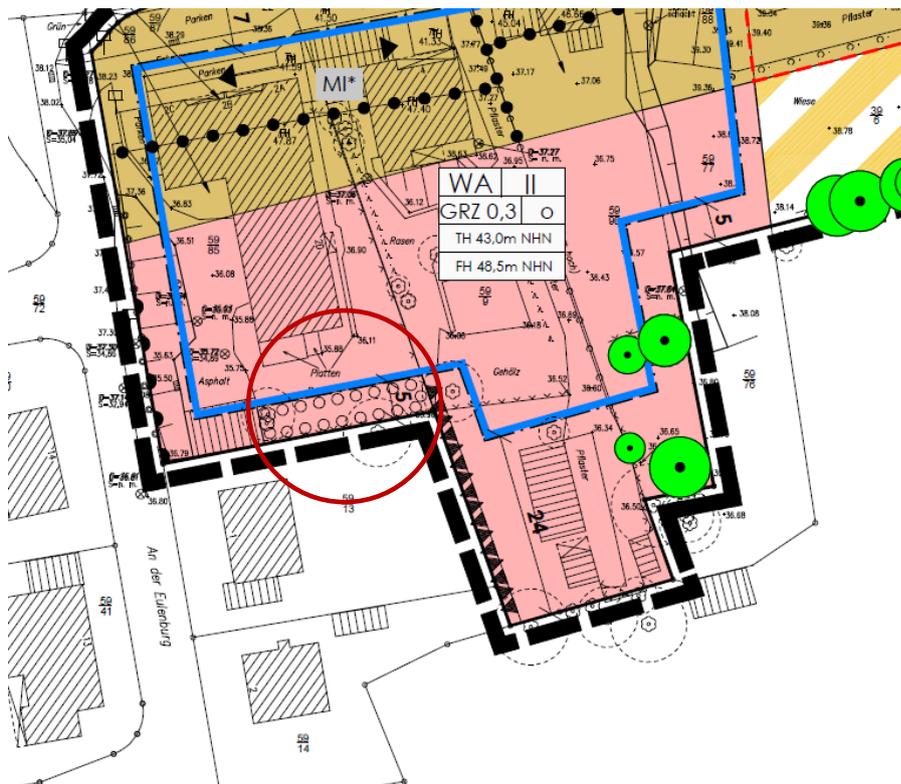
Diese Festsetzungen haben keine Auswirkungen auf die heutigen Gebäude, hierfür besteht Bestandsschutz. Jedoch möchte die Gemeinde langfristig, wie bereits angesprochen den Ortskern aufwerten. Sie hält diese Festsetzungen für geeignet, um dieses Ziel zu erreichen.

#### **4.5 Grünordnung**

Die Gemeinde hat sich zu einer Änderung der Planung dahingehend entschlossen, dass an der südlichen Geltungsbereichsgrenze zum Nachbargrundstück 59/13 zum Schutz der auf dem besagten Grundstück befindlichen erhaltenswerten Buche eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird. Zugleich wird hiermit wirkungsvoll vermieden, die außerhalb der Baugrenzen möglichen Stellplätze an dieser Stelle herzurichten. Dies wäre im Hinblick auf den Nachbarschaftsschutz und den Wurzelschutzbereich der angesprochenen Buche nicht zielführend. Somit kann mit der Anlage einer Hecke eine Schutzzone eingerichtet werden, die noch zudem eine ökologische Wirkung zugunsten der Buche haben kann. In der Pflanzliste sind Sträucher aufgeführt, die innerhalb dieser Fläche verwendet werden können. Eine dauerhafte Pflege und Erhaltung der Hecke wird mit einer textlichen Festsetzung 3.3 geregelt.



**Abbildung 4: Ausschnitt Planzeichnung, Verortung der Anpflanzfläche**



Für die vom Vermesser aufgenommenen Laubbäume mit einem Stammdurchmesser > 30 cm wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Während der Bauarbeiten ist darauf zu achten, die Bäume entsprechend zu schützen. Die Vorgaben der DIN 18920 gelten entsprechend<sup>3</sup>. Da die rückwärtigen Bereiche heute bereits gut durchgrünt sind, werden besonders prägende Bäume aus Gründen des Ortsbildes aber auch aus Artenschutzgründen erhalten. Auf die positive Funktion von Bäumen auf das Lokalklima wird hiermit hingewiesen. Außerhalb des Geltungsbereichs (im Süden) befinden sich weitere schützenswerte Laubbäume, deren Kronentraufen in den Geltungsbereich hineinragen, jedoch nicht in das Baufenster. Sollten außerhalb der Baugrenze Stellplätze errichtet werden, so wird festgesetzt, dass diese lediglich in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Mineralgemisch, Schotter ohne Bindemittel; großfugiges Pflaster; Rasengittersteine) hergestellt werden dürfen. Gleichzeitig ist der Wurzelbereich mit einem dem technischen Stand entsprechenden Wurzelschutz zu versehen. Dies gilt für die Anlage von Stellplätzen oder Überfahrten im Kronentraufenbereich aller Laubbäume, die einen Stammdurchmesser von mindestens 0,30 m gemessen bei 1,00 m Höhe aufweisen.

Dies dient dem Schutz der Bäume, so dass eine ausreichende Versorgung des Wurzelraumes mit Niederschlagswasser gewährleistet wird. Die Entwicklung einer Spontanvegetation auf den nicht befahrenen Flächen ist ausdrücklich erwünscht. Weitere Maßnahmen zum Schutz der Bäume sind entsprechend den o.g. geltenden Regelungen zu treffen.

Bei Abgängigkeit sind Ersatzpflanzungen zu leisten. Dabei sind mindestens 5 artgleiche Bäume vorzusehen. Ist das nicht innerhalb des Plangebietes möglich, können die Ersatzpflanzungen auch innerhalb einer Ausgleichsfläche der Gemeinde vorgenommen werden. Das Ersatzpflanzungen auch außerhalb des Baugrundstückes realisiert werden

<sup>3</sup> Hinweis: Die in der Begründung erwähnten DIN-Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin ([www.beuth.de](http://www.beuth.de)) bezogen werden.



können, hat den Hintergrund, dass aufgrund der geringen Flächengröße möglicherweise eine Umsetzung der Festsetzung nicht vollziehbar ist. Es werden qualitätvolle Größen der Pflanzung festgesetzt, die ein gutes Anwachsen ermöglichen.

Dies ist mit der kleinklimatischen Situation insofern verträglich, da sich südlich im Anschluss an die Bebauung An der Eulenburg ein Landschaftsschutzgebiet befindet. Außerdem grenzt direkt südlich ein Gehölzbestand an, der die beschriebenen Funktionen wahrnehmen kann. Dieser Gehölzbestand ist über den gültigen Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“ mit örtlicher Bauvorschrift mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen (gilt nach wie vor) und in der Biotopkartierung für den Landkreis Lüneburg als Gehölz der Siedlungsbereiche gewertet (Wertstufe 2 - von allgemeiner bis geringer Bedeutung). Der Abstand zu dem Gehölz wird mit 24 m bis zur Baugrenze als ausreichend erachtet. Außerhalb der Baugrenze sind zwar Stellplätze zulässig, jedoch sind diese bereits heute mit der Garagenanlage zulässig und werden als solche genutzt. In den Bestand des Gehölzes wird nicht eingegriffen. Das Gehölz ist bereits von drei Seiten von Nutzungen (Wohnbebauung An der Eulenburg, Garagenutzung und Hof Wiesenweg) umgeben. Hier wirken bereits heute Nutzungen auf das Ökosystem ein und die vorrangig im Siedlungsgebiet vorkommenden Arten sind an diese Nutzungen gewöhnt. Nach den artenschutzrechtlichen Bestimmungen (§ 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) ist es verboten wild lebende Tiere der europäischen Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung (akustische oder optische Signale, bzw. Zerstörung von Lebensraumelementen) der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für die Durchgründung des Gebietes setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,3 fest, so dass ausreichend unversiegelte Bereiche zur Verfügung stehen, die bspw. als Garten genutzt werden können.

Innerhalb der Stellplatzfläche sind zur Durchgrünung und Gliederung der Fläche je angefangene 10 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum auf einer mindestens 10 m<sup>2</sup> großen Pflanzfläche vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.

Eine Pflanzliste gibt Arten vor, die sowohl die Folgen der Klimaerwärmung berücksichtigt, als auch eine hohe Trockentoleranz (tolerant gegenüber längerer Trockenperioden) aufweisen.

Festgesetzt sind sog. autochthone Arten, darunter werden einheimische Arten verstanden, die an dieser Stelle standorttypisch sind. Standorttypisch können Arten, die aufgrund des natürlichen Verbreitungsgebietes vorhanden sind, können aber auch im Zuge des menschlichen Einflusses eingewandert (Erweiterung des Areal) sein.

Weiterhin besteht bereits ein Verbot der Entfernung von Gehölzen innerhalb der Brut und Setzzeit. Aufgrund der einmaligen Situation Bäume auf dem Baugrundstück entfernen zu müssen, hält die Gemeinde für dieses Ereignis keine eigenständige Festsetzung für erforderlich. Jedoch wird ein Hinweis auf die Gültigkeit des § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG auf die Planzeichnung übernommen, so dass auf den ersten Blick ersichtlich ist, dass die Belange des Artenschutzes zu beachten sind:

*„Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen...“ (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).*

Damit sieht die Gemeinde die Gehölzschützenden Belange als ausreichend gewahrt an.

#### **4.6 Boden und Grundwasserschutz**

Grundsätzlich ist das unbelastet anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dies ist im § 55 Abs. 2 WHG geregelt: *„Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit*



Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“ Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. Damit wird gewährleistet, dass ausreichend Niederschlagswasser dem Grundwasser zugeführt wird und keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes entsteht. Weiter südlich im Bereich der Niederung des Baches „Kranker Hinrich“ befinden sich Grundwasserabhängige Biotope. Eine Beeinträchtigung dieser Biotope durch die geplante Nachverdichtungsmaßnahme wird nicht gesehen.

Aufgrund der vorhandenen Stauwasserböden ist unter Umständen mit Schwierigkeiten bei der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu rechnen. Daher ist im Bauantrag der Nachweis einer schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers zu führen. Die Einleitung in die bestehende Vorflut ist zu prüfen.

Aufgrund der bewegten Topographie ist es zulässig Gelände aufzuhöhen oder abzutragen, um eine höhengleiche Sohle herzustellen. Geländemodulationen zur Anlage von Grünflächen und Regenrückhalteflächen sind ebenfalls zulässig.

#### **4.7 Immissionsschutz**

##### Festsetzungen im Mischgebiet

Aufgrund der Einwirkungen des Straßenverkehrslärms von der unmittelbar nördlich angrenzenden Lüneburger Landstraße (L 216) werden im Bebauungsplan Einschränkungen zur Nutzung getroffen. In dem Teil des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI\* werden Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen. Im Obergeschoss sind Wohnungen nur zulässig, wenn eine geeignete Grundrissgestaltung gewählt wird, die die Wohn- und Schlafräume der lärmabgewandten Gebäudeseite anordnet. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für dahinter liegende Wohnungen wäre die Schaffung von Laubengängen oder Wintergärten zur Minimierung des Schallpegels denkbar. Das heißt die Erschließung der Wohnung erfolgt auch für das erste Obergeschoss von Norden über ein zentrales Treppenhaus mit Laubengang. Es können Neben- und Abstellräume nach Norden angeordnet werden. Eine grundsätzliche Festsetzung zum Lärmschutz sieht die Einhaltung des Schallpegelbereichs III durch die Verwendung entsprechender Außenbauteile vor.

Grundsätzlich sind Laden- und Büroräume zulässig.

Da sich heute die Bebauung nicht als geschlossene Bebauung darstellt, sind von den Immissionen der Straße derzeit auch die rückwärtigen Bereiche betroffen.

Planerisches Ziel der Gemeinde ist mit der vorgesehenen riegelartigen Bebauung (Vorgabe der Firstrichtung) die rückwärtigen Grundstücke wirksam abzuschirmen. Außenwohnbereiche können ebenfalls nach Süden (auf der straßenabgewandten Seite) eingerichtet werden. Außenwohnbereiche sind so gegen Lärm abzuschirmen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

##### Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet:

Für eine Bebauung im rückwärtigen Bereich kann aufgrund der vorliegenden Daten bereits heute davon ausgegangen, dass die gesunden Wohnverhältnisse ohne einschränkende Festsetzungen gewahrt werden können. Die Messwerte zeigen, dass die maximale Überschreitung der Orientierungswerte bei 4 dB(A) im Bereich der östlichen Fassade der Hausnummer 2 a zu finden sind. Die Grenzwerte der 16 BImSchV werden eingehalten. Daher hält die Gemeinde für das Allgemeine Wohngebiet keine Lärmschutzfestsetzungen für erforderlich. Die Planung der Gemeinde sieht mit den hier vorliegenden Bebauungsplan und den darin enthaltenen Festsetzungen eine wirksame Abschirmung der rückwärtigen Wohnbereiche vor.



### Schutz vor Parklärm

Es gilt das **Rücksichtnahmegebot** nach § 15 BauNVO, wonach bauliche und sonstige Anlagen „auch unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.“

Der im Moment rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 21 setzt für die in Rede stehende Fläche Dorfgebiet fest, jedoch sind diese Bereiche außerhalb der Baugrenzen. Die Flächen sind dem landwirtschaftlichen Betrieb am Wiesenweg zuzuordnen. Das heißt hier sind Vorhaben, die im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung stehen, zulässig. Demnach sind heute im angrenzenden Baugebiet landwirtschaftliche Nutzungen zulässig, die gewisse Emissionen verursachen.

Mit der Änderung des Gebietstyps von Dorfgebiet in Allgemeines Wohngebiet ändern sich aber auch die Schutzansprüche innerhalb des Gebiets nach TA Lärm. Im Dorfgebiet sind Immissionen bis zu 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zulässig. In einem allgemeinen Wohngebiet jedoch lediglich 55 bzw. 40 dB(A). Damit sind innerhalb des Plangebietes nunmehr weniger Immissionen zulässig. Daher sind auch innerhalb des WER weniger Immissionen zu erwarten. D.h. eine Änderung des Gebietstyps von MD zu WA hat eine nachbarschützende Wirkung.

Die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ist bereits durch die Nutzung als Garagenanlage gegeben. Eine mögliche Ruhestörung kann also durchaus durch die vermieteten und genutzten Garagen gesehen werden. Die genannte Wohnruhe im rückwärtigen Bereich ist bereits durch eine bestehende Nutzung beeinträchtigt. Mit den Festsetzungen im B-Plan können Stellplätze außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, so dass dieses auch im Bereich der heutigen Garagenanlage zulässig sind. Zum benachbarten Wohnhaus wird dennoch ein ausreichender Abstand eingehalten. Daher kann eine solche Nutzung dem Nachbarn zugemutet werden (vgl. OVG Niedersachsen, Beschl. V. 28.05.2014, Az. 1 ME 47/14). Die Fahrzeuggeräusche auf dem benachbarten Grundstück sind dennoch zu beachten. Eine Beeinträchtigung mit Lärm von an- und abfahrenden Fahrzeugen bzw. Türenschielen auf die Außenwohnbereiche ist daher möglich. Hierfür sind die Grenzwerte der TA Lärm einzuhalten.

Im Hinblick auf den Bestandsschutz muss nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme grundsätzlich die neu hinzukommende Nutzung auf den materiell rechtmäßigen Bestand Rücksicht nehmen. Von daher ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet zu rechnen, eine solche Nutzung bereits besteht.

Dennoch möchte die Gemeinde vorsorglichen Lärmschutz etablieren und setzt eine **Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes an der westlichen Grundstücksgrenze innerhalb des Plangebietes fest. Hier soll eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m über dem gewachsenen Gelände errichtet werden.

Damit wird wirksam ausgeschlossen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Außenwohnbereiche des benachbarten Grundstücks durch die Parkvorgänge der Bewohner eines neuen Gebäudes erfolgen kann.

#### **4.8 Örtliche Bauvorschrift**

Für die örtliche Bauvorschrift erfolgt in Anlehnung an die Gestaltungsvorgaben des Bebauungsplans Nr. 34 „Ortsmitte IV“ mit örtlicher Bauvorschrift.

Durch den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 66, 80 und 84 NBauO für diesen zentralen Ortskernbereich soll ein Einfügen der Gebäude in den Ortskern



sichergestellt werden. Die örtliche Bauvorschrift setzt jedoch nur einen groben Rahmen für die Gestaltung. Sie lässt Bauherren und Planern ausreichend Raum für eigene Gestaltungsvorstellungen.

Für Haupt- und Nebengebäude werden Gestaltungsvorschriften für Fassaden und Dächer gemacht, die dazu führen sollen, dass ein positives Erscheinungsbild erreicht wird.

Im Einzelnen werden folgende Vorschriften erlassen:

- Um die regional für alle Dörfer und auch für den Ortskern von Reppenstedt typische Backsteinstruktur sicher zu stellen, sind mindestens 50 % der Außenwandflächen aus Ziegelmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun herzustellen. Verbleibende Außenwandflächen sind mit Ausnahme der Fenster und Türen in den Farben Weiß bis Gelb, Beige oder Grau zu verputzen. In den allgemeinen Wohngebieten sind oberhalb der Vollgeschosse auch Holzverkleidungen in natürlichen Farbgebungen und Grau zulässig. Untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Vorbauten im Eingangsbereich, können auch in Stahl-Glaskonstruktion hergestellt werden. Hiermit möchte sich die Gemeinde offen gegenüber modernen Bauformen zeigen, die in untergeordneter Weise angewendet, von gestalterischem Wert sein können.
- Neben den Außenwänden haben die Dächer einen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltung. Die Dächer sind in Anlehnung an die vorhandenen Gebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer herzurichten. Dabei sind Dachneigungen von 15° bis 45° (Grad) zulässig, so dass sowohl Gründächer als auch der Ausbau eines Dachgeschosses möglich sind. Bei Gründächern ab einer Dachneigung von 15 Grad sind konstruktive Maßnahmen zur Schubsicherung des Gründachaufbaus erforderlich. Ist die Anlage eines Gründaches geplant, kann eine geringere Dachneigung zugelassen werden. Die Dächer sind in Tonpfannen oder Betonsteinen auszuführen. Als Farbspektrum werden die Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit vorgegeben. Dacheindeckungen in anderen Farben kommen vermehrt in Mode, würden aber das Ortsbild erheblich beeinträchtigen, zumal die Dachneigung bereits vom historischen Kontext abweicht. Unnatürlich, dominant und damit besonders auffällig sind außerdem glänzende (teilweise auch engobierte) Oberflächen, wie sie bei Dachziegeln vermehrt auf dem Markt angeboten werden. Diese Materialien werden im Interesse eines ruhigen und den historischen Bezug berücksichtigenden Ortsbildes ausgeschlossen. Ihre Reflektionen beeinträchtigen zum Teil auch das Ortsbild. Die aus Umweltgründen zu begrüßenden Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden zugelassen.
- Da eine ruhige Dachlandschaft wesentlich zu einem positiven Gesamteindruck in der Gestaltung beiträgt, sollen sich Dacheinbauten möglichst gut einfügen. Deshalb sind Dachgauben nur auf einer Gesamtlänge von 50 % der zuzuordnenden Trauflänge zulässig, wobei die Länge einer einzelnen Dachgaube höchstens 4,0 m betragen darf. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben sowie zwischen Gauben und Ortgang muss mindestens 2,0 m betragen. Nur so kann erreicht werden, dass größere zusammenhängende Dachflächen entstehen, die eine ruhige Dachlandschaft darstellen. Damit sich die Dachgauben in die Gesamtgestaltung des Hauses einfügen, sind sie aus dem Material der darunter liegenden Außenwände und/oder aus Holz und Glas herzustellen.
- Wenn die Gebäude im Bestand nicht den Anforderungen der öBV entsprechen (z.B. Haus Nr. 2 ist verputzt) können An- und Umbauten in der Farbgebung und Materialwahl der Bestandsgebäude errichtet werden. Dies soll einen erheblichen wirtschaftlichen Aufwand vermeiden und eine optische Angleichung bewirken.
- Nebengebäude, Garagen und Carports über 20 m<sup>2</sup> Grundfläche sind bzgl. der Außenwände und Dächer den Hauptgebäuden anzupassen oder aus Holz



herzustellen. Wenn diese Anlagen alternativ mit Flachdach (weniger als 15 Grad) gebaut werden, ist dieses zu begrünen, was sich positiv auf das Kleinklima auswirkt. Für Nebengebäude, Carports und Garagen über 36 m<sup>2</sup> gilt darüber hinaus, dass sie mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen sind, um gestalterisch weniger störend in Erscheinung zu treten.

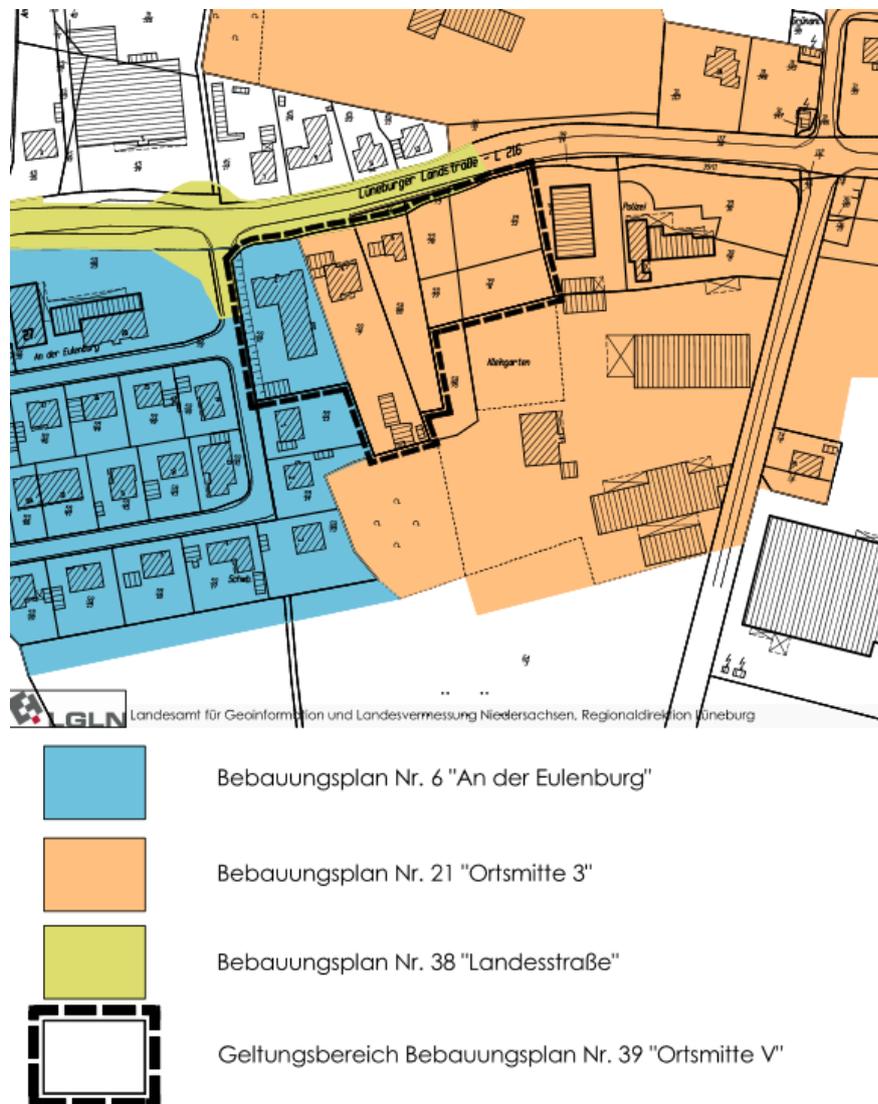
- Werbeanlagen können das Straßenbild erheblich beeinträchtigen und haben eine unmittelbare Wirkung auf das Erscheinungsbild (des Gebäudes). Deshalb werden verschiedene Vorgaben für Werbeanlagen festgesetzt: Die maximale Größe der Werbeanlagen, deren Anbringungshöhe und die Größe der Buchstaben sind festgelegt. Hiermit soll vermieden werden, dass Werbetafeln das Erscheinungsbild des Gebäudes dominieren. Zudem werden bewegliche und leuchtende Werbeschilder ausgeschlossen, da dies in der Ortslage unpassend wäre und zu Irritationen auch im Straßenverkehr führen kann. Hinzu kommt, dass es auch zu einer Beeinträchtigung einer möglichen darüber liegenden Wohnung führen kann.

Es wird außerdem geregelt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Es muss heute davon ausgegangen werden, dass je Familie mehrere PKW's zur Verfügung stehen. Damit soll eine geordnete Unterbringung gewährleistet werden.



## 5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Abbildung 5: Übersicht betroffene/ angrenzende Bebauungspläne



Es wird darauf hingewiesen, dass mit Rechtskrafterlangung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 39 „Ortsmitte V“ mit örtlicher Bauvorschrift die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 21 „Ortsmitte 3“ und Nr. 6 „An der Eulenburg“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 unwirksam werden. An diese Stelle treten die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 14 NDSchG Bodenfunde bei der zuständigen Behörde, Landkreis Lüneburg anzuzeigen sind.

Zur Wahrung eines Brandschutzstreifens sind keine gesetzlichen Vorgaben vorhanden. Mit einem Abstand von 24 m vom südlich angrenzenden Gehölzbestand ist ein wirksamer Schutz der Gebäude gegen Windwurf und Brand gegeben. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest/ West, so dass kaum eine Gefahr für die nördlich angrenzenden Stellplätze bzw. geplanten Gebäude besteht. Auch durch Hausbrand wird keine Gefahr für den Baumbestand gesehen.

## 6 Weitere Angaben

Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Das Seniorenheim auf der Nordseite der Lüneburger Straße, Eschenweg 1-3, stellt sein Löschwasserreservoir im Bedarfsfall zur Verfügung. Damit kann die nötige Löschwassermenge bei einem Brand bereitgestellt werden.

Die Hinweise der Leitungsträger sind im Zuge der Bauausführung zu beachten. Die Avacon gibt folgende Hinweise:

- Umverlegungen der Anlagen sollten möglichst vermieden werden. Mindest- / Sicherheitsabstände zu unseren Anlagen müssen eingehalten werden (Einhaltung der Avacon Leitungsschutzanweisung).
- Einer Über-/ Unterbauung unserer Anlagen mit Bauwerken ohne vorheriger Abstimmung wird nicht zugestimmt. Bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen muss die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen eingehalten werden.

## 7 Städtebauliche Werte

	m <sup>2</sup>	ha
<b>Mischgebiet</b>	<b>3.356</b>	0,34
davon Gemeinschaftsstellplätze	990	0,10
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>3.293</b>	0,33
<b>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz</b>	<b>665</b>	0,07
<b>Geltungsbereich</b>	<b>7.314</b>	<b>0,73</b>



## 8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Neustrukturierung und maßvolle Nachverdichtung im Bestand lässt unterschiedliche Festsetzungen zu. Die Gemeinde verfolgt jedoch das Ziel der Aufwertung des Ortskerns und Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie der qualitätsvollen Schaffung von Wohnraum im Ortskern, für die es keine Planungsalternative gibt. Die Festschreibung des Bestandes ist nicht Ziel der Gemeinde, zumal hier die Auseinandersetzung mit dem Thema Lärmschutz vermutlich aufgrund der Gebietstypik nicht zielführend zu lösen wäre. Die städtebauliche Neuordnung des Gebietes in zentraler Ortslage ist ein Anliegen, welches mit dem Bebauungsplan umgesetzt werden kann.

### Alternative Festsetzungsmöglichkeiten:

Die Festsetzung einer offenen Bauweise innerhalb des  $M_{11}$  hätte zur Folge, das Lücken zwischen den Gebäuden bestehen, die in Bezug auf die Immissionen von der Straße wie Trichter wirken und so keine ausreichende lärmschützende Wirkung entfalten könnten.

## 9 Umweltbelange

### 9.1 Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13 a BauGB konnten aufgezeigt werden. Als Rechtsfolge der Verwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB ist der Wegfall der Umweltprüfung. Gemäß § 13 a abs. 2 Nr. 3 gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hierzu ist der vorliegende Bebauungsplan zu rechnen.

Im Folgenden werden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erläutert.

### Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Siehe Kapitel Artenschutz.

*Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.*

### Schutzgut Boden:

Mit der Versiegelung durch die bauliche Inanspruchnahme von Gartenland bzw. Herstellung von Erschließungsanlagen etc. geht ein Verlust der belebten Bodenzone einher. Der Boden kann seine Funktionen nicht mehr erfüllen, es ist jedoch kein Ausgleich notwendig, da die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 führt zu einem verträglichen Maß an Versiegelung. Der Eingriff ist zulässig.

*Eine erhebliche Beeinträchtigung ist zu erwarten, es ist jedoch kein Ausgleich erforderlich.*

### Schutzgut Wasser

Mit der Versiegelung der Fläche wird auch die Grundwasserneubildungsrate reduziert. In der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Jedoch südlich der Bebauung der Straße An der Eulenburg ist der Bach Kranker Hinrich mit Fischteichen zu finden. Eine maßvolle zusätzliche Versiegelung führt zu keiner Beeinträchtigung der Oberflächengewässer.

Eine Grundflächenzahl von 0,3 lässt eine verträgliche Versiegelung erwarten, die ausreichend Flächen zur Versickerung von Oberflächenwasser bietet und somit die Grundwasserneubildungsrate nicht stark beeinträchtigt wird.



Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

*Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.*

#### Schutzgut Klima/ Luft

Es handelt sich um ein als Garten genutztes bzw. an der Lüneburger Landstraße bereits bebautes Gebiet. Von der L 216 sind Immissionen zu erwarten, so dass zumindest im nördlichen Bereich die lokalklimatische Situation durch die Straße belastet ist. Die Gebäude schirmen jedoch gegen Lärm und auch Stäube sowie Abgase teilweise ab, so dass im südlichen Bereich mit deutlich weniger Belastungen zu rechnen ist. Im Anschluss an die Bebauung An der Eulenburg erstrecken sich weiträumige Grünlandflächen innerhalb der Niederung des Kranken Hinrich, welche als Kaltluftproduzenten gelten. Das Plangebiet liegt jedoch topographisch höher, so dass die Kaltluft nach Süden abfließt und keinen Einfluss auf das Plangebiet hat.

*Eine erhebliche Beeinträchtigung ist durch die Planung nicht zu erwarten, eine Beeinträchtigung liegt bereits aufgrund der angrenzenden Landesstraße vor.*

#### Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich. Eine Bedeutung für das Landschaftsbild bzw. die Erholung wird nicht gesehen, da der Bereich dem verdichteten Ortskern zuzurechnen ist. Die südlich an die Bebauung An der Eulenburg anschließenden Freiflächen sind hochwertige Landschaftsbereiche, die jedoch nicht von der Planung erfasst werden und daher auch keiner Veränderung unterliegen. Die Erholung innerhalb der angrenzenden Wohngrundstücke kann ebenfalls gewahrt werden. Die Gemeinde trifft Vorkehrungen zum vorsorglichen Immissionsschutz.

*Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.*

#### Schutzgut Mensch

*Siehe Ausführungen in Kapitel 4.7.*

### **9.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

Die Anlage einer 2,00 m hohen schallabsorbierenden Lärmschutzwand zwischen der geplanten Stellplatzanlage für einen möglichen Neubau und dem Gartenbereich des westliche angrenzenden Wohngrundstücks können die Immissionen, die durch Parkvorgänge und Türenschnitten ausgelöst werden, deutlich minimiert werden.

Mit der Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück wird dem Grundwasser Niederschlagswasser zugeführt. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserleiters wird minimiert.

Die Vorgabe der Firstlinie innerhalb des MI<sub>1</sub> führt zu einem wirksamen Schallschutz im WA, da die Gebäudestellung parallel zur Straße einen Riegel darstellt.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume minimieren die Beeinträchtigung durch eine Baufeldfreimachung.

### **9.3 Immissionsschutz gegenüber der Lüneburger Landstraße L 216**

Ziel der Planung ist es im Bestand eine mischungsverträgliche Nutzung in räumlicher Nähe zu ermöglichen. Dafür ist es erforderlich, sich mit den Anforderungen an den Immissionsschutz auseinander zu setzen. Lärmquelle ist hier die Lüneburger Landstraße.



Die Lüneburger Landstraße ist mit einer durchschnittlichen, täglichen Verkehrsmenge von 13.500 Kfz/ 24h<sup>4</sup> stark befahren. Jedoch hält sich der Kfz Durchfluss im Rahmen einer typischen innerörtlichen Hauptverkehrsstraße. Mit dem Verkehr gehen Beeinträchtigungen in Bezug auf die Lärmbelastung der Anwohner einher. Im Zuge der Umgestaltung der Lüneburger Landstraße ist eine schalltechnische Untersuchung erfolgt, die Messungen an den Gebäuden vorgenommen und Immissionswerte prognostiziert hat. Auf diese Untersuchung wird für die Aufstellung des Bebauungsplans zurückgegriffen, da die Studie nicht von einer signifikanten Erhöhung der Belastung durch den Ausbau der Landesstraße ausgeht<sup>5</sup>. Jedoch wurden für den damals geplanten Bau der Stadthäuser nördlich der Landstraße Festsetzungen zum passiven Lärmschutz empfohlen. Die Baugrenzen werden nur im Süden erweitert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass hier eine verminderte Lärmbelastung vorliegt. In der unmittelbaren Umgebung sind bereits Wohnhäuser vorhanden.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil (Urteil vom 22.03.2007 – 4 CN 2/06) festgehalten, dass die Grenze der Lärmbelastung, die in einem Wohngebiet zugemutet werden darf, sich nach den Umständen des Einzelfalls richtet. Die hier anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) können als Orientierungshilfe herangezogen werden. Je weiter diese Orientierungswerte überschritten werden - was hier der Fall ist – müssen gewichtige städtebauliche Gründe für die Planung sprechen. Zudem sind bauliche und technische Möglichkeiten auszuschöpfen, um die Auswirkungen zu verhindern. Dies kann beispielsweise durch die Anordnung der Räume im Inneren und/ oder die Verwendung schallschützender Außenbauteile realisiert werden.

Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Mischgebiet regelmäßig überschritten, stellen aber keine Grenzwerte sondern Orientierungswerte dar, die der gemeindlichen Abwägung unterliegen. Hier gibt die Gemeinde dem Belang der Entwicklung eines Ortszentrums den Vorrang. Im Gutachten heißt es: „[...] ist darauf hinzuweisen, dass eine derartige Immissionsbelastung in der Nachbarschaft von innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen als typisch anzusehen ist.“<sup>6</sup>

Als theoretisch erforderliche aktive Lärmschutzmaßnahme wäre eine Lärmschutzwand im Straßenseitenraum erforderlich. Die Gemeinde sieht von einer solch dominanten Barriere aus Gründen des Ortsbildes ab. Diese würde den Charakter einer innerörtlichen Einkaufsstraße zu einem reinen Verkehrsweg herabsetzen, was nicht Ziel der gemeindlichen Entwicklung ist. Zudem wurde mit dem Ausbau der Lüneburger Landstraße und der Errichtung einer Mittelinsel das Ziel verfolgt, die Straße optisch/ gestalterisch besser in das Ortsbild einzupassen. Daher wird die Überschreitung der Orientierungswerte aus städtebaulichen Gründen hingenommen, da die Richtwerte der 16. BImSchV nur geringfügig überschritten werden.

#### Zusammenfassende Aussagen aus dem Schalltechnisches Gutachten:

---

<sup>4</sup> Bonk – Maire – Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Ausbau der Lüneburger Landstraße 10/2010; Seite 7ff

<sup>5</sup> Ebd. S.16f

<sup>6</sup> Bonk – Maire – Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Ausbau der Lüneburger Landstraße 10/2010; Seite 17



Im Bereich der nördlichen Fassaden der Gebäude Lüneburger Landstraße 2 (Immissionspunkt 20a) und 4 (Immissionspunkte 18a und 19a; siehe Abb.) werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV<sup>7</sup> um 1-2 dB(A) wie folgt überschritten<sup>8</sup> (vgl. Grenzwerttabelle Anlage 2):

Immissionsort (siehe Abb.)	Etage	Beurteilungspegel im Prognosefall Tag	Beurteilungspegel im Prognosefall nachts
17a*	EG/ 1.OG	67	57
18a	1.OG	65	55
19a	EG	66	56
20a	EG	65	55
20a	1.OG	66	56

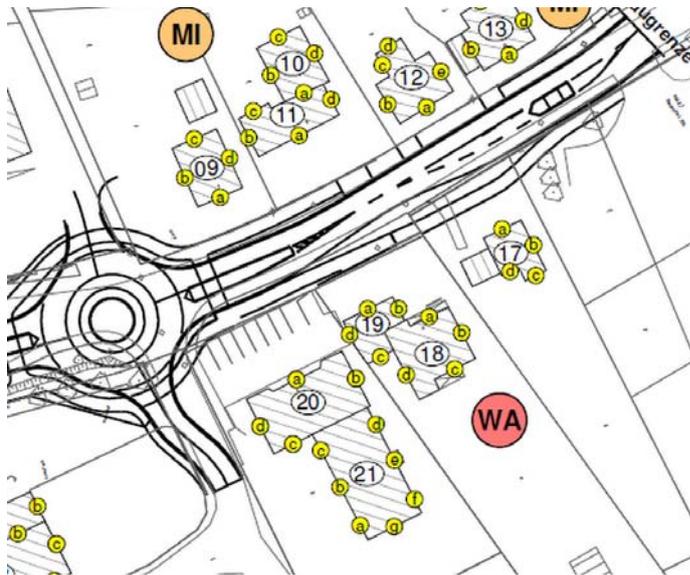
\* Dieses Gebäude wurde bereits abgerissen.

<sup>7</sup> Hinweis: Die der Begründung erwähnten DIN-Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin ([www.beuth.de](http://www.beuth.de)) bezogen werden.

<sup>8</sup> Bonk – Maire – Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Ausbau der Lüneburger Landstraße 10/2010; Anlage 2.1, Blatt 4 und 5



**Abbildung 6: Ausschnitt aus der Darstellung der Immissionsorte<sup>9</sup>**



Es handelt sich hierbei um einzelne Punktüberschreitungen, gemessen an der Fassade (0,2 m über der Fensteroberkante). Als eine wesentliche Änderung der Wahrnehmung wird ein Mittelungspegel ab 3 dB(A) beschrieben. Eine Verdoppelung der Geräusche wird bei etwa 10 dB(A) erreicht. Zum Vergleich, der Mittelungspegel eines normalen Gesprächs oder eines leisen Radios liegt bei 40 bis 60 dB(A).

An allen anderen (nicht in der obigen Tabelle aufgeführten) Immissionspunkten ist keine Überschreitung der Grenzwerte der 16.BImSchV für ein Mischgebiet prognostiziert.

#### Festsetzungen im Mischgebiet

Das bereits genannte Gutachten hat an unterschiedlichen Punkten im Bestand Messungen und Prognosen erstellt (Anlage 3). Hieraus ergibt sich die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen oder ausschließenden Festsetzungen im Bereich der „Lüneburger Landstraße“. Aus den im Gutachten benannten Beurteilungspegel konnte durch die Addition von 3 dB(A) der entsprechende Lärmpegelbereich ermittelt werden. Hier sind insbesondere im Bereich der nördlichen Fassaden und der östlichen Fassade des Gebäudes Nr. 4 Werte für den Lärmpegelbereich IV anzusetzen. Für alle weiteren Messpunkte werden Werte des Lärmpegelbereich III und niedriger erreicht. Daraus folgt, dass in dem Teil des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI\* Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen werden. Im Obergeschoss sind Wohnungen nur zulässig, wenn eine geeignete Grundrissgestaltung gewählt wird, die die Wohn- und Schlafräume der lärmabgewandten Gebäudeseite anordnet. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Eine grundsätzliche Festsetzung zum Lärmschutz sieht die Einhaltung des Schallpegelbereichs III durch die Verwendung entsprechender Außenbauteile vor.

Da sich heute die Bebauung nicht als geschlossene Bebauung darstellt, sind von den Immissionen der Straße derzeit auch die rückwärtigen Bereiche betroffen.

#### Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet:

<sup>9</sup> Ebd. Anlage 1, Blatt 1

Für eine Bebauung im rückwärtigen Bereich kann aufgrund der vorliegenden Daten bereits heute davon ausgegangen, dass die gesunden Wohnverhältnisse ohne einschränkende Festsetzungen gewahrt werden können. Die Messwerte zeigen, dass die maximale Überschreitung der Orientierungswerte bei 4 dB(A) im Bereich der östlichen Fassade der Hausnummer 2 a zu finden sind. Die Grenzwerte der 16 BImSchV werden eingehalten. Daher hält die Gemeinde für das Allgemeinde Wohngebiet keine Lärmschutzfestsetzungen für erforderlich. Die Planung der Gemeinde sieht mit den hier vorliegenden Bebauungsplan und den darin enthaltenen Festsetzungen eine wirksame Abschirmung der rückwärtigen Wohnbereiche vor.

#### Zusammenfassung

Es wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können, wenn im Erdgeschoss keine Wohnungen entstehen können und die Grundrisse der Gebäude im mit MI\* gekennzeichneten Bereich entsprechend gestaltet werden, dass Schlaf- und Aufenthaltsbereiche nach Süden orientiert werden. Außenwohnbereiche können ebenfalls zur lärmabgewandten Seite nach Süden ausgerichtet werden. Erforderliche Abschirmungen sind entsprechend vorzunehmen. Die Festsetzungen im MI<sub>1</sub> führen zu einer wirksamen Abschirmung. Im Bauantragsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

#### **9.4 Artenschutz**

Mit der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Mit der geplanten maßvollen Verdichtung gehen Versiegelungen einher, auf denen der Wasser- und Bodenhaushalt seine Funktion dauerhaft verliert. Der Boden geht als Pflanzenstandort und Lebensraum für Tiere und Bodenorganismen verloren.

Das Plangebiet umfasst Hausgartenbereiche mit Rasenflächen, Ziergehölzen, standortfremden Gehölzreihen, Laub- und Nadelbaumbestand.

Mit dem Vorkommen besonders geschützter wild lebender Tierarten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der heutigen Nutzung nicht zu rechnen.

Die in den Gärten vorhandenen Gehölzstrukturen bieten sich als Brutstandorte für häufige („ubiquitäre“) gehölzbrütende Vogelarten an, welche an die Gegenwart des Menschen gewöhnt sind. Für diese Arten wird davon ausgegangen, dass in der Regel ein Eintreten des Störungstatbestandes (§ 44 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG) ausgeschlossen werden kann.

Da die in den Gehölzstrukturen brütenden Vogelindividuen nur einen geringen Bruchteil der lokalen Population darstellen, kann ausgeschlossen werden, dass durch eine im Zuge von Baumaßnahmen erfolgende Gehölzbeseitigung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Vogelarten im Bereich des Plangebietes gefährdet wird. Südlich anschließend befinden sich weitere Gehölzbestände, die als wertvoll eingestuft sind, und die als Ersatz Lebens- und Nahrungshabitat in Frage kommen.

Für potentielle Brutvogelarten sind vermeidbare Tötungen jedoch zu unterlassen.

Dafür ist eine zeitliche Begrenzung der Gehölzbeseitigung bzw. Baufeldfreimachung auf die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. (§39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) erforderlich.

#### Habitatanalyse:

Der südlich angrenzende Gehölzbestand sowie die daran anschließende Niederung des Kranken Hinrich sind potenzielle Nahrungshabitate von **Fledermäusen**. Für die Bereiche, die an das Plangebiet im Süden angrenzen sind grundsätzlich Vorkommen verbreiteter den Siedlungsraum besiedelnder Fledermausarten zu erwarten. Aber auch waldbewohnende Fledermausarten können die südlichen Bereiche als Nahrungshabitat nutzen.



Der **Waldkauz** kann durchaus innerhalb des Gehölzes vorkommen. Ein Vorkommen innerhalb des Plangebietes, welches durch Gartenbereiche mit überwiegend nichtstandortheimischen Bäumen gekennzeichnet ist, ist aufgrund der vom Waldkauz nachgefragten Strukturen nicht zu erwarten.

Der Niederungsbereiche und auch die dort befindlichen Fischteiche, sowie der Wasserlauf des Kranken Hinrich mit dem Gehölzbestand bietet potenziell ein Nahrungshabitat für den **Eisvogel**. Innerhalb des Plangebietes ist er nicht zu erwarten.

Eine Potenzialabschätzung wird als ausreichend erachtet, da nach Rechtsprechung die Zugriffs- und Erhaltungsverbote des besonderen Artenschutzes erst auf der Zulassungsebene ihre Wirkung entfalten. Daher ist es ausreichend auf der Ebene der Bauleitplanung zu prüfen, ob nach den vorliegenden Erkenntnissen davon auszugehen ist, dass die Umsetzung des Plans an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitert. Dies ist hier nicht der Fall.

#### Potenzialanalyse Fledermäuse:

Fledermäuse nutzen unterschiedliche Lebensräume als Quartier- und Jagdgebiet: Sie besiedeln Bäume oder Gebäude und jagen sowohl im Wald als auch im Offenland. Viele Fledermausarten sind im Siedlungsbereich zu finden, da auch hier geeignete Quartiermöglichkeiten bestehen. Fledermäuse nutzen v.a. an alten Bäumen auftretende natürliche Strukturen (Baumhöhlen, Stammrisse) als Quartiere. Für Fledermäuse sind Strukturen zur Orientierung wichtig, wie bspw. Hecken und Fließgewässer. Diese werden als Leitlinien auf den Jagdflügen genutzt.

Der Gehölzbestand ist potenziell aufgrund des Alters und der Größe der Bäume als Fledermausquartier geeignet. Auch die südlich anschließenden Strukturen mit dem Baumbestand entlang des Kranken Hinrich bieten die erforderlichen Jagdstrukturen für Fledermäuse.

Sämtliche heimische Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH – Richtlinie gelistet und dementsprechend gem. § 7 BNatSchG besonders und streng geschützt. Daher sind jegliche Tätigkeiten zu unterlassen, die eine Verschlechterung des Nahrungshabitats bzw. der Quartiere zur Folge haben kann. Die Strukturen innerhalb des Plangebietes kommen für Fledermäuse als Quartiere nicht in Frage. Es handelt sich hier um jüngere Laubbäume sowie nicht heimische Gehölze. Einige Fledermäuse sind an Siedlungsbereiche gewöhnt. Es erfolgen keine Eingriffe in den südlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestand und auch kein Eingriff in die Struktur der südlich angrenzenden Grünlandbereiche mit dem Kranken Hinrich und den dort vorhandenen Jagdrevieren.

*Fazit: Durch die geplante Nachverdichtung und den Neubau von Gebäuden entstehen für Fledermäuse keine Barrierewirkungen. Es geht kein essenzieller (d.h. für den Fortbestand wichtiger) Nahrungsraum für Fledermäuse verloren. In die Leitstrukturen südlich des Plangebietes wird nicht eingegriffen. Daher wird keine erhebliche Beeinträchtigung für Fledermäuse gesehen.*

#### Potenzialanalyse Waldkauz (Strix aluco)

„Der Waldkauz ist eine mittelgroße Eulenart und ist gemeinsam mit der Waldohreule die häufigste Eule. Er fehlt lediglich in baumarmen Gebieten. Waldkäuze benötigen als Brutareal reich strukturierte Landschaften, in denen sich Wälder und Baumgruppen mit offenen Flächen abwechseln. Er ist ein Höhlenbrüter, der neben Baumhöhlen auch in Mauerlöchern, Felshöhlen sowie Dachböden brütet. Er frisst bevorzugt Mäuse, kann aber seine Ernährung bei Mäusemangel auf Kleinvögel umstellen.“<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Verändert nach Wikipedia unter <https://de.wikipedia.org/wiki/Waldkauz>



Der angesprochene Waldkauz kann durchaus innerhalb des Gehölzes vorkommen. Ein Vorkommen innerhalb des Plangebietes, welches durch Gartenbereiche mit überwiegend nichtstandortheimischen Bäumen gekennzeichnet ist, ist aufgrund der vom Waldkauz nachgefragten Strukturen nicht zu erwarten. Der Waldkauz gehört zu den streng geschützten Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG und steht auf der Vorwarnliste der gefährdeten Arten.

Mit einer möglichen Bebauung im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 39 werden weder das Schädigungsverbot noch das Störungsverbot verletzt. Auch eine Verringerung des Nahrungshabitates durch die Bebauung ist nicht gegeben, da er südlich des Gehölzes ausreichend Flächen zur Jagd von Kleinsäugetieren vorfindet. Es erfolgt kein Eingriff in potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Eine Entfernung des südlich an den Bebauungsplan angrenzenden Gehölzbestandes ist nicht vorgesehen. Dieser ist über den Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“ mit einem Erhaltungsgebot geschützt. Eine Nachverdichtung im nördlichen Bereich stellt keine Gefahr für den Lebensraum bzw. das Nahrungshabitat dar. Lediglich während der Bauphase können temporäre Störungen auftreten. Störungen sind dann erheblich, wenn sie den Erhaltungszustand verschlechtern. Dies ist nicht gegeben, da der Waldkauz innerhalb der südlich des Gehölzes angrenzenden Niederungsflächen und dem weiter westlich gelegenen Wald ausreichend Lebens- bzw. Ruhestätten findet.

Der angesprochene Bereich befindet sich bereits heute im Landschaftsschutzgebiet. D.h. hier ist bereits ein Schutzstatus gegeben, so dass die Landschaft keiner Veränderung unterliegt, die den Waldkauz in seiner Nahrungssuche beeinträchtigen würde.

*Fazit: Südlich des Siedlungsbereiches befinden sich weitläufige Wiesenflächen mit Gehölzbeständen entlang des Kranken Hinrich innerhalb des LSG, so dass ein Vorkommen des Waldkauz potenziell möglich ist. Eine Nachverdichtung im nördlichen Bereich stellt jedoch keine Gefahr für den Lebensraum bzw. das Nahrungshabitat dar. Eine Entfernung des Gehölzbestandes ist nicht vorgesehen. Dieser ist über den Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“ mit einem Erhaltungsgebot geschützt.*

#### Potenzialanalyse Eichhörnchen (Sciurus vulgaris)

Das Eichhörnchen kann ebenfalls innerhalb des Gehölzes und auch innerhalb des Plangebietes vorkommen. Die typischen Lebensräume des Eichhörnchens sind Laub- und Mischwälder. Als Kulturfolger sind sie heute auch in Parks und Gärten häufig zu finden. Das Eichhörnchen wird aufgrund des sehr großen Verbreitungsgebietes und der großen Bestände als nicht gefährdet eingestuft. Es ist nicht auf der Roten Liste der bedrohten Tierarten, jedoch in Deutschland besonders geschützt (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG).

Mit einer möglichen Bebauung im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 39 werden weder das Schädigungsverbot noch das Störungsverbot verletzt. Auch eine Verringerung des Nahrungshabitates durch die Bebauung ist nicht gegeben, da kein Eingriff in das Gehölz südlich des Geltungsbereiches stattfindet. Die Lebensstätte des Eichhörnchens ist aufgrund der fehlenden Strukturen nicht innerhalb des Plangebietes zu vermuten. Als Lebensstätte wird nach Bundesnaturschutzgesetz der regelmäßiger Aufenthaltsort der wild lebenden Individuen einer Art definiert (§ 39 Abs. 2 Nr. 5 BNatSchG). Diese wird potenziell innerhalb des südlich angrenzenden Gehölzbestandes zu finden sein – hier ist kein Eingriff geplant.

*Fazit: Das Eichhörnchen kann potenziell die Gartenbereiche innerhalb des Plangebietes als Nahrungsraum nutzen, die mit einer Bebauung entfallen würden. Eine Gefährdung ist jedoch nicht zu sehen, da weitere Nahrungs- und Habitaträume außerhalb des Plangebietes vorhanden sind, in die nicht eingegriffen wird.*

#### Potenzialanalyse Eisvogel:

Für den Eisvogel sind EU - Vogelschutzgebiete entlang der Elbe ausgewiesen, wo dieser als wertbestimmende Art (Brutvogel) vorkommt. Daneben gibt es weitere Gebiete, in denen der



Eisvogel vorkommt, jedoch nicht wertbestimmend ist. Hierzu zählen z.B. die Untere Seeve- und Untere Luhe-Ilmenau-Niederung. Der Eisvogel lebt an mäßig schnell fließenden Gewässern mit Kleinfischbestand und Sitzwarten. Ein Eisvogel ist ein territorialer Einzelgänger und tagaktiv. Er benötigt als Brutplatz Uferabbrüche oder Steilhänge, die im Bereich des Kranken Hinrichs nicht gegeben sind. Gemäß den Bewertungsbögen des NLWKN (avifaunistisch wertvolle Bereiche für Brutvögel) ist im TK Quadranten 2728 kein Vorkommen des Eisvogels gemeldet. Grundsätzlich bietet die vorhandene Struktur des Grabens mit Baumbestand sowie der Teiche einen möglichen Lebensraum. Dass dieser jedoch innerhalb des Gehölzes vorkommt, ist unwahrscheinlich, da sich der Eisvogel vorwiegend von Fischen ernährt und die unmittelbare Nähe zu Gewässern sucht.

*Fazit: Eine erhebliche Beeinträchtigung des potenziellen Lebensraumes des Eisvogels kann nicht gesehen werden, da dieser den Kranken Hinrich und die innerhalb der Grünlandfläche befindlichen Teiche betrifft. Hier wird nicht eingegriffen. Auch die zusätzliche Bebauung im Norden führt zu keiner Beeinträchtigung des Lebensraumes.*

#### Bewertung

Es kann angenommen werden, dass der Planungsraum für einzelne (avi-) faunistische Individuen als temporäres Nahrungshabitat der oben angeführten Arten genutzt wird. Es ist aber festzuhalten, dass Brut- und Fortpflanzungsstätten besonders und streng geschützter Arten durch die beabsichtigte Bebauung keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfahren werden. Dies wird auf die bereits vorhandenen erheblichen anthropogenen Störungen (Wohnen mit Gartennutzung/ vermietete Garagenanlage), in Verbindung mit fehlenden, geeigneten Habitaten zurückgeführt.

Dadurch dass die Bauarbeiten während des Tages realisiert werden, ist davon auszugehen, dass der Waldkauz, der potenziell im angrenzenden Gehölz vorkommen kann, keine Beeinträchtigungen erfährt. Aus naturschutzfachlicher Sicht steht der Planung aus artenschutzrechtlichen Gründen nichts entgegen.

Nach Bundesnaturschutzgesetz ist es nicht gestattet, Bäume und Gehölze zwischen dem 1. März und 30. September zu entfernen. Da keine Gehölzentnahme innerhalb des Gehölzes erfolgt und für die Gehölze innerhalb des Plangebietes das BNatSchG zur Anwendung kommt, und zudem bestehende Laubbäume innerhalb des Plangebietes als zu erhaltend festgesetzt sind, wird davon ausgegangen, dass für die häufigen Waldvogelarten die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet bleibt.

Es bedarf keiner artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG.

Reppenstedt, den 12.06.2018

gez. Stille

- Gemeindedirektorin -



## Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2542), zuletzt geändert am 31.08.2015

LANDKREIS LÜNEBURG (2016): Geoportal des Landkreis Lüneburg: Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2014): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de).

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (2014): Daten zur Avifauna und Fauna vom Kartenserver auf [www.nlwkn.niedersachsen.de](http://www.nlwkn.niedersachsen.de)

BONK – MAIRE – HOPPMANN GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Ausbau der Lüneburger Landstraße in der Gemeinde Reppenstedt, Oktober 2010

BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT DER HANSESTADT HAMBURG: Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung, Januar 2010

DIN 18005

16. BImSchV

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV)



### Anlage 1: DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“<sup>11</sup>

Nutzungen	Tag	Nacht
Reine Wohngebiete (WR) Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40
Allgemeine Wohngebiete (WA) Kleinsiedlungsgebiete (WS) Campingplatzgebiete	55	45
Friedhöfe, Kleingarten- u. Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50
Kerngebiet (MK), Gewerbegebiet (GE)	65	55
sonst. Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 - 65	35 - 65

### Anlage 2: 16. BImSchV<sup>12</sup>

Nutzungen	Tag	Nacht
Krankenhäuser, Schulen, Kur- u. Altenheime	57	47
Reine u. allg. Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	59	49
Kerngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete	64	54
Gewerbegebiete	69	59

<sup>11</sup> <http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/?p=82>

<sup>12</sup> Ebd.



### Anlage 3: Mess-/ Prognosedaten<sup>13</sup>

#### Ausbau der Lüneburger Landstraße (L 216) in Reppenstedt Lärmvorsorge (wesentliche Änderung) passiver Lärmschutz (Gebäudefronten)

I-Ort	SW	Nutz	BG	OW <sub>T/N</sub>	IGW <sub>T</sub>	IGW <sub>N</sub>	L <sub>BT,oL</sub>	L <sub>BN,oL</sub>	L <sub>PT,oL</sub>	L <sub>PN,oL</sub>	D <sub>LT</sub>	D <sub>LN</sub>	WesÄ	A <sub>T,oL</sub>	A <sub>N,oL</sub>
18a	EG		WA	55/45	59	49	63	53	63	53	0,3	0,3	nein	nein	nein
18a	1.OG		WA	55/45	59	49	65	55	65	55	0,2	0,2	nein	nein	nein
18b	EG		WA	55/45	59	49	57	47	57	47	0,2	0,2	nein	nein	nein
18b	1.OG		WA	55/45	59	49	60	50	60	50	0,1	0,1	nein	nein	nein
18c	EG		WA	55/45	59	49	42	32	43	33	0,8	0,8	nein	nein	nein
18c	1.OG		WA	55/45	59	49	51	40	51	41	0,3	0,3	nein	nein	nein
18d	EG		WA	55/45	59	49	48	38	48	38	0,3	0,3	nein	nein	nein
18d	1.OG		WA	55/45	59	49	57	47	57	47	0,2	0,2	nein	nein	nein
19a	EG	t	WA	55/45	59	--	66	56	66	56	0,6	0,6	nein	nein	nein
19b	EG	t	WA	55/45	59	--	63	53	63	53	0,3	0,3	nein	nein	nein
19c	EG	t	WA	55/45	59	--	48	38	49	39	0,4	0,5	nein	nein	nein
19d	EG	t	WA	55/45	59	--	62	52	63	53	1,0	1,0	nein	nein	nein
20a	EG	t	WA	55/45	59	--	64	54	65	55	1,2	1,2	nein	nein	nein
20a	1.OG		WA	55/45	59	49	65	55	66	56	0,8	0,8	nein	nein	nein
20b	EG	t	WA	55/45	59	--	57	47	58	48	0,5	0,5	nein	nein	nein
20b	1.OG		WA	55/45	59	49	61	51	62	51	0,3	0,3	nein	nein	nein
20c	EG	t	WA	55/45	59	--	42	32	43	32	0,3	0,3	nein	nein	nein
20c	1.OG		WA	55/45	59	49	50	40	50	40	0,3	0,4	nein	nein	nein
20d	EG	t	WA	55/45	59	--	59	48	60	50	1,8	1,9	nein	nein	nein
20d	1.OG		WA	55/45	59	49	60	50	62	52	1,5	1,6	nein	nein	nein
21a	EG		WA	55/45	59	49	54	43	54	44	0,8	0,8	nein	nein	nein
21a	1.OG		WA	55/45	59	49	54	44	55	45	0,8	0,9	nein	nein	nein
21a	2.OG		WA	55/45	59	49	55	45	56	46	0,8	0,9	nein	nein	nein
21b	1.OG		WA	55/45	59	49	54	44	55	45	1,1	1,3	nein	nein	nein
21b	2.OG		WA	55/45	59	49	56	46	57	47	0,8	1,0	nein	nein	nein
21c	1.OG		WA	55/45	59	49	50	40	50	40	0,4	0,4	nein	nein	nein
21c	2.OG		WA	55/45	59	49	56	46	57	47	0,3	0,3	nein	nein	nein
21d	EG		WA	55/45	59	49	51	40	51	41	0,3	0,4	nein	nein	nein
21d	1.OG		WA	55/45	59	49	55	45	55	45	0,3	0,2	nein	nein	nein
21d	2.OG		WA	55/45	59	49	59	49	59	49	-0,2	-0,1	nein	nein	nein

<sup>13</sup> Bonk – Maire – Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Ausbau der Lüneburger Landstraße 10/2010; Anlage 2.1 Blatt 4 und 5 sowie Erläuterungen zu Anlage 2



### Ausbau der Lüneburger Landstraße (L 216) in Reppenstedt Lärmvorsorge (wesentliche Änderung) passiver Lärmschutz (Gebäudefronten)

I-Ort	SW	Nutz	BG	OW <sub>T/N</sub>	IGW <sub>T</sub>	IGW <sub>N</sub>	L <sub>BT,oL</sub>	L <sub>BN,oL</sub>	L <sub>PT,oL</sub>	L <sub>PN,oL</sub>	D <sub>LT</sub>	D <sub>LN</sub>	WesÄ	A <sub>T,oL</sub>	A <sub>N,oL</sub>
21e	EG		WA	55/45	59	49	51	41	51	41	0,1	0,1	nein	nein	nein
21e	1.OG		WA	55/45	59	49	54	44	54	44	0,1	0,0	nein	nein	nein
21e	2.OG		WA	55/45	59	49	56	46	56	46	0,1	0,1	nein	nein	nein
21f	EG		WA	55/45	59	49	50	40	50	40	0,0	0,1	nein	nein	nein
21f	1.OG		WA	55/45	59	49	52	42	52	42	0,0	0,1	nein	nein	nein
21f	2.OG		WA	55/45	59	49	55	45	55	45	0,2	0,1	nein	nein	nein
21g	EG		WA	55/45	59	49	38	28	38	28	0,2	0,2	nein	nein	nein
21g	1.OG		WA	55/45	59	49	40	30	40	30	0,2	0,2	nein	nein	nein
21g	2.OG		WA	55/45	59	49	48	37	48	38	0,3	0,3	nein	nein	nein

#### Erläuterung zu den Spaltenüberschriften:

I-Ort	Immissionsort (siehe Anlage 1, Blatt 1 und 2)
SW	Stockwerk, Etage
Nutz	Nutzungszeit von Gebäuden (t = Nutzung nur tags, z.B. Büros, Schulungsräume) bzw. Nutzungsart von Außenwohnbereichen (fr = Freisitz im Garten, te = Terrasse, ba = Balkon // Beurteilung nur tags)
BG	Baugebiet (Gebietseinstufung gem. BauNVO) WA:= Allgemeines Wohngebiet MI / MK:= Mischgebiet / Kerngebiet SOS:= Sondergebiet (Schulen) SOK:= Sondergebiet (Krankenhäuser, Altenpflegeheime usw.)
OW <sub>T</sub> / OW <sub>N</sub>	Orientierungswert gem. DIN 18005, tags/nachts
IGW <sub>T</sub> / IGW <sub>N</sub>	Immissionsgrenzwert gem. 16.BImSchV, tags/nachts
L <sub>B - T/N, oL</sub>	Beurteilungspegel ( <b>Prognose-Nullfall</b> ) ohne aktiven Lärmschutz verursacht durch die Lüneburger Landstraße und Dachtmisser Straße
L <sub>P - T/N, oL</sub>	dto. im <b>Prognosefall ohne</b> aktiven Lärmschutz, tags/nachts
WesÄ	Wesentliche Änderung der Straßenverkehrslärmimmissionen, ja/nein
D <sub>L - T/N</sub>	Änderung der Beurteilungspegel durch Straßenverkehrslärm im Prognosefall gegenüber dem Prognose-Nullfall ohne aktiven Lärmschutz, tags/nachts
A <sub>T,oL</sub> / A <sub>N,oL</sub>	Anspruch "dem Grunde nach" auf passiven Lärmschutz bzw. Entschädigung des Außenwohnbereichs <b>ohne</b> aktiven Lärmschutz, tags/nachts <b>alle Pegelangaben in [dB(A)]</b>

