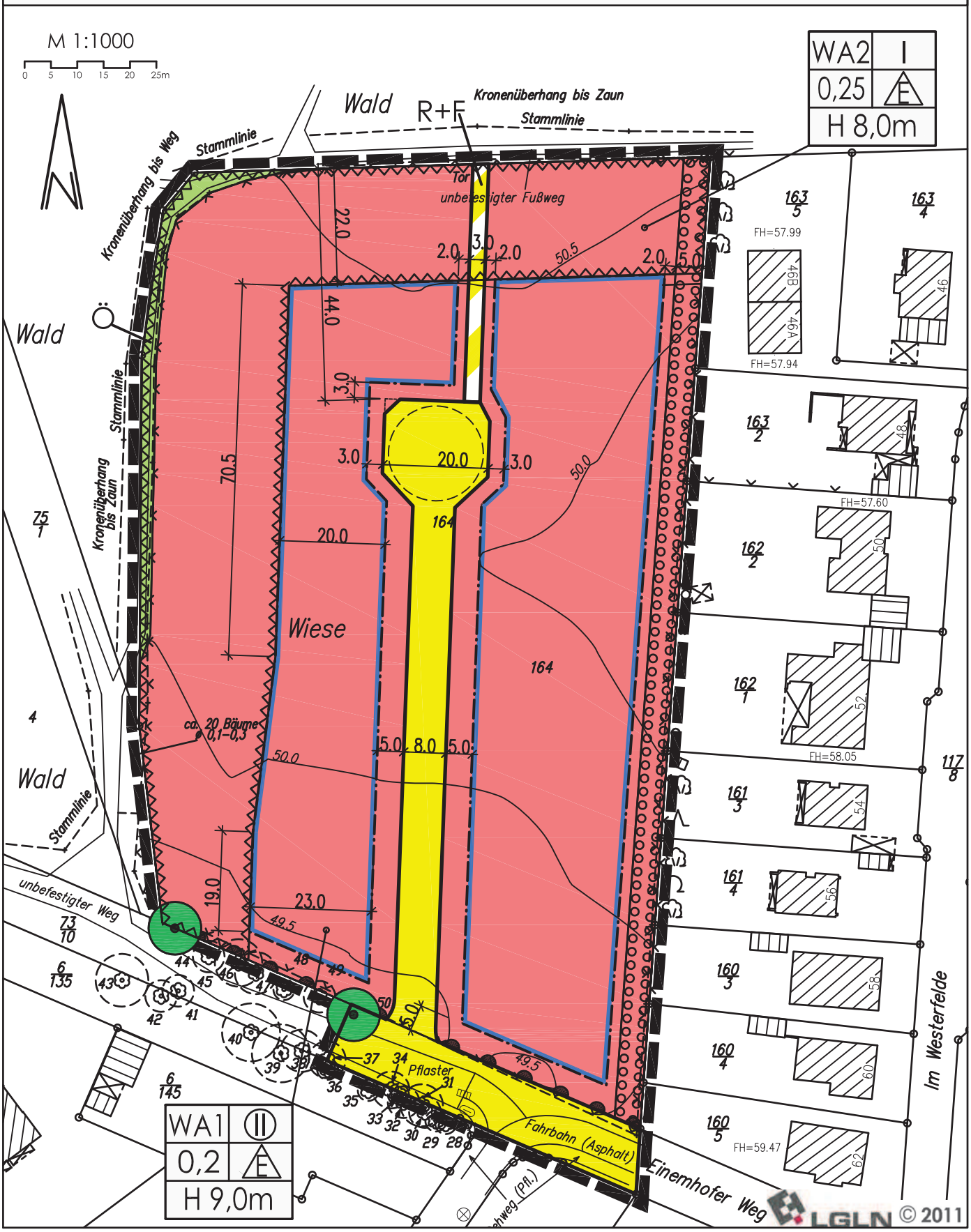
GEMEINDE REPPENSTEDT
LANDKREIS LÜNEBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 36
"BEI DEN KLOSTERKÄMPEN"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25 — Grundflächenzahl, z.B. 0,25

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

H 8,0m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

R + F — Rad- und Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Ö — Öffentlich

13. Flächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

Baum zu erhalten

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Waldschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

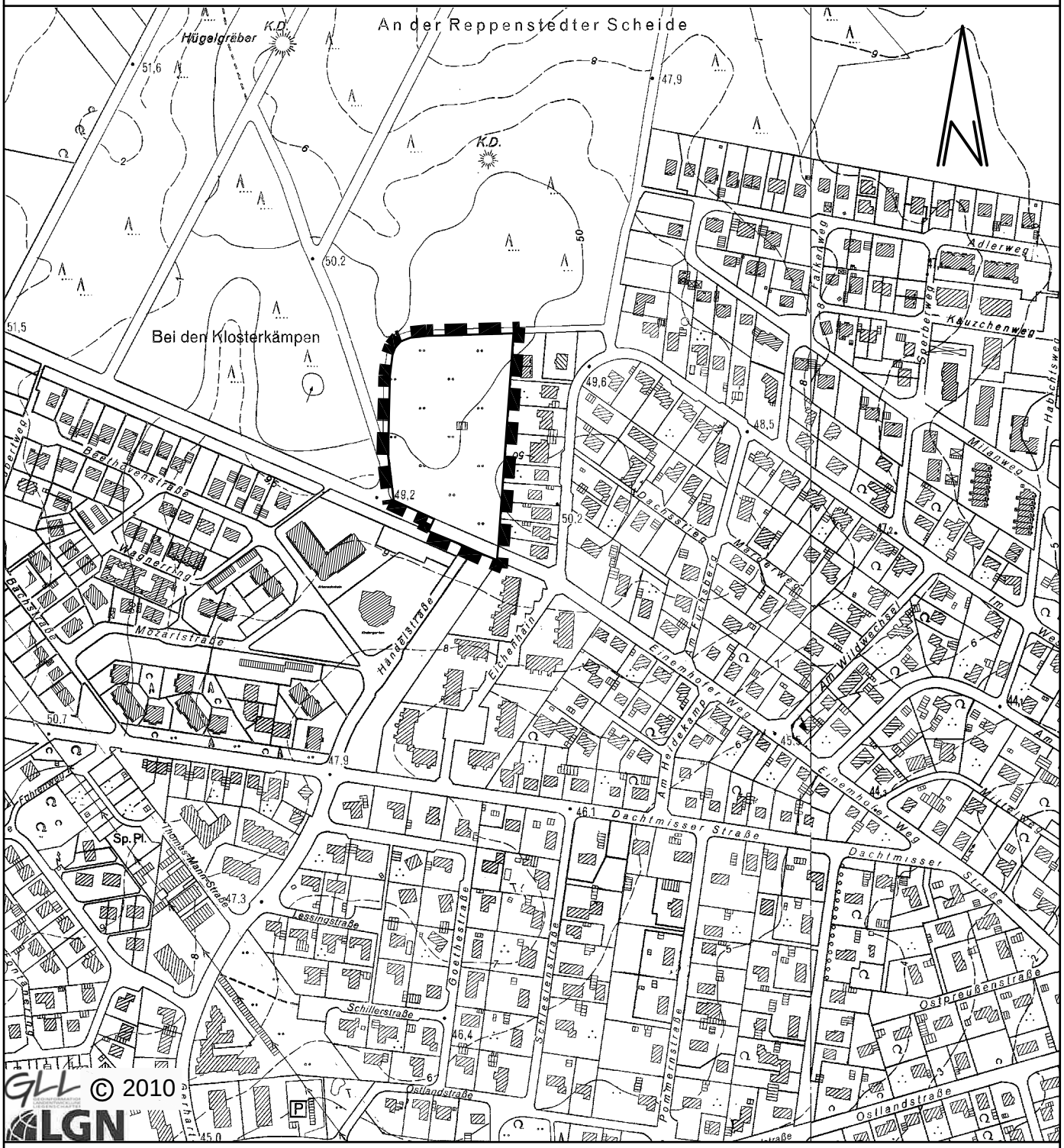
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

GEMEINDE REPPENSTEDT

LANDKREIS LÜNEBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 36
"BEI DEN KLOSTERKÄMPEN"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



Übersichtsplan M 1 : 5 000

Geltungsbereich B-Plan

BÜRO SCHILD
Inh. Arne Topp
Stadt- und Landschaftsplanung

Große Bäckerstr. 23 · 21335 Lüneburg
Tel . 04131/ 263117- 0 · Fax 263117- 9
E - Mail Planung@BueroSchild.de

Gemeinde Reppenstedt, Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 36 "Bei den Klosterkämpen" mit örtlicher Bauvorschrift

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL 1
HINWEISE 1
PLANZEICHNUNG UND LEGENDE 2
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 4
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT 5
BEGRÜNDUNG 6
VERFAHRENSVERMERKE 21

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Reppenstedt diesen Bebauungsplan Nr. 36 "Bei den Klosterkämpen" als Satzung beschlossen.

Reppenstedt, den 04.04.2012

.....	.....	.....
Bürgermeister	Siegel	Gemeindedirektorin

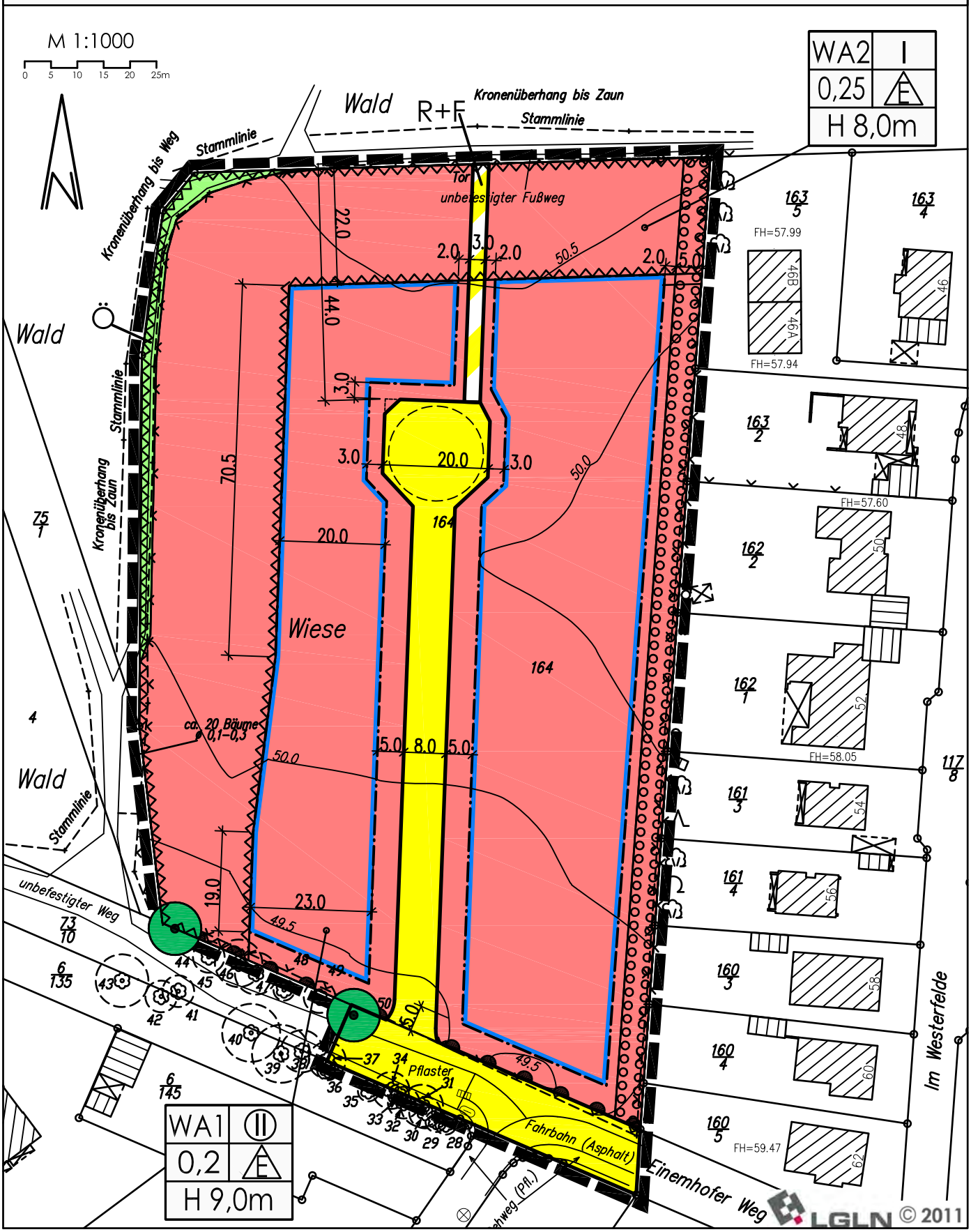
HINWEISE

1. Rechtsgrundlagen für die Erstellung dieses Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 sowie die Nds. Bauordnung vom 10.02.2003 in der jeweils aktuellen Fassung.
2. Im Südwesten grenzt eine Wallhecke an das Plangebiet. Sie steht gemäß § 22 Nds. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) unter Schutz.

GEMEINDE REPPENSTEDT
LANDKREIS LÜNEBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 36
"BEI DEN KLOSTERKÄMPEN"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25	Grundflächenzahl, z.B. 0,25
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
H 8,0m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E	Nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
R + F	Rad- und Fußweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

	Grünflächen
Ö	Öffentlich

13. Flächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

	Baum zu erhalten
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Waldschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauliche Nutzung

1.1	Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Nicht störende Handwerksbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.	§ 9 (1) Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 (5) u. (6) BauNVO
1.2	Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann im Einvernehmen mit der Gemeinde eine zweite abgeschlossene oder nicht abgeschlossenen Wohnung zugelassen werden, wenn diese gegenüber der Hauptwohnung höchstens 2/3 der Wohnfläche der Hauptwohnung hat und über einen gemeinsamen Hauseingang mit der Hauptwohnung erschlossen wird.	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
1.3	Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) muss mindestens 0,10 m und höchstens 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der fertig hergestellten Straßenverkehrsfläche, über die die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt. Der Bezugspunkt liegt in der Mitte der Straße mittig zwischen den beiden Endpunkten der Flurstücksgrenze, die an die Straßenverkehrsfläche grenzt.	§ 9 (1) Nr.1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
1.4	Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen. Bei zwei Wohneinheiten in einem Gebäude sind mindestens 3 Stellplätze anzulegen. Die Stellplätze dürfen hintereinander liegen, z.B. offener Stellplatz vor Garage / Carport.	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
1.5	Im allgemeinen Wohngebiet ist das Errichten von Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.	§ 12 (6) und § 14 BauNVO

2. Grünordnung

2.1	Im Wurzelraum der zu erhaltenden Bäume (Kronentraufbereich + 1,5 m) sind Abgrabungen und/oder Geländeaufhöhungen, bauliche Anlagen jeglicher Art und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie die Versiegelung von Flächen unzulässig.	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
2.2	Im Straßenraum sind fünf standortheimische Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
2.3	Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern in einer Mindestqualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm anzulegen. Beispielgebend ist die Pflanzliste in der Begründung. Der Pflanzabstand in und zwischen den Reihen darf jeweils höchstens 1,5 m betragen. Die Gehölze sind durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen in der nächstfolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

2.4 Mit der baulichen Entwicklung wird ein Eingriff gemäß Naturschutzgesetz vorbereitet. Der erforderliche Ausgleich wird auf gemeindeeigenen Flächen erbracht. § 1a (3) BauGB

Hinweis: Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Fläche von 1,413 ha der gemeindeeigenen Flurstücke 74/1, 225/73 und 224/63, Flur 3, Gemarkung Kirchgellersen zu niederungstypischen, naturnahen Lebensräumen zu entwickeln. Hierzu sind die Flächen als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten sowie Gewässerrandstreifen anzulegen und die natürliche Fließgewässerdynamik so weit möglich wiederherzustellen.

3. Boden- und Grundwasserschutz

3.1 Der belebte Boden ist vor Beginn von Baumaßnahmen abzuräumen und so weit möglich als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. §1 BBodSchG

3.2 Das Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu verwenden. § 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG

4. Brandschutz zum Waldrand

4.1 Auf dem Waldschutzstreifen ist dicht stehender und leicht entzündlicher Bewuchs sowie Bewuchs mit Nadelgehölzen unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

1.0 Außenwände

1.1 Bei Hauptgebäuden sind Außenwände von mindestens 2,0 m Höhe über OKFF zu erstellen.

2.0 Dächer

2.1 Im WA2-Gebiet sind bei Hauptgebäuden die Hauptdachflächen mit einer Neigung von mindestens 30° herzustellen.

3.0 Ordnungswidrigkeiten

Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer dieser Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden (§ 91 Abs. 3 und 5 NBauO).

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Ziel der Planung ... 6
2.0 Rahmenbedingungen ... 6
2.1 Lage, Größe und derzeitige Flächennutzung ... 6
2.2 Planerische Vorgaben ... 7
3.0 Städtebauliches Konzept ... 7
4.0 Wesentlicher Planinhalt ... 7
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 7
4.2 Örtliche Bauvorschrift ... 9
4.3 Verkehrliche Erschließung ... 9
4.4 Oberflächenentwässerung ... 10
4.5 Ver- und Entsorgung ... 10
4.6 Grünflächen, Natur und Landschaft, Naherholung ... 10
4.7 Schutz des Waldrandes ... 11
4.8 Flächenbilanz ... 11
5.0 Umweltbericht ... 11
5.1 Einleitung ... 11
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 12
5.3 Zusätzliche Angaben ... 19

Anlage: Lageplan der Ausgleichsfläche

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Reppenstedt ist wegen ihrer günstigen Lage zum Oberzentrum Lüneburg und der guten Infrastrukturausstattung als Wohnort sehr beliebt. Die in den letzen Jahren ausgewiesenen neuen Wohngebiete sind weitgehend bebaut, so dass die vorhandene Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken nicht befriedigt werden kann.

Deshalb sollen neue Wohnbauflächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern im Nordwesten des Gemeindegebiets ausgewiesen werden. Dabei sind die Belange der direkten Nachbarschaft (Waldflächen im Westen und Norden sowie die vorhanden Wohnbebauung im Osten) zu beachten. Um eine gute Ausnutzung der Flächen zu erreichen, sollen die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen erfolgen.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Lage, Größe und derzeitige Flächennutzung

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,8 ha. Die Lage der Änderungsfläche ist auf dem Deckblatt dargestellt. Sie liegt am Nordwestrand des Gemeindegebiets am Waldrand, der im Westen und Norden anschließt. Im Bereich des Waldrandes liegt ein Spazierweg, der für die Naherholung genutzt wird. Im Osten liegen Einfamilienhausgrundstücke an der Straße "Am Westerfelde". Im Süden liegt der Einemhofer Weg, von dem die

Händelstraße in das angrenzende Baugebiet führt. Dem Plangebiet gegenüber liegt der kommunale Kindergarten, nach Südwesten schließt sich eine Seniorenwohnanlage an.

Die Änderungsfläche wird als Wiese genutzt. Sie befindet sich im Eigentum der Gemeinde Reppenstedt.

2.2 Planerische Vorgaben

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 (RROP) mit der Änderung 2010 weist Reppenstedt als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten aus. Die Änderungsfläche liegt wie auch die benachbarten Wohnbauflächen in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung.

Im Entwicklungskonzept der Samtgemeinde aus dem Jahr 2004 ist die Änderungsfläche als eine zu entwickelnde Wohnbaufläche enthalten.

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan stellt die Änderungsfläche als landwirtschaftliche Fläche dar. Im Süden wird der Einemhofer Weg als Verkehrsfläche dargestellt, ansonsten stellt der Flächennutzungsplan südlich und östlich Wohnbauflächen und nördlich und westlich Flächen für Wald dar. Mit der 43. Flächennutzungsplanänderung wird dieser Teilbereich in einem Parallelverfahren als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird künftig der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 35 "Westerfelde West" und im Süden der Plan Nr. 25 "Heidekamp" an. Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplans Nr. 36 „Bei den Klosterkämpen“ treten die oben genannten Bebauungspläne in den überdeckten Bereichen außer Kraft.

Die landschaftsplanerischen Vorgaben werden im Umweltbericht erläutert.

3.0 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde möchte die Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser nutzen. Von Süden her kommend soll eine Stichstraße mit Wendeanlage das Gebiet erschließen. Östlich davon, angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung, sollen klassische Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise mit üblichen Dachneigungen (Satteldächer) realisiert werden. Westlich der geplanten Straße zum Waldrand hin sollen dagegen die heute vielfach nachgefragten zweigeschossigen Wohnhäuser (Stadtvillen) entstehen. Wegen der notwendigen Abstände zum Waldrand stehen hier ohnehin nur geringere Grundflächen für eine Bebauung zur Verfügung. Durch eine klare Gliederung des Gebietes soll ein weitgehend harmonisches Neubaugebiet entstehen.

4.0 Wesentlicher Planinhalt

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der Zielsetzung werden die überwiegenden Flächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden nicht zugelassen. Sie sind am Ortsrand in einer Sackgassenlage nicht sinnvoll. Gleiches gilt auch für die in WA-Gebieten sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Nicht störende Handwerksbetriebe können dagegen ausnahmsweise zugelassen werden. Es sollte aber sicher gestellt sein, dass sie die Nachbarschaft nicht stören und keine großen Kundenfrequenz haben.

Die Baudichte wird im Wesentlichen durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossigkeit bestimmt. Im Westen muss mit den Baugrenzen wegen des Waldrandes ein relativ großer Abstand gehalten werden, so dass die Baufelder relativ klein sind. Die Grundstücke sind wegen der großen Tiefe bei gleicher Breite jedoch geringfügig größer als im Osten. Deshalb ist es gerechtfertigt hier eine geringere GRZ von 0,2 festzusetzen. Als Ausgleich wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen, so dass auf einer zwar geringen Grundfläche trotzdem ausreichend Wohnraum geschaffen werden kann. Östlich der Straße wird die GRZ mit 0,25 höher festgesetzt, es ist aber auch nur eine eingeschossige Bebauung zulässig. Ein Zahlenbeispiel soll die unterschiedlichen Festsetzungen östlich und westlich der Stichstraße verdeutlichen.

	Westlich der Stichstraße	Östlich der Stichstraße
Grundstücksbreite	19,0 m	19,0 m
Grundstücksgröße	892 m²	757 m²
GRZ	0,2	0,25
max. überbaubare Grundfläche	178 m² = (892 m² x 0,2)	189 m² = (757 m² x 0,2)
Geschossigkeit	II	I
Dachausbau	Nein	ja
max. Geschossfläche	356 m² = (178 m² x 2)	314 m² = (189 m² x 1,66)
Grundfläche für Stellplatz, ...	89 m²	95 m²

Die Tabelle verdeutlicht, dass trotz unterschiedlicher Festsetzungen die Nutzbarkeit vergleichbar ist. Durch die konsequente Festsetzung wird sich im Westen eine eingeschossige Bauweise mit überwiegend ausgebauten Dachgeschossen entwickeln. Die Gebäude werden sich damit der östlich vorhandenen Bauweise an der Straße "Im Westerfelde" angleichen, wodurch Nachbarschaftskonflikten vorgebeugt wird. Im Westen wird die zweigeschossige Bauweise zwingend vorgegeben, um ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen.

Aus der vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ist zu ersehen, dass voraussichtlich vergleichsweise große Grundstücke mit im Durchschnitt ca. 800 m² entstehen werden. Dieses ergibt sich aus der Erschließung und den erforderlichen Waldabständen. Die großen Grundstückstiefen im Westen sind auch erforderlich, weil die Grundstücke durch die Waldnähe verschattet sein werden und sich somit nur eingeschränkt für eine übliche Freiflächennutzung eignen.

Durch die festgesetzten Höhenbegrenzungen ist sicher gestellt, dass die Gebäude nicht unverhältnismäßige Höhen erreichen und damit die Nachbarschaft beeinträchtigen. Im Westen verbleiben bei der zweigeschossigen Bauweise nur noch etwa 3,0 m für ein geneigtes Dach. Hier wird sich in der Regel ein Dachausbau nicht lohnen. Im Osten wird dagegen im Regelfall bei stärkeren Dachneigungen ein Dachausbau sinnvoll sein. Bei einem 10 m breiten Gebäude und einer Dachneigung von 45 ° hätte das Gebäude eine Höhe von etwa 8,0 m. Diese maximal zulässige Höhe ist gewählt worden, weil auch die Gebäude in der östlichen Nachbarschaft bis auf eine Ausnahme Gebäudehöhen um die 8,0 m haben. Bei breiteren Gebäuden müsste die Dachneigung entsprechend reduziert werden.

Um den Bau typischer Einfamilienhäuser zu erreichen, werden nur Einzelhäuser zugelassen, wobei je Haus in der Regel nur eine Wohneinheit zulässig ist. Damit können keine Mehrfamilienhäuser entstehen. Als Ausnahme ist aber eine Einliegerwohnung zulässig um damit das Wohnen von mehreren Generationen unter einem Dach zu verwirklichen.

Die Baugrenzen definieren großzügig bemessene Baufelder. Zu den Verkehrsflächen halten sie im Allgemeinen 5,0 m Abstand, so dass der Straßenraum nicht zu eng wirkt. Aus demselben Grund ist auch mit Garagen und Nebenanlagen zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Im Westen und Norden ergibt sich die

Baugrenze durch den erforderlichen Mindestabstand zum Waldrand, der mit 30,0 m bemessen ist. Dieser Abstandsbereich dient als Feuerschutzstreifen und zum Schutz vor den Gefahren durch Windwurf und wird auch im Regionalen Raumordnungsprogramm als Mindestabstand genannt. Im Osten ist zu der festgesetzten Pflanzfläche ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten, um diese Pflanzung zu schützen.

4.2 Örtliche Bauvorschrift

Durch den Erlass von wenigen Vorschriften in einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 56 i.V.m. § 97 und 98 NBauO soll ein grober Rahmen vorgegeben werden, so dass zusammen mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Höhenbegrenzung für die neue Bebauung ein Zusammenhang erkennbar sein wird und damit Mindestvoraussetzungen für ein harmonisches Gesamtbild geschaffen werden. Die örtliche Bauvorschrift beschränkt sich jedoch auf nur zwei Vorschriften um den Bauherren und Planern einen großen Spielraum für eigene Gestaltungsvorstellungen zu belassen.

Um sogenannte "Nur-Dach-Häuser", deren Dächer in Zeltform bis zum Erdboden reichen, auszuschließen, werden Außenwände von mindestens 2,0 m Höhe vorgeschrieben.

Ein wesentlicher Faktor für das Einfügen einer neuen Bebauung ist die Ausgestaltung der Dachlandschaft. In Anlehnung an die ortsüblichen Dachformen sind deshalb die eingeschossigen Wohnhäuser mit einer Mindestdachneigung von 30° herzustellen, so dass sie für den Betrachter auch als Fläche in Erscheinung treten. Bei den zwingend zweigeschossigen Wohnhäusern im Westen ist wegen der Höhenbegrenzung ohnehin kaum Spielraum für die Dachgestaltung, so dass hier keine Vorgaben getroffen werden.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt vom übergeordneten Verkehrsnetz von Süden von der Händelstraße. Von hier wird eine Stichstraße in das Plangebiet geführt, die mit einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20,0 m endet. Nach Vorgaben zu den technischen Anforderungen an Erschließungsstraßen sowie nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) können damit Müllfahrzeuge ohne Zurücksetzen in einem Zuge wenden. Die geplante Erschließung ist auch für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend.

Die 8,0 m breite Stichstraße soll als gemischte Verkehrsfläche hergestellt werden, da sie nur von den Anliegern genutzt wird und keinen Durchgangsverkehr hat. Zur Aufnahme des Oberflächenwassers wird einseitig eine etwa 2,5 m breite Mulde angelegt, so dass abzüglich von Randstreifen etwa 5,0 m für die befestigte Fahrbahn verbleiben. Die genaue Gestaltung des Ausbaus des Verkehrsraumes wird von dem Ing.-Büro Grontmij erarbeitet.

Um den Straßenraum weitgehend von ruhendem Verkehr frei zu halten, sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze, bei zwei Wohneinheiten mindestens drei Stellplätze anzulegen.

Die Erschließung sämtlicher Baugrundstücke soll von der neuen Planstraße her erfolgen. Um eine Zufahrt von Süden her auszuschließen wird hier jeweils ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Am Waldrand verläuft ein Fußweg, der von zahlreichen Bürgern für die Naherholung genutzt wird. Überwiegend verläuft er außerhalb des Plangebietes auf dem Waldgrundstück. Im Nordwesten berührt er jedoch auch das Flurstück des Plangebiets. Um die Wegefläche erhalten zu können, wird dieser Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Um vom Plangebiet auf kurzem Wege den Waldrandfußweg erreichen zu können, wird von der Wendeanlage aus eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Weg am Waldrand festgesetzt. Damit ist das Plangebiet auch durchgängig begehbar.

4.4 Oberflächenentwässerung

Die Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass die Bodenverhältnisse eine Versickerung des Oberflächenwassers grundsätzlich zulassen. Deshalb ist textlich festgesetzt, dass das auf den Baugrundstücken abfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten und zu versickern ist. Wie in Kap. 4.1 beschrieben verbleiben ausreichend Freiflächen für die Versickerung. Die Nutzung als Brauchwasser ist ebenfalls zulässig. Da damit bereits der Schutz des Grundwassers auf den Baugrundstücken ausreichend gesichert ist, wird auf weitergehende, kaum kontrollierbare Festsetzungen zur Minderung des Versiegelungsrades (z.B. Grundstückszufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Belägen) verzichtet. Gleichwohl wird den künftigen Grundstückeigentümern geraten, Stellplätze und deren Zufahrten nicht vollständig zu versiegeln (z.B. durch Nutzung von Rasengittersteinen) um so die Versickerung des Oberflächenwassers zu begünstigen. Auch Dachbegrünungen (z.B. bei Carports) tragen zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses bei.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Straße wird in eine begleitende Mulde geleitet und hier weitgehend zur Versickerung gebracht. Ein Notüberlauf wird zu der südlich des Plangebiets gelegenen Regenrückhalteanlage geführt. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Entwässerung wird vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen von einem Fachbüro erbracht.

4.5 Ver- und Entsorgung

Von der Händelstraße bzw. dem Einemhofer Weg werden die Ver- und Entsorgungsanlagen für Schmutzwasser, Elektrizität, Trinkwasser, Erdgas und Kommunikationseinrichtungen von den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen im öffentlichen Verkehrsraum in die Planstraße verlängert.

Mit der Festsetzung der Stichstraße mit Wendeanlage ist die Zuwegung für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge gesichert. Die für den Brandschutz notwendige Löschwassermenge von 96 m³/h über zwei Stunden kann voraussichtlich aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Die weitere Planung zur Löschwasserversorgung erfolgt im Zuge der konkreten Erschließungsplanung unter Einschalten von Feuerwehr und Brandschutzprüfer.

4.6 Grünflächen, Natur und Landschaft, Naherholung

Im Nordwesten des Plangebiets werden kleinere Randflächen als öffentliche Grünfläche festgesetzt, damit der dort örtlich vorhandene Spazier-/Wanderweg, der sich außerhalb des Geltungsbereichs entlang des Waldrands fortsetzt, gesichert werden kann. Der aufgemessene Weg hält zu den WA-Gebietsflächen einen Abstand von 1,0 m ein.

Die im Süden am Einemhofer Weg gelegenen landschaftsbildprägenden Bäume sollen erhalten bleiben, weshalb die mit dem Stamm im Plangebiet gelegenen Bäume als zu erhalten festgesetzt werden. Für die mit dem Stamm außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Bäume können keine Festsetzungen getroffen werden. Die Baumreihen beiderseits des Einemhofer Wegs stellen geschützte Wallhecken gemäß § 22 NAGBNatSchG dar, die nicht beseitigt werden dürfen. Außerdem sind alle Handlungen, die das Wachstum der Gehölze beeinträchtigen, verboten.

Im Osten wird als Übergang zu der vorhandenen Bebauung ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der eine Eingrünung der neuen Baugrundstücke zu den östlichen Nachbarn sicherstellt. Gemäß textlicher Festsetzung sind hier Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden auf einer externen Fläche der Gemeinde in der Gemarkung Kirchgellersen ausgeglichen. Einzelheiten hierzu und allgemein zu Natur und Landschaft, der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie den Grünfestsetzungen sind dem Umweltbericht (Kap. 5.0) zu entnehmen.

4.7 Schutz des Waldrandes

Um einerseits den westlich und nördlich angrenzenden Wald vor der Bebauung und andererseits die Wohnbebauung vor Windwurf und der Waldbrandgefahr zu schützen, wird mit den Baugrenzen ein Abstand zum Waldrand von 30 m eingehalten. Hierauf wurde bereits im Kapitel 4.1 eingegangen. Innerhalb der Schutzzone ist dicht stehender und leicht entzündlicher Bewuchs gemäß textlicher Festsetzung nicht zulässig. Auch Nadelgehölze (z.B. Thuja) gehören zum leicht entzündlichen Bewuchs, weshalb sie zur Klarstellung ebenfalls innerhalb des Brandschutzstreifens ausgeschlossen werden. Einzelne Laubgehölze, z.B. standortheimische Waldmantelgehölze, sind dagegen unproblematisch.

4.8 Flächenbilanz

		Fläche in m²	Prozent
Gesamtfläche		17150	100%
WA-Gebiet		14850	87%
- davon WA1	7610		
- davon WA2	7240		
Grünfläche		270	2%
Öffentliche Verkehrsfläche		1890	11%
Rad- und Fußweg		140	1%

5.0 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist die Schaffung eins neuen Wohngebiets am nordwestlichen Siedlungsrand von Reppenstedt. Hierzu wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt, der hier ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, das über eine Stichstraße erschlossen wird.

Fachliche Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg weist im Änderungsgebiet keine für Natur und Landschaft wertvollen Bereiche aus.

Der Landschaftsplan Gellersen aus dem Jahr 1997 stellt den südlich an den Einemhofer Weg angrenzenden Gehölzbestand als besonders geschütztes Biotop (Wallhecke) dar. In der Realität ist jedoch festzustellen, dass sich beiderseits des Einemhofer Wegs eine Wallhecke befindet, die dem Schutz nach § 22 NABNatSchG unterliegt. Wallhecken dürfen danach nicht beseitigt werden und alle Handlungen, die das Wachstum der Gehölze

beeinträchtigen, sind verboten. Konkret bedeutet dies, dass der Wurzelbereich der Bäume nicht beschädigt werden darf, d.h. der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m. Die Bäume am Rande des Plangebiets sind damit per se als Teil der Wallhecke geschützt. Ergänzend werden für die Bäume, deren Stamm innerhalb des Geltungsbereichs liegt, Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen festgesetzt.

Für das Grünland wird die Erhaltung/ Sicherung empfohlen. Dieses Ziel kann durch die Planung nicht mehr erreicht werden. Die Gemeinde wertet die Belange der zukünftigen Siedlungsentwicklung angrenzend an vorhandene Wohngebiete aufgrund des bestehenden Bedarfs höher als den Erhalt des isoliert gelegenen Grünlands, das für den Naturschutz aufgrund der Beeinträchtigungen durch die bestehende Siedlung und durch vormalige intensive Nutzung nur von geringer bis mittlerer Bedeutung ist.

Der westlich und nördlich angrenzende Wald wird im Landschaftsplan als Bereich erfasst, der als Landschaftsschutzgebiet schutzwürdig ist. In den 2011 neugefassten Landschaftsschutzgebieten des Landkreises Lüneburg ist dieser Bereich jedoch nicht als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen worden.

Die Fläche liegt im planerischen Außenbereich und der Bebauungsplan wird im Regelverfahren erstellt. Die Eingriffsregelung ist daher im vollen Umfang anzuwenden. Aufgrund der Nähe zum Wald sind Mindestabstände von 30 m zur Bebauung beachtlich, die im Bebauungsplan eingehalten werden.

Der Ausgleich soll auf den gemeindeeigenen Flächen am Osterbach zwischen Kirchgellersen und Reppenstedt erfolgen, die von der Gemeinde Reppenstedt vor einigen Jahren für die zukünftige Bereitstellung als Ausgleichsfläche erworben wurden. Für den Osterbach wurde ein Gewässerentwicklungsplan erarbeitet, dessen Ziele bei der Konzeption des Ausgleichs beachtet werden.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme

Die Ergebnisse der Biotopkartierung im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in der Anlage zur Begründung dargestellt. Hiernach ergibt sich Folgendes:

Die überplante Fläche stellt sich als sonstiges mesophiles Grünland in der artenärmeren Ausprägung dar. Derzeit liegt die Fläche brach. Im Landschaftsplan ist sie noch als artenarmes Grünland erfasst worden. Früher diente sie als Rinderweide, anschließend als Schafweide. Aspektbildende Arten in dem Grünland sind u.a. Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rot-Straußgras (*Agrostis tenuis*), Quecke (*Elymus repens*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Tüpfel-Hartheu (*Hypericum perforatum*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) und Jakob-Kreuzkraut (*Senecio jacobaea*). Daneben kommen auch Störzeiger wie z.B. Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*). Arten wie z.B. Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*) und Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*) zeigen trockene, sandige Standorte an. Die Fläche ist isoliert in der Landschaft und durch die umgebende Nutzung (Siedlung, Spazierweg) für störempfindliche Tierarten nicht geeignet. Es wurden auch keine Brutvögel auf dem Grünland festgestellt, sondern nur Nahrungsgäste (Rabenkrähe, Bachstelze). Nach Kenntnis des NABU dient sie auch als Nahrungsraum für Fledermäuse, die waldrandnahe Flächen gerne zur Beutejagd nutzen. Außerdem konnte der NABU zahlreiche Tagfalter auf der Fläche beobachten, was an dem im Vergleich zur Umgebung hohen Blütenreichtum der Fläche liegt. Insgesamt ist die Bedeutung für Natur und Landschaft mittel. Gemäß Städtetag-Modell wird für artenreiche Ausprägungen des mesophilen Grünlands die Wertstufe 3 vergeben. Für die vorliegende artenärmere Ausprägung, die in dem Modell nicht bewertet wird, wird die Wertstufe 2,5 vergeben.

Bei den Bestandsaufnahmen wurden auf der Änderungsfläche selbst keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter oder europäisch geschützter Arten festgestellt. Die im angrenzenden Wald vorkommenden europäischen Brutvogelarten und ggf. weitere planungsrelevante Arten (z.B. Fledermäuse) werden von der Planung nicht betroffen. Die Fläche selbst dient wie erwähnt lediglich als Nahrungshabitat, aber nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die genannten Arten. Gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG gilt das Zerstörungsverbot aber nur für Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Artenschutzbelange sind bezüglich der in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände für europäisch geschützte und streng geschützte Arten somit nicht von der Planung betroffen.

Nördlich und westlich des Plangebiets liegt ein Kiefernforst mittleren Alters mit Übergang zum Eichen-Mischwald. Neben den vorherrschenden Kiefern kommen auch einzelne Birken, Eichen und Ebereschen vor. Im Unterwuchs sind u.a. Drahtschmiele (*Deschampsia flexuosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*)und Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*) zu finden. Nach Kenntnis des NABU befinden sich am nördlichen Rand des Waldes zwei Nester der Kahlrückigen Waldameise, die aber von der Planung nicht betroffen sind. Ein ausgeprägter Waldrand ist nicht vorhanden. Der Wald ist ebenfalls von mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe3).

Die vorgesehenen Ausgleichsflächen liegen westlich der Landesstraße am Osterbach zwischen Reppenstedt und Kirchgellersen. Bis zum Frühjahr 2009 war hier Grünland vorhanden, anschließend wurden die Flächen legal umgebrochen. Heute stellen sich die Flächen als „Acker" dar: Die Bewirtschaftung erfolgt offenbar nicht in der heute üblichen Art und Weise, denn eine Unkrautbekämpfung findet offenbar nicht statt. Neben dem spärlich wachsenden Getreide sind auch zahlreiche hochwüchsige Ruderal- und Ackerwildkrautarten teils massenhaft vorhanden, z.B. Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia officinale*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvensis*), Ampfer-Knöterich (*Polygonum lapathifolium*) und Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*). Durch das hohe Aufkommen von Begleitarten wird die Wertstufe im Vergleich zu Acker (Wertstufe 1) um einen halben Punkt auf Wertstufe 1,5 erhöht. Der Osterbach, der die Flächen teilt, stellt ein grabenähnlich ausgebautes Fließgewässer (Wertstufe 3) dar.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um grundwasserferne Sandböden (geologisches Ausgangssubstrat gemäß Baugrunderkundung: Schmelzwassersand) ohne besondere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Das Kleinklima ist als Übergangsbereich zwischen dem durch seine Ausgleichsfunktion gekennzeichnetem Waldklima und Siedlungsklima gekennzeichnet.

Das Landschaftsbild stellt sich als positiv entwickelter Siedlungsrandbereich dar. Das nachfolgende Bild zeigt einen Blick auf den Nordwestrand des Plangebiets mit Waldkulisse und Fußweg.

Die Grünlandfläche wird als typische Nutzung im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Wald erlebt. Aufgrund des Fehlens vergleichbarer Siedlungsrandstrukturen handelt es sich um einen Bereich hoher Eigenart. Die Waldkante wirkt positiv auf das Landschaftsbild und begrenzt in dieser Richtung den Blick. Südlich des Plangebiets ist bezüglich des Landschaftsbildes der gut ausgeprägte Baumbestand am Einemhofer Weg bedeutend (im Landschaftsplan als Wallhecke dargestellt). Insgesamt wird das Landschaftsbild als mittel bis hoch bedeutend bewertet.

Besonders bedeutsam für die Erholungsnutzung ist der um das Plangebiet führende und teilweise innerhalb gelegene Fußweg entlang des Waldrands, der im Nordosten am Siedlungsrand entlang bis zu den nächsten Erschließungsstraßen verläuft. Der Weg ist für Spaziergänge und Sportaktivitäten interessant, weil er von den angrenzenden Siedlungen aus einen kleinen Rundweg am Waldrand ermöglicht.

Das Plangebiet selbst ist darüber hinaus für das Schutzgut Mensch wenig relevant. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde wegen der Kleinflächigkeit und der schlechten Wüchsigkeit an dem relativ trockenen, beschatteten Standort aufgegeben.

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht direkt betroffen. Bei dem Baumbestand am Einemhofer Weg handelt es sich nach der Bestandsaufnahme des Landschaftsplans um eine besonders geschützte Wallhecke als kulturhistorisch bedeutsames Landschaftselement. Ein Bodendenkmal ist in größerer Entfernung zum Plangebiet innerhalb des angrenzenden Waldes vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand nicht ändern, d.h. das Grünland würde weiterhin entweder als Schafweide genutzt werden oder brach liegen bleiben und sich dann sukzessive über Gebüschstadien zu Wald entwickeln. Die Werte von Natur und Landschaft blieben unverändert.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung wird sich der Umweltzustand (ohne Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen) erheblich verändern.

Die überplante Fläche wird zukünftig als Übergangsbereich zwischen Siedlung und Wald entfallen. Das bisherige mesophile Grünland artenarmer Ausprägung mittlerer Bedeutung wird zu den aus Naturschutzsicht wenig bedeutenden Siedlungsbiotopen umgewandelt, was als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten ist. Die hier vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des trockeneren Grünlands werden ihren Lebensraum verlieren. Da es sich um einen Lebensraum mittlerer Bedeutung handelt und solche Grünländereien außerhalb der Niederungen inzwischen selten sind, ist dieser Verlust planerisch relevant. Die Fläche steht auch nicht mehr als Nahrungshabitat für die in den angrenzenden Flächen vorkommenden Brutvogelarten und für Fledermausarten zur Verfügung.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu erheblichen Bodenbeeinträchtigungen. Es ergibt sich auf Grundlage der Eingriffsbilanzierung eine maximal versiegelte Fläche von ca. 0,54 ha, auf der der Boden seine Funktionsfähigkeit verliert. Auf den anderen Flächen erfolgen Beeinträchtigungen durch Bodenauf- und –abtrag und Verdichtung.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers sind unter Beachtung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Durch die neuen Versiegelungen wird sich das bisher durch Freiflächenklima geprägte Plangebiet zukünftig als Siedlungsklimatop darstellen.

Das Gebiet wird sich nach Umsetzung der Planung hinsichtlich des Landschaftsbildes als stark verändert darstellen, denn der bisherige Übergangsbereich zwischen Wald und Siedlungsraum geht verloren. Damit ist auch die Eigenart dieses Landschaftsausschnitts stark gemindert. Zukünftig grenzt die Siedlung wie bereits in den angrenzenden Siedlungsflächen unmittelbar an den Wald an. Nach einer Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gegeben, die auszugleichen sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind dadurch minimiert, dass der bestehende Fußweg erhalten bleiben soll und die landwirtschaftliche Nutzungseignung ohnehin nur gering ist. Die Erholungseignung ist jedoch künftig trotz des bestehenden Weges durch den Verlust der Freifläche verringert.

Beeinträchtigungen von Kulturgütern sind nicht zu erwarten, da solche nicht überplant werden.

Nachfolgend erfolgt die rechnerische Eingriffsbilanzierung bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß Städtetagmodell. Zur Bilanzierung sind folgende Anmerkungen zu machen: Die festgesetzten, innerhalb der Gärten gelegenen Pflanzflächen am Rand des Plangebiets dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Sie werden in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung daher nicht als Ausgleichsmaßnahme (d.h. mit Wertpunkten über dem Ausgangsbiotop) berechnet, sondern weiterhin der Wertstufe 2,5 wie das Ausgangsbiotop zugerechnet.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung						
Bestand	Planung	Fläche m²	Wertfaktor		Werteinheiten	
			vorher	nach-her	Eingriff (-)	Ausgleich (+)
Artenärme-res mesophi-les Grünland	Versiegelte Fläche WA1 (30% vers.)	2280	2,5	0	-5700	0
	Freiflächen im WA 1	5330	2,5	1	-7995	0
	Versiegelte Fläche WA2 (37,5% vers.)	2720	2,5	0	-6800	0
	Pflanzflächen im WA2	920	2,5	2,5	0	0
	Sonstige Freiflächen im WA2	3610	2,5	1	-5415	0
	Straßenverkehrflä-che, versiegelt	340	2,5	0	-850	0
	Straßenverkehrsflä-che, unversiegelt	820	2,5	1	-1230	0
	Rad- und Fußweg	140	2,5	0	-350	0
Unbef. Verkehrsflä-che, Begleit-grün und Bäume	Befest. Verkehrsfläche, Begleitgrün und Bäume	720	2	1,5	-360	0
Sandweg und angrenzende Fläche	Sandweg und öff. Grünfläche	270	1	1	0	0
Summen		17150			-28700	0
Eingriff		-28700				
Ausgleich		0				
Defizit		-28700				

Aus der Bilanzierung ergibt sich, dass auf der vorgesehenen gemeindeeigenen Ausgleichsfläche ein Defizit von 28.700 Werteinheiten kompensiert werden muss.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die Standortwahl werden nachteilige Umweltauswirkungen bereits verringert, denn es wird für die Nutzung eine Fläche beansprucht, die an eine bestehende Wohnnutzung angrenzt und gut erschlossen ist.

Die Bebauung hält vom Waldrand einen Abstand von 30 m ein, der im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wird. Dadurch werden Beeinträchtigungen des angrenzenden Waldes durch die heranrückende Bebauung verringert.

Der bestehende Fußweg am Rand der Fläche wird erhalten, um Beeinträchtigungen der Erholungseignung zu minimieren.

Beidseitig entlang des Einemhofer Weges befinden sich Wallhecken. Wie bereits in Kapitel 5.1 erwähnt, sind Wallhecken aufgrund des gesetzlichen Schutzes zu erhalten und Beschädigungen sind auszuschließen. Damit diese Vorgabe den zukünftigen Bauherren bewusst wird, erfolgt hierzu auch ein Hinweis auf dem Plan. Festgesetzt werden können aber nur die Bäume, die mit ihrem Stamm vollständig innerhalb des Plangebiets liegen. Das betrifft somit nur zwei Bäume. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufbereich + 1,5 m) sind bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Schädigungen unzulässig. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen zur Sicherung der Bäume nach DIN 18920 und RAS-LG 4 zu ergreifen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist gemäß textlicher Festsetzung vor Ort zur Versickerung zu bringen, wodurch Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes vermieden werden.

Im Osten des Geltungsbereichs wird eine Pflanzfläche festgesetzt, wodurch Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die neue Bebauung verringert werden. Es sollen hier standortgerechte und einheimische Arten gepflanzt werden. Damit die Verschattung der Nachbargrundstücke gering bleibt, wird nur eine Bepflanzung mit Sträuchern und nicht mit Bäumen vorgesehen. Da die Flächen sich später im Siedlungsbereich befinden und nicht an die freie Landschaft angrenzen, enthält die vorgeschlagene Pflanzliste auch einzelne Arten, die in der näheren Umgebung nicht vorkommen, aber im weiteren Sinne noch als einheimisch gelten und die wegen ihrer Früchte bzw. Blüten für die heimische Tier- und Pflanzenwelt bedeutend sein können. Folgende Arten werden genannt:

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Unter Berücksichtigung der benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Landschaftsbild erforderlich.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen sollen auf den gemeindlichen Flächen am Osterbach westlich der Landesstraße zwischen Kirchgellersen und Reppenstedt geeignete Maßnahmen zur Aufwertung aus naturschutzfachlicher Sicht ergriffen werden. Der Gemeinde gehören hier die Flurstücke 225/73 und 224/63 südlich des Osterbachs und das Flurstück 74/1 nördlich des Baches (siehe auch Karte im Anhang zur Begründung).

Gemeindliche Ausgleichsflächen südlich des Osterbaches aus Richtung Landesstraße

Der Osterbach stellt sich zur Zeit als eingetieftes, grabenähnlich ausgebautes und begradigtes Fließgewässer dar, das an dieser Stelle von Ackerflächen (2011 in extensiver Nutzung) begleitet wird. Ein Konzept zur Renaturierung des Osterbachs wurde 2009 durch den Gewässerunterhaltungsverband Untere und Mittlere Ilmenau erarbeitet. Zu dem Zeitpunkt war eine ackerbauliche Nutzung nur südlich des Baches vorhanden, im Norden war Grünland frisch eingesät worden, das erst anschließend wieder umgebrochen wurde. In diesem Konzept werden geeignete Maßnahmen dargestellt, die zur Renaturierung des stark begradigten Baches und seiner Uferbereiche führen werden, z.B. die Entwicklung von naturnahen, unbewirtschafteten Gewässerrandstreifen, die Aufweitung der Uferbereiche, Initialpflanzungen am Bach oder Extensivierung und Neuentwicklung von angrenzendem Grünland. So weit das Konzept nicht durch Fördergelder des Fließgewässerschutzprogramms umgesetzt wird, sollen die vorgeschlagenen Maßnahmen wie im vorliegenden Fall als Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffsvorhaben umgesetzt werden. Für die gemeindlichen Flächen sieht das Konzept folgende konkrete Maßnahmen vor:

„Acker in Grünland umwandeln, Gewässerrandstreifen beidseitig anlegen und einseitig bepflanzen, Grünlandnutzung extensivieren. Sollte die Ackerfläche bestehen bleiben, sollte ein mindestens 10 m breiter Randstreifen angelegt werden. Einbringen von Kies und Störsteinen. Böschungen einseitig abflachen."

Das mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Konzept wird bezogen auf die Ausgleichsflächen wie folgt konkretisiert: Die Flächen beiderseits des Baches sollen zukünftig als extensive Pferdeweide genutzt werden. Hierfür gibt es einen konkreten Interessen-

ten. Das bedeutet, dass der Tierbesatz höchstens 1,5 Großpferde pro ha sein darf, d.h. bei der verfügbaren Fläche von insgesamt fast 3 ha ergäbe sich ein maximaler Besatz von 4 Großpferden. Düngung und Pestizideinsatz ist nicht erlaubt, allerdings sollen unbedingt Maßnahmen zur mechanischen Bekämpfung von problematischen Weideunkräutern erfolgen, da Ampfer und Brennnessel auf solchen Standorten sonst Überhand nehmen. Am besten ist hierzu eine Nachmahd nach Ende der Beweidungszeit im Oktober geeignet, ansonsten eine gezieltes Abmähen der von Problemunkräutern eigenommenen Flächen. Die Pferde sollen nur im Sommerhalbjahr auf dem Grünland stehen.

Beiderseits des Baches soll ein Randstreifen von 5 m angelegt werden. In diesem Bereich dürfen die Pferde nicht weiden. Der Randstreifen auf der Südseite soll mit Erlen gruppenweise bepflanzt werden. Die Bepflanzung auf der Südseite sichert die erwünschte Beschattung des Baches. Der nördlich gelegene Randstreifen ist alle zwei Jahre zu mähen und ansonsten der Sukzession zu überlassen. Das nördliche Bachufer ist stellenweise abzuflachen. Damit werden neue Strukturen geschaffen, so dass sich hier z.B. vermehrt Hochstaudenfluren ansiedeln können. In das Gewässer sollen Kies, Störsteine und/ oder Stubben eingebracht werden, um die Gewässerdynamik anzuregen und eine natürliche Gewässersohle zu entwickeln.

Ca. 0,24 ha der insgesamt ca. 2,91 ha großen Fläche wurde bereits als Ausgleich für einen Bebauungsplan in Kirchgellersen zugeordnet (bisher allerdings noch nicht umgesetzt), so dass noch ca. 2,67 ha verfügbar sind. Geht man davon aus, dass durch die genannten Maßnahmen eine Aufwertung von Wertstufe 1,5 auf durchschnittlich 3,5 (naturnahes Fließgewässer = 5, mesophiles Grünland = 3), d.h. um zwei Wertstufen erreicht werden kann, so ist die verfügbare Ausgleichsfläche ausreichend: Das rechnerisch ermittelte Defizit beträgt 28.700 Werteinheiten, d.h. diese Aufwertung muss auf der Ausgleichsfläche erbracht werden. Bei einer Aufwertung um 2 Werteinheiten pro Quadratmeter Ausgleichsfläche werden somit 1,435 ha erforderlich. Die erforderliche Fläche ist in der Karte „Lage der Ausgleichsfläche“ auf dem Bebauungsplan abgegrenzt. Es verbleibt somit noch eine Restfläche von ca. 1,235 ha. Die Gemeinde wird voraussichtlich die gesamten Maßnahmen auf der Fläche umsetzen, da es sinnvoll ist, die gesamte Fläche als Pferdeweide zu verpachten und es auch betriebswirtschaftlich günstiger ist, gleich alle Pflanz- und Umgestaltungsmaßnahmen am Bach durchzuführen. Nach Umsetzung der Maßnahmen ist es der Gemeinde möglich, ein Ökokonto einzurichten und die positiven Werteinheiten bei zukünftigen Eingriffsvorhaben „abzubuchen“.

Die Maßnahmen sind geeignet den Ausgleich zu erbringen, denn es wird Grünland an einer aus landschaftsplanerischer Sicht hierfür geeigneten Stelle (Niederungsbereich) neu geschaffen und zukünftig extensiv gepflegt bzw. genutzt. Dadurch werden sich hier im Vergleich zur ackerbaulichen Nutzung artenreichere Lebensräume entwickeln. Bei gleichzeitiger Umsetzung der genannten Maßnahmen am Gewässer selbst wird sich das Landschaftsbild in diesem Bereich zukünftig positiver darstellen, so dass auch diesbezügliche Eingriffe im Plangebiet auf der Ausgleichsfläche kompensiert werden. Daneben wird das Gewässer zukünftig eine höhere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten.

An dem Standort entsteht kein mageres, eher trockenes Biotop wie das verloren gehende. Ein unmittelbarer Ausgleich im Sinne einer Neuschaffung des exakt gleichen Lebensraums ist aber auch gesetzlich nicht vorgegeben. Es ist ausreichend, dass auf der Kompensationsfläche gleichwertige Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild in dem betroffenen Naturraum erfüllt werden, was hier der Fall ist.

Vor Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden diese mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und soweit erforderlich werden die wasserrechtlichen Genehmigungen eingeholt.

Geprüfte Alternativen

Im Jahr 2003 hat die Samtgemeinde Gellersen in einem Entwicklungskonzept Flächen für die künftige bauliche Entwicklung untersucht. Für die wohnbauliche Entwicklung in Reppenstedt waren neben der jetzigen Änderungsfläche die inzwischen bereits bebauten Flächen am Wiesenweg und Flächen am Nordrand des Gemeindegebiets vorgesehen. Letztere Flächen liegen jedoch ungünstiger zum Ortskern und wären mit einer Inanspruchnahme von freier Landschaft an exponierter Lage verbunden, während die ausgewählte Fläche bereits zweiseitig an Bebauung angrenzt und durch den angrenzenden Wald kaum einsehbar ist. Daher wurde beschlossen, zunächst die jetzige Fläche für die weitere wohnbauliche Entwicklung Reppenstedts vorzusehen.

Es wurde geprüft, ob dem Vorschlag der Naturschutzbehörde, im Randbereich der an Wald angrenzenden Grundstücke ein Waldmantelgebüsch anzulegen, gefolgt werden kann. Da die Grundstücke aber bereits durch den Waldrand relativ stark verschattet sind, sollen weitere Pflanzungen in diesem Bereich nicht vorgeschrieben werden. Der Nutzen für Natur und Landschaft wäre durch die zu erwartende Einzäunung der Flächengeschmälert. Andererseits ist zu vermuten, dass die künftigen Eigentümer zum Weg hin von sich aus eine Schutzabpflanzung vornehmen werden. Da Nadelgehölze hier gemäß textlicher Festsetzung unzulässig sind, werden die zu erwartenden Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken im Ergebnis einem Waldmantelgebüsch ähnlich sein.

5.3 Zusätzliche Angaben

Verwendete Verfahren, Lücken, fehlende Kenntnisse

Bei der Erfassung der Biotope wurde der Kartierschlüssel des NLWKN (ehemals NLÖ) in der aktuellen Ausgabe von 2004 zugrunde gelegt. Die Eingriffsbilanzierung wurde mit Hilfe der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung durchgeführt. Für die Erarbeitung des Kompensationskonzeptes wurde auf den Entwicklungsplan zur Reduzierung des Sedimenteintrages und Erhöhung der Gewässerdynamik des Osterbachs zurückgegriffen. Schwierigkeiten in Form von Lücken oder fehlende Kenntnisse sind bei der Erarbeitung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

Geplante Maßnahmen des Monitoring

Es sollte überprüft werden, ob die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken wie geplant umgesetzt werden. Erfahrungsgemäß wird auf die festgesetzte Bepflanzung vollständig verzichtet oder aber es erfolgt eine Bepflanzung vorrangig mit fremdländischen Ziergehölzen. Die Gemeinde sollte die Möglichkeit nutzen auf die erforderliche Bepflanzung im Kaufvertrag für die Baugrundstücke hinzuweisen oder ggf. ein Pflanzgebot zu erlassen.

Außerdem ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen die erwartet positive Wirkung entfalten und sich wie geplant Lebensräume wechselfeuchter Standorte entwickeln.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

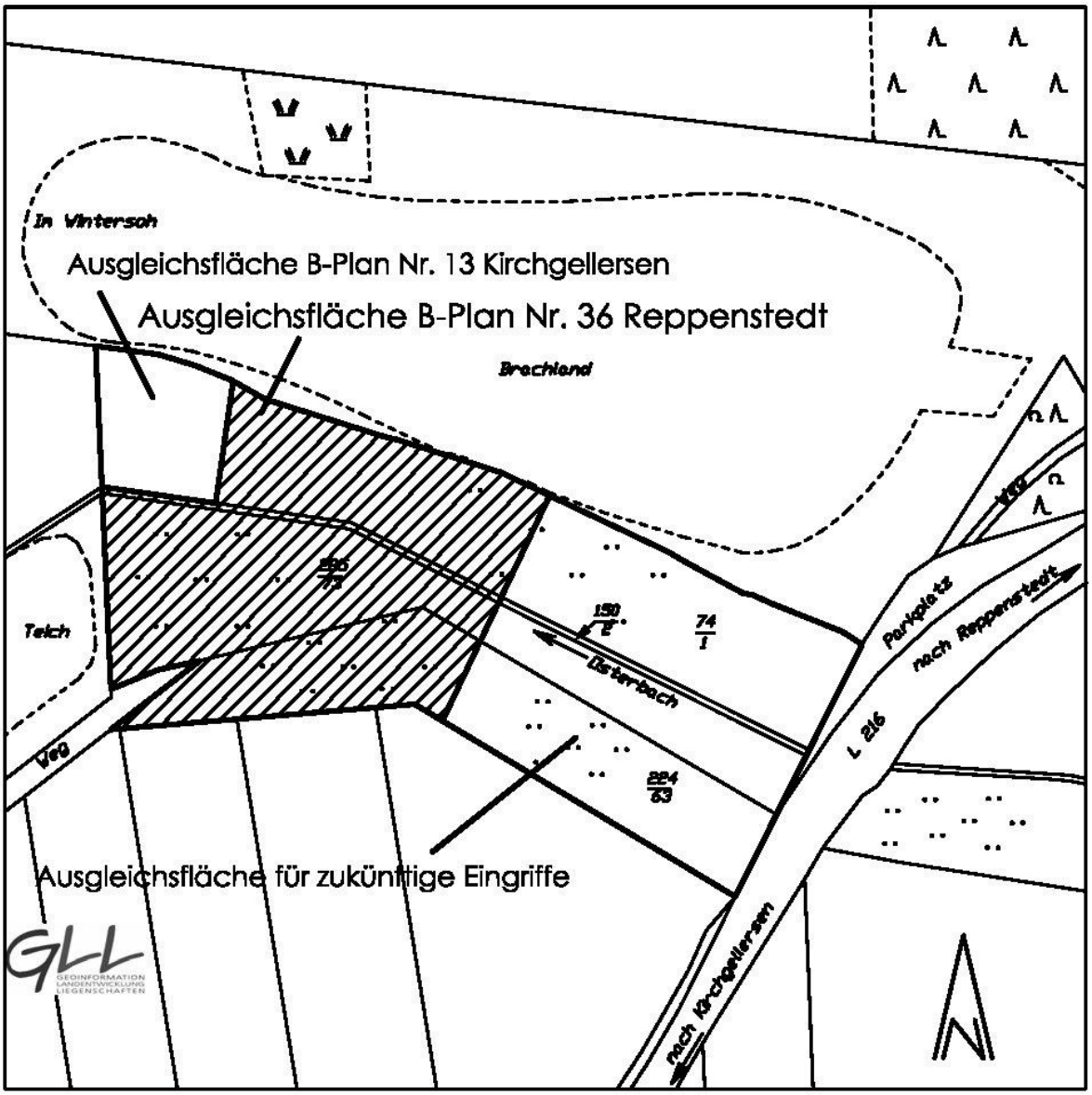
Im Nordwesten von Reppenstedt ist die Ausweisung eines neuen Wohngebiets angrenzend an vorhandene Wohnbebauung geplant. Die überplante Fläche stellt sich derzeit als artenärmeres, mesophiles Grünland dar. Die Bedeutung für Natur und Landschaft ist mittel. Unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden negative Auswirkungen vor allem auf Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie auf das Landschaftsbild erwartet. Zur Kompensation werden Ausgleichsmaßnahmen in der Oster-

bachniederung auf Flächen der Gemeinde vorgesehen, um hier niederungstypische Lebensräume zu entwickeln.

Anlage Ökopoolfläche

LAGEPLAN DER AUSGLEICHSFLÄCHE

M 1 : 2.500



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Reppenstedt hat in seiner Sitzung am 05.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 "Bei den Klosterkämpen" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Reppenstedt, den 04.04.2012

Gemeindedirektorin

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gem. Reppenstedt, Flur 4, Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.03.2011). 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 27.03.2012

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Rüdiger Mellentin Lüneburg

Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 36 "Bei den Klosterkämpen" mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von

BÜRO SCHILD · Inh. Arne Topp · Stadt- und Landschaftsplanung
Große Bäckerstraße 23 · 21335 Lüneburg
Tel. 04131/263117-0 · Fax 263117-9 · Planung@BueroSchild.de

Lüneburg, den 27.03.2012

Topp

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Reppenstedt hat in seiner Sitzung am 06.10.2011 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36 "Bei den Klosterkämpen" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom 18.10.2011 bis 25.11.2011 öffentlich ausgelegen.

Reppenstedt, den 04.04.2012 .....
Gemeindedirektorin

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Reppenstedt in seiner Sitzung am 22.03.2012 den Bebauungsplan Nr. 36 "Bei den Klosterkämpen" mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Reppenstedt, den 04.04.2012 .....
Gemeindedirektorin

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 36 "Bei den Klosterkämpen" mit örtlicher Bauvorschrift wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.04.2012 im Amtsblatt Nr. 41/2012 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 36 "Bei den Klosterkämpen" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 12.04.2012 in Kraft getreten.

Reppenstedt, den 18.04.2012 .....
Gemeindedirektorin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 36 "Bei den Klosterkämpen" mit örtlicher Bauvorschrift sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 36 "Bei den Klosterkämpen" mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Reppenstedt, den ....
Gemeindedirektorin