

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO** Sondergebiet "Pflege und Betreuung"

1 bis 4 Nummer der Teilfläche

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

- z.B. (1,1) Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. 48,0 m ÜNN Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Meter über Normalnull

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

- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Richtung der längeren Gebäudeseite (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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
- P** Öffentliche Parkfläche

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

- Grünflächen
- z.B. TF 1 Nummer der Teilfläche
- Parkanlage
- Spielplatz
- Öffentlich
- Privat

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- RR** Regenrückhaltemulde
- Graben

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)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Baum anzupflanzen
- Baum zu erhalten
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- GB** Geschütztes Biotop gem. § 28a NNatG

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St** Stellplätze
- Ga/St** Garagen und Stellplätze
- M** Müllbereitstellungsfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Sichtdreieck

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Reppenstedt hat in seiner Sitzung am 11.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 "Ortsmitte IV" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Reppenstedt, den 13.10.2008
gez. S. Stille
Gemeindedirektorin

Planunterlagen
Automatisierte Liegenschaftskarte, Gemarkung Reppenstedt, Flur 3, Maßstab: 1 : 1.000
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vergl. § 5 Abs. 3 NVermC). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Juli 2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortsmitte ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den 01.10.2008
gez. R. Mellentin
OBvI Strunk und Mellentin
Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 34 "Ortsmitte IV" mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von

BÜRO SCHILD STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
Dipl.-Ing. Reiner Schild · Große Bäckerei 23 · 21335 Lüneburg
Tel. 04131/263117-0 · Fax 263117-9 · Planung@BueroSchild.de

Lüneburg, den 30.09.2008
gez. R. Schild
Planverfasser

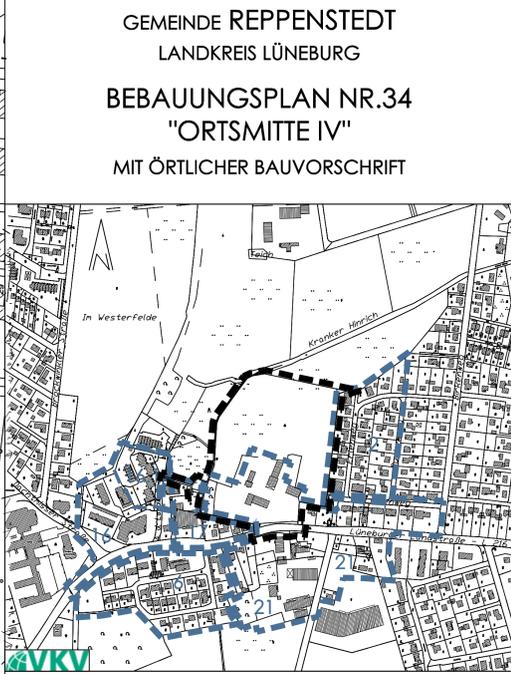
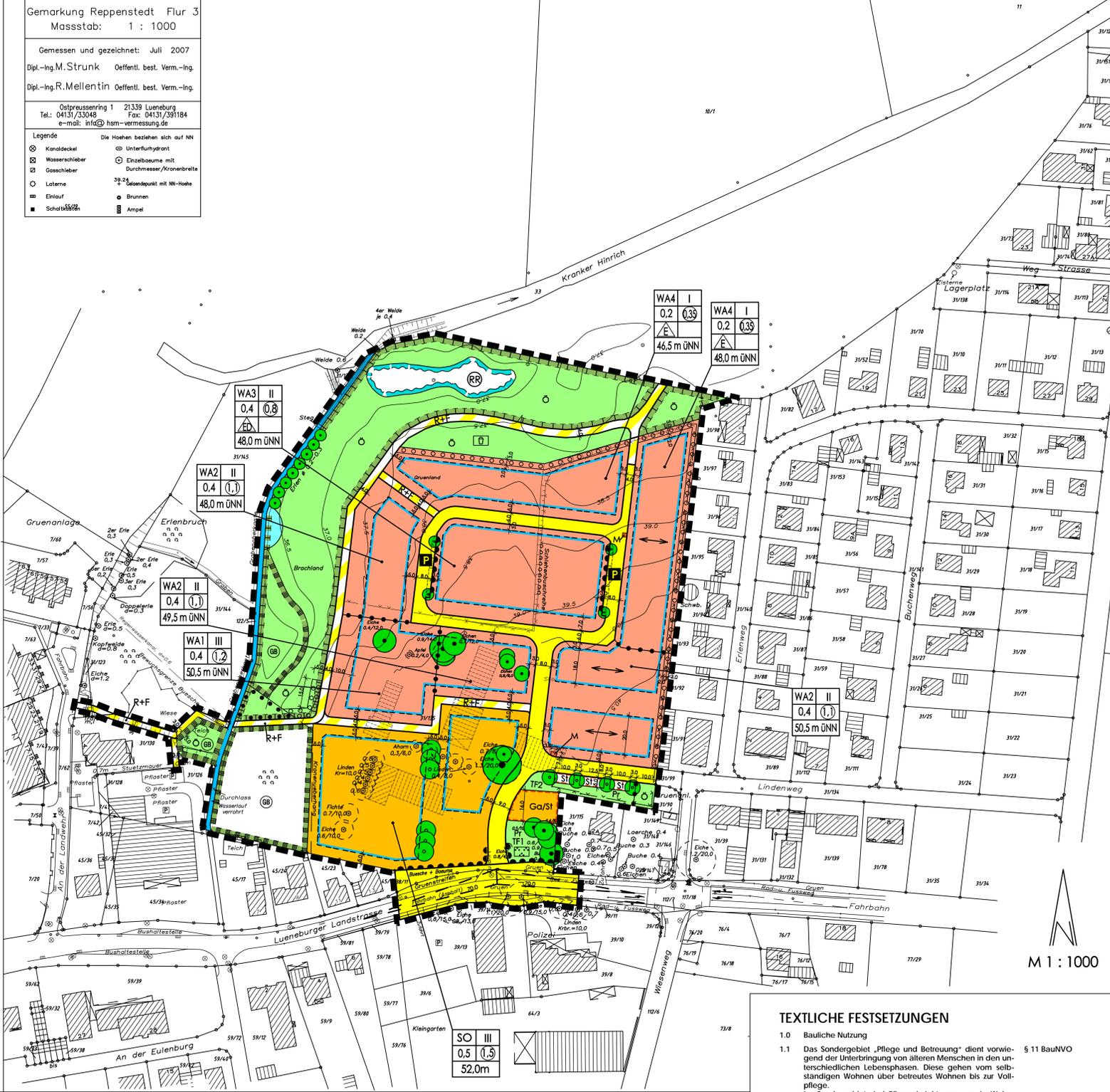
Gemarkung Reppenstedt Flur 3
Masstab: 1 : 1000

Gemessen und gezeichnet: Juli 2007
Dipl.-Ing. M. Strunk Öffentl. best. Verm.-Ing.
Dipl.-Ing. R. Mellentin Öffentl. best. Verm.-Ing.

Ostpreussenring 1 21339 Lüneburg
Tel.: 04131/33048 Fax: 04131/391184
e-mail: info@hsm-vermessung.de

Legende
Die Höhen beziehen sich auf NN

- ☉ Kanaldeckel
- ☉ Unterflurhydrant
- ☉ Wasserschleiber
- ☉ Gasschleiber
- ☉ Gaschleiber
- ☉ Laterne
- ☉ Einlauf
- ☉ Schutzkante
- ☉ Unterflurhydrant
- ☉ Einzelbäume mit Durchmesser/Kronenbreite
- ☉ Standpunkt mit NN-Höhe
- ☉ Brunnen
- ☉ Ampel



Übersichtplan M 1 : 5000

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Geltungsbereiche angrenzende Bebauungspläne

BÜRO SCHILD Stadt- und Landschaftsplanung
Große Bäckerei 23 · 21335 Lüneburg
Tel. 04131/263117-0 · Fax 263117-9
E-Mail Planung@BueroSchild.de

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Reppenstedt diesen Bebauungsplan Nr. 34 "Ortsmitte IV" (bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen) und die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Reppenstedt, den 13.10.2008

gez. K. Olshof
Bürgermeister

gez. S. Stille
Gemeindedirektorin

HINWEISE

- Rechtsgrundlagen
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
 - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 10.02.2003 in der jeweils aktuellen Fassung

- Die im Plangebiet anzulegende Regenrückhalte mulde ist, soweit es die technischen Vorgaben (Notüberlauf usw.) zulassen, naturnah zu gestalten. Die maximale Tiefe darf höchstens 0,3 m betragen. In diesem Bereich vorhandene Drainagen sind zu verschließen. § 9 (1) Nr. 14 u. 20 BauGB
- Die im Plangebiet anzulegende Regenrückhalte mulde ist, soweit es die technischen Vorgaben (Notüberlauf usw.) zulassen, naturnah zu gestalten. Die maximale Tiefe darf höchstens 0,3 m betragen. In diesem Bereich vorhandene Drainagen sind zu verschließen. § 9 (1) Nr. 14 u. 20 BauGB
- Grünordnung
- Auf der privaten Grünfläche „Park“ (TF 1) sind bauliche Anlagen die der Grünfläche dienen wie beispielsweise Bänke, überdachte Sitzplätze etc. sowie Fahnenmasten und Werbeanlagen unter Beachtung der örtlichen Bauvorschrift zulässig. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Im Bereich der privaten Grünflächen (TF 2) liegenden 13 Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (Abflussbeiwert maximal 0,7) herzustellen. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Zum Ausgleich für den Bau des Fuß- und Radwegs durch eine gemeindliche Ausgleichsfläche (Flurstück 31/136) wird folgende Festsetzung getroffen: Die außerhalb des Grabenverlaufs festgesetzte Wasserfläche ist durch Abgrabung der derzeitigen Grabenböschung in terrassenartiger Stufung so herzustellen, dass eine periodische Wasserführung gewährleistet ist. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Die als geschützte Biotope gekennzeichneten Flächen sind dem jeweiligen Biologtyp entsprechend zu erhalten. Zum Schutz der Nassweise ist diese und die angrenzende Grünfläche/-fläche ein- bis zweimal jährlich unter Abfuhr des Mahdgutes zu mähen. Auf Dünger- und Pestizideinsatz ist zu verzichten. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- In den allgemeinen Wohngebieten sind für die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für Bepflanzungen entlang der Grenze zur öffentlichen Grünfläche ausschließlich Laubgehölze zulässig. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Hecken in einer Mindestqualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm anzulegen. Der Abstand zwischen den Pflanzen darf höchstens 2,0 m betragen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzen im Verhältnis 1:1 vorzusehen. Die Pflanzenliste der Begründung ist beizubehalten. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Die innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gelegene Anpflanzfläche ist dicht mit standortförmigen domingon Sträuchern (z.B. Schiele, Weißdorn, Brombeere) zu bepflanzen. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Als anzupflanzende Bäume gemäß zeichnerischer Festsetzung sind standortförmische Laubbäume (siehe beispielhafte Pflanzenliste in der Begründung) von mindestens 14 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe, zu verwenden. Die im Sondergebiet zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind zwingend als Winter- oder Sommer-Linden vorzusehen. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Bei Abgang von zu erhaltenden Einzelbäumen und Gehölzen sind gleichwertige Ersatzpflanzen vorzunehmen. Die DIN 18920 ist bei Bepflanzungen einzuhalten. Die genaue Trassierung des Rad- und Fußweges am Rande des zu erhaltenden Erlengrundes muss so erfolgen, dass möglichst wenig Bäume beeinträchtigt werden oder gefällt werden müssen. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauliche Nutzung
- Das Sondergebiet „Pflege und Betreuung“ dient vorwiegend der Unterbringung von älteren Menschen in den unterschiedlichen Lebensphasen. Diese gehen vom selbständigen Wohnen über betreutes Wohnen bis zur Vollpflege. Im Sondergebiet sind Pflegeeinrichtungen sowie Wohngebäude zulässig. Zusätzlich sind im Sondergebiet folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - dem Sondergebiet dienenden Dienstleistungsbetriebe,
 - dem Sondergebiet dienenden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.
 Der Schutzanspruch des Sondergebietes „Pflege und Betreuung“ ist dem eines Mischgebietes gemäß DIN 18005 - Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ gleichzusetzen. Die allgemeinen Wohngebiete erhalten nachstehende Einschränkungen:
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 ist je vollendete 180 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- Im allgemeinen Wohngebieten 3 ist je vollendete 250 qm Grundstücksfläche nur eine Wohneinheit zulässig. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- Im allgemeinen Wohngebiet 4 ist je vollendete 500 qm Grundstücksfläche nur eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise kann bei Grundstücken unter 1000 qm im Einvernehmen mit der Gemeinde durch besondere schriftliche Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde eine zweite abgeschlossene oder nicht abgeschlossene Wohnung zugelassen werden, wenn diese gegenüber der Hauptwohnung höchstens 2/3 der Wohnfläche der Hauptwohnung hat. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände in Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen. § 20 (3) BauNVO
- Die höchstzulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) gemäß Planzeichnung beziehen sich jeweils auf Normalnull. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
- Gebietsweise wird die Stellung der baulichen Anlagen - Richtung der längeren Gebäudesite - festgesetzt. Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.
- Boden- und Grundwasserschutz
- Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist flächenhaft auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern oder zurückzuhalten. Ein Notüberlauf zur öffentlichen Straßenfläche ist zulässig. § 9 (1) Nr. 14 u. 20 BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

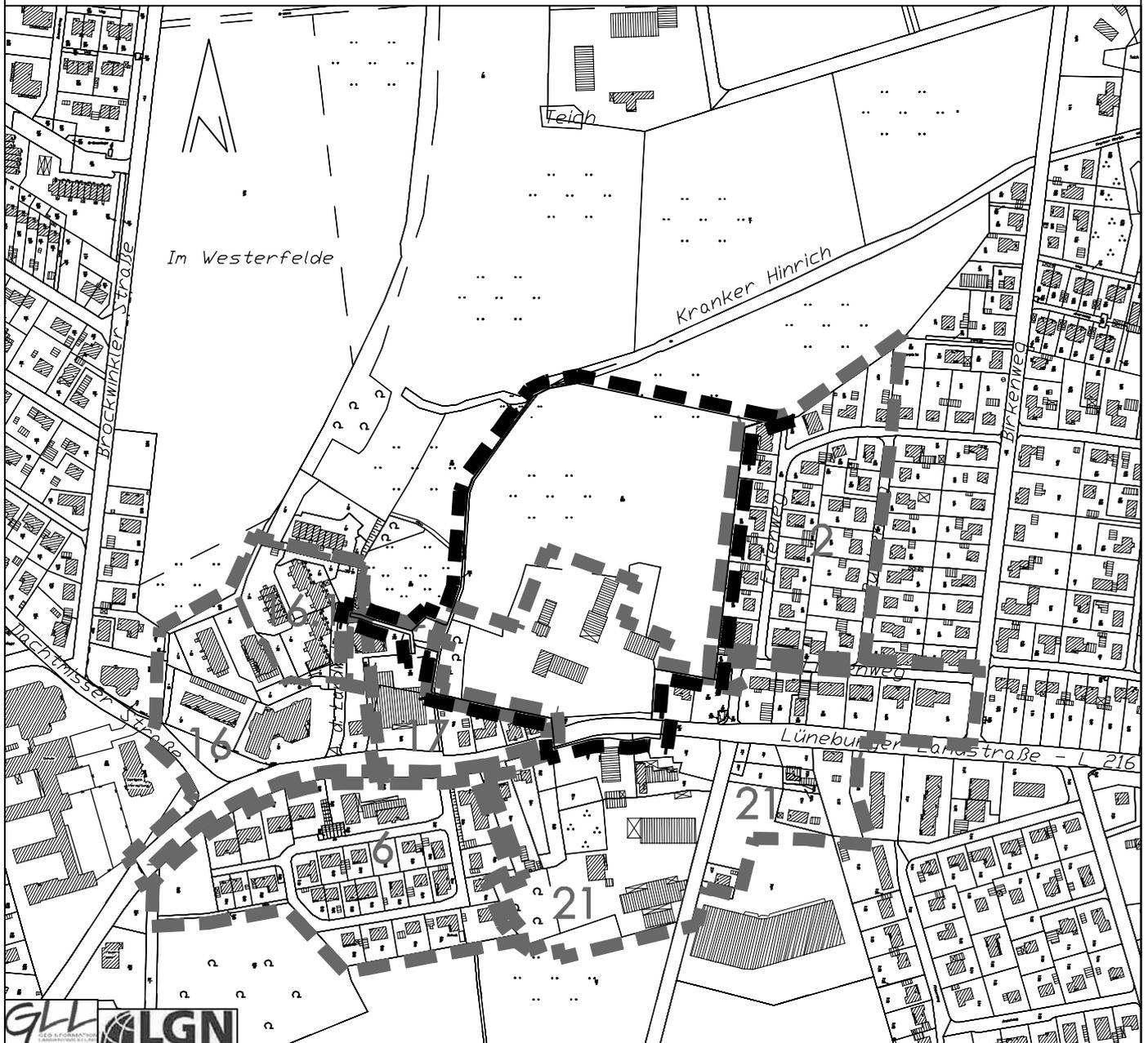
Aufgrund des § 56 i.V.m. §§ 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 "Ortsmitte IV" nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt.

- Hauptgebäude sind zu einem Anteil von mindestens 50 % an der gesamten Gebäudeaußenfläche ohne Fensterflächen aus Verblendmauerwerk in rot bis rotbrauner Färbung herzustellen. Die verblendenden Außenwandflächen sind in Putz in den Farbtönen weiß bis gelb herzustellen. In den allgemeinen Wohngebieten ist oberhalb der Vollgeschosse auch Holzverkleidung zulässig.
- Die Hauptdachneigung beträgt bei Hauptgebäuden mind. 16°. Dächer sind mit Tonpfannen oder Betonsteinen in den Farben Rot bis Rotbraun und mit nicht glänzenden Oberflächen (Herstellereingaben) auszuführen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung sind auch in anderen Farben zulässig. Dachbegrenzungen sind ebenfalls zulässig.
- Dachgauben sind bis zu einer gesamten Länge von höchstens 50% der ihnen zugeordneten Traufänge zulässig, wobei die Länge einer einzelnen Gaube höchstens 4,0 m betragen darf. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben sowie zwischen Gauben und Organg muss mindestens 2,0 m betragen. Dachgauben sind aus dem Material der darunter liegenden Außenwände und/oder aus Holz und Glas herzustellen.
- Nebenanlagen
- Freistehende oder an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungserbringung und außer Fahnenmasten nur bis zu einer Höhe bis maximal unterhalb der Fensterbrüstung im 1. OG zulässig. Die maximale Buchstabenhöhe beträgt 0,3 m. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Für gewerbliche Einrichtungen im Sondergebiet sind höchstens drei Fahnenmasten je Einrichtung von jeweils max. 9 m Höhe zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten ist die Fahnenmasthöhe auf 6,0 m und max. 1 m² Fläche beschränkt.
- Für Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen, Garagen und Carports) bis zu einer Grundfläche von 20 m² bestehen keine Vorschriften über die Gestaltung. Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einer Grundfläche über 20 m² sind Materialien und Farben der Dacheindeckung und der Außenwände dem Hauptgebäude entsprechend auszuführen oder aus Holz herzustellen. Zulässig sind außerdem begrünte Flachdächer sowie Solar- und Photovoltaikanlagen.
- Nebengebäude, Garagen und Carports mit einer Grundfläche über 36 m² sind zusätzlich mit Rank- bzw. Kletterpflanzen einzugrünen (3 Pflanzen/ lfd. m). Flächen von aneinander gebauten Nebengebäuden werden addiert.
- Ordnungswidrigkeiten
- Ordnungswidrig handelt, wer den oben genannten Vorschriften fahrlässig oder vorsätzlich zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden. (§ 91 Abs. 3 und 5 NBauO)

*Urkundensatzvermerk nach DIN 34 beachten! Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf sie weder veröffentlicht, vervielfältigt, geändert, Dritten zugänglich gemacht noch für einen anderen als den vereinbarten Zweck benutzt werden.

GEMEINDE REPPENSTEDT
LANDKREIS LÜNEBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 34
"ORTSMITTE IV"
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

BEGRÜNDUNG



Geltungsbereich Bebauungsplan

Übersichtsplan M 1 : 5 000



Geltungsbereiche angrenzende Bebauungspläne

Gemeinde Reppenstedt, Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 34 „Ortsmitte IV“ mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen.....	2
2.0	Anlass und Ziele der Planung.....	2
3.0	Rahmenbedingungen.....	3
3.1	Lage, Größe und Flächennutzung	3
3.2	Übergeordnete Planungen	3
3.3	Landschaftsplanung	4
3.4	Angrenzende und überlagernde Bebauungspläne	6
4.0	Städtebauliches Konzept	6
5.0	Wesentlicher Planinhalt	7
5.1	Sondergebiet.....	7
5.2	Allgemeine Wohngebiete.....	8
5.3	Örtliche Bauvorschrift.....	10
5.4	Erschließung.....	11
5.5	Oberflächenentwässerung.....	13
5.6	Ver- und Entsorgung.....	13
5.7	Immissionen	13
5.8	Grünflächen/ Belange von Natur und Landschaft	14
5.8.1	Bauplanungsrechtliche und naturschutzrechtliche Beurteilung	14
5.8.2	Bestandsaufnahme	15
5.8.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Minderung und Vermeidung	17
5.8.4	Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen und Ausgleichsmaßnahmen ..	21
5.8.5	Entwicklung eines Ökopools.....	22
5.8.6	Spielplätze und private Grünflächen.....	22
6.0	Städtebauliche Werte	23

Anlage 1: Straßenplanung Anbindung der Planstraße an die L 216

Anlage 2: Biotopkartierung

Anlage 3: Gestaltungsentwurf/ Grünkonzept

Anlage 4: Berechnung Regenrückhalteanlage

Anlage 5: Isophonenkarten

1.0 Vorbemerkungen

Mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) wurde die Möglichkeit eingeräumt, sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufzustellen. Die vorliegende Planung dient überwiegend dazu, eine im Ortskern gelegene landwirtschaftliche Hofstelle, die teilweise dreiseitig von Bebauung umgeben ist und in direkter Nachbarschaft zu zentralen Einrichtungen Reppenstedts liegt, ebenfalls einer Wohnbebauung und einer Nutzung als Seniorenwohnanlage bzw. für betreutes Wohnen zuzuführen. Dieser Bebauungsplan Nr. 34 dient daher der Innenentwicklung Reppenstedts.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, denn es werden keine Vorhaben mit dem Bebauungsplan vorbereitet, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern und es sind keine FFH- bzw. EU-Vogelschutz-Gebiete betroffen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) entsprechend. Daher wird auf einen Umweltbericht verzichtet. Von der Möglichkeit, ebenfalls auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten, wurde wegen der besonderen Bedeutung der Planung im Ortszentrum von Reppenstedt nicht Gebrauch gemacht. Abweichende Darstellungen zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, die hier teilweise gegeben sind, aber die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigen, werden später im Flächennutzungsplan berichtigt.

Die festgesetzte Grundfläche beträgt 1,14 ha und damit weniger als 2 ha. Unter dieser Voraussetzung gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. für zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist kein Ausgleich erforderlich. Unabhängig davon werden allerdings umfangreiche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

2.0 Anlass und Ziele der Planung

Die Hofstelle wird schon seit einigen Jahren nicht mehr bewirtschaftet. Eine anderweitige bauliche Nutzung dieses Bereiches war bereits vor einigen Jahren Gegenstand von Vorplanungen, die jedoch aufgrund der Eigentumsstruktur nicht realisiert werden konnten. Damals stand eine Einzelhandels-Nutzung im Vordergrund der Überlegungen. Mit der dann realisierten Umnutzung des südlich der Landesstraße anschließenden Porth-Hofes als Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich und dem Bau des benachbarten großflächigen Einkaufszentrums am Wiesenweg sind im Ortszentrum ausreichend Flächen für die Versorgung der Bevölkerung geschaffen worden.

Durch die Verkaufsbereitschaft der Eigentümerin stehen die Flächen nunmehr für eine Bebauung zur Verfügung. Wegen der besonders günstigen Lage der Fläche wird eine zentrumsrelevante Nutzung angestrebt. Da in der Ortsmitte von Reppenstedt bereits verschiedentlich nach Flächen für Seniorenwohnen nachgefragt wurde, ist es Ziel der Gemeinde auf der Bebauungsplanfläche sowohl Flächen für die Pflege und Betreuung als auch seniorengerechte Wohnungen zu realisieren. Daneben sollen für junge Familien Eigenheime in verdichteter Bauweise geschaffen werden. Nach Norden zur freien Landschaft hin soll die Bebauungsdichte abnehmen.

Außerdem sollen bisher fehlende Wegeverbindungen für Fußgänger zu Landwehrplatz/Rathaus/Schule geschaffen werden. Bisher können diese Bereiche von den östlichen Siedlungsflächen Reppenstedts nur durch den relativ schmalen Fuß-/Radweg parallel zur Landesstraße erreicht werden. Das Wegenetz soll nach Nordosten zum Kranken Hinrich hin erweitert werden, so dass von dem Seniorenwohnbereich die nordöstlich gelegenen Nah-

erholungsgebiete auf kurzem Wege zu erreichen sind. Diese Wegeverbindung dient dann auch als sicherer Schulweg der im östlichen Bereich von Reppenstedt wohnenden Kinder, die bisher den gefährlichen schmalen Rad- und Fußweg an der Landesstraße nehmen müssen.

Ein weiteres wichtiges Ziel der Planung ist der Erhalt und die Entwicklung von ökologisch wertvollen Flächen parallel zum Kranken Hinrich (siehe beiliegenden Plan). Hierbei wird ein mit der Naturschutzbehörde abgestimmtes Entwicklungskonzept innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt. Für die nordöstlich gelegenen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zwischen vorhandener Bebauung und Krankem Hinrich soll ein Entwicklungskonzept derart erarbeitet werden, dass diese Flächen zukünftig als gemeindliche Ökopool-Flächen für den Ausgleich von weiteren Eingriffsvorhaben in der Gemeinde Reppenstedt zur Verfügung stehen.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Lage, Größe und Flächennutzung

Das etwa 5,5 ha große Plangebiet liegt im Ortskern des Grundzentrums Reppenstedt nördlich der Landesstraße 216. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden von der Landesstraße bzw. den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der ersten Baureihe,
- im Westen vom Reppenstedter Graben, wobei eine "Nase" bis zur Straße An der Landwehr reicht,
- im Norden von Grünlandflächen und
- im Osten durch die Bebauung am Erlenweg.

Das Plangebiet fällt von Südosten nach Norden und Westen ab. Der zentrale Bereich an der L 216 wurde in der Vergangenheit als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt. Da der Hof bereits seit einigen Jahren nicht mehr bewirtschaftet wird, sind die landwirtschaftlichen Gebäude verpachtet worden. Nördlich und nordwestlich der Hofstelle schließt sich Grünlandnutzung an. Die nordwestlichen Flächen fallen zum Kranken Hinrich ab und sind relativ feucht. Im Südwesten befindet sich ein Erlengehölz. Westlich an den Geltungsbereich angrenzend schließt sich eine gemeindliche Ausgleichsfläche an.

3.2 Übergeordnete Planungen

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises aus dem Jahre 2003 weist Reppenstedt als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" aus. Das Plangebiet liegt wie fast der gesamte bebaute Bereich von Reppenstedt in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Die Landesstraße ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Auf der Trasse verläuft auch regional bedeutsamer Busverkehr. Nördlich an das Plangebiet grenzt ein Vorsorgegebiet für die Rohstoffgewinnung (Ton) und ein Ausläufer des nördlich gelegenen Vorranggebietes für Natur und Landschaft an, das wiederum an die denkmalgeschützte Landwehr anschließt.

Das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde sieht keine explizite Bauflächendarstellung für den Bereich des Bebauungsplanes vor. Dies war wegen der geringen Größe der bisher durch Flächennutzungsplan bereits dargestellten Baufläche nicht notwendig. Der im Entwicklungskonzept dargestellte Grünbereich wird durch den Bebauungsplan aufgegriffen und die verbleibende Restfläche einer Bebauung zugeführt. Damit bewegt sich die Planung im Rahmen des Entwicklungskonzeptes.

Der Flächennutzungsplan stellt die ehemalige Hofstelle als Dorfgebiet dar. Das Erlengehölz ist als gemischte Baufläche dargestellt. Alle übrigen Flächen des Plangebietes sind Flächen der Landwirtschaft, wobei die Ausgleichsfläche im Westen an der Landwehr als Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft umgrenzt ist.

Die aktuellen Flächennutzungsplandarstellungen entsprechen nicht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 ist der Flächennutzungsplan bei Abweichung vom Bebauungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Voraussetzung hierfür ist die Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung. In diesem Fall wird die städtebauliche Entwicklung für den Bereich der ehemaligen Hofstelle geordnet, die Vorgaben des Entwicklungskonzeptes in die Planung integriert, so dass die Voraussetzung für die Flächennutzungsplanabweichung gegeben sind und eine nachträgliche Anpassung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgen kann.

3.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg stellt die Niederung des Kranken Hinrichs, wozu auch der bisher unbebaute Teil des Plangebiets gehört, als für den Naturschutz wertvollen Bereich dar. In der Erläuterung zu dieser Darstellung wird beschrieben, dass es sich um einen lokal bedeutsamen Bereich handelt, der durch bachbegleitende, von Gehölzen durchsetzte Grünländereien mit teilweise Erlenbruchwaldrelikten gekennzeichnet ist. Teilweise kommen quellige Standorte mit Hangdruckwasser vor.

Nach einer Bestandsaufnahme des Geländes wurde festgestellt, dass die eigentliche Niederung von Bebauung freizuhalten ist, aber eine Bebauung der höher gelegenen, von Intensivgrünland eingenommenen Standorte möglich ist, da diese Biotope nur von geringer bis mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Die wertgebenden Bereiche bleiben erhalten und werden durch den Bebauungsplan als solche gesichert (z.B. Erlengehölz und Nassgrünland). Die an den Bach angrenzenden weiteren Niederungsflächen im Norden und Westen sollen gesichert und als wertvolle Bachniederung mit niederungstypischen Feuchtbiotopen entwickelt werden. Nordöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Grünlandflächen sollen extensiviert und mittel- bis langfristig als gemeindliche Ökopoolfläche genutzt werden. Die höher gelegenen Bereiche, die als artenarmes Intensivgrünland ausgeprägt sind, werden durch die neue Bebauung in Anspruch genommen. Unter diesen Bedingungen ist die Überplanung von Teilen des im Landschaftsrahmenplan als wertvoll dargestellten Bereichs vertretbar.

Des Weiteren sind beim Landkreis Lüneburg innerhalb des Geltungsbereichs zwei besonders geschützte Biotope ausgewiesen und den Eigentümern mitgeteilt: Zum einen handelt es sich um 0,2 ha Erlengehölz im Südwesten des Plangebiets, das als „GB LG 2728/216“ dem Biotoptyp „Sumpfwald“ zugeordnet wird und zum anderen um 1 ha seggen-, binsen- und hochstaudenreiche Nasswiese und Flutrasen mit der Kennzeichnung „GB LG 2728/206“ westlich der Hofstelle beidseitig des Kranken Hinrichs. Die Bestandsaufnahmen des Landkreises hierzu stammen aus dem Jahr 1999.

Das Erlengehölz wird als Bestand aus überwiegend Schwarzerle, teilweise auch einzelne Eschen und Weiden gekennzeichnet. Als Sträucher kommen Haselnuss, Schwarzer Holunder und Johannisbeere vor. In der Krautschicht kommt im Frühjahr viel Scharbockskraut vor. Der Boden wird als moorig – quellig beschrieben. Beeinträchtigungen waren in Form von Mülleintrag und Erdaufschüttungen vorhanden.

Im Jahr 2007 sind nach wie vor starke Beeinträchtigungen durch Mülleinträge festzustellen. Auch erscheint aktuell das Gehölz hinsichtlich der Vegetation in einem schlechteren Zustand, da durch Entwässerung offenbar typische Sumpfwaldarten zurückgedrängt wurden. Die starke Verbreitung des Schwarzen Holunders zeigt dagegen Entwässerung und

Nährstoffreichtum an. Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Gellersen (Bestandsaufnahmen aus dem Jahr 1996) wurde das Gehölz auch bereits als „entwässerter Erlenwald“ und nicht als Sumpfwald kartiert.

Der Bebauungsplan greift dennoch die Beurteilung des Landkreises als besonders geschütztes Biotop auf, selbst wenn deutliche Beeinträchtigungen des Gehölzes erkennbar sind, um das zukünftige Entwicklungsziel nachhaltig zu verdeutlichen und setzt das Gehölz als besonders geschütztes Biotop „Sumpfwald“ fest. Die Kartierung des Landkreises als auch des Landschaftsplanes sind auf der Maßstabsebene 1:5.000 erfolgt. Die konkrete Abgrenzung erfolgt nunmehr dem Maßstab 1:1.000 entsprechend. Durch den geplanten neuen Weg wird das Erlengehölz randlich tangiert. Die Wegeführung wurde so optimiert, dass Beeinträchtigungen des Baumbestandes gering gehalten werden.

Bezüglich des wertvollen Grünlands wurde ebenfalls im Jahr 2007 eine genaue Bestandsaufnahme der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt, um zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Ausweisung der Flächen als besonders geschütztes Feuchtgrünland nach wie vor gegeben sind. Folgende Ergebnisse wurden dabei erzielt: Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Flächen westlich des Kranken Hinrichs wurden als gemeindliche Ausgleichsfläche inzwischen umgestaltet. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt daher ein angelegtes naturnahes Kleingewässer mit Randstrukturen, das ebenfalls den Charakter eines besonders geschützten Biotops erfüllt. Angrenzend hieran befinden sich jedoch lediglich Ruderalfluren mit hohem Anteil an Brennessel, die nicht als besonders geschütztes Biotop zu bewerten sind. Der neue Fuß- und Radweg ist im Westen zunächst auf einer Länge von 50 m im Bereich der nicht zur Ausgleichsfläche gehörenden Böschung (ehemaliges „Postgrundstück, Flurstück 31/130) geplant und verschwenkt dann so auf das Ausgleichsflächengrundstück, dass das besonders geschützte Kleingewässer nicht und nur Ruderalflur mit Brennessel betroffen ist. Dadurch wurde die Lage des Radweges unter der Voraussetzung, dass eine Querung des Niederungsbereichs unumgänglich ist, optimiert.

Östlich des Kranken Hinrichs ist Grünland vorhanden, das aber nach Kartierung im Jahr 2007 nur kleinflächig als seggen- und binsenreicher Flutrasen ausgeprägt ist. Auch mit einer Begehung der Unteren Naturschutzbehörde im Frühjahr 2008 konnte keine Bestätigung für ein großflächiges Vorkommen von typischen Arten artenreicher Feucht- und Nasswiese gemäß des Biotopkatasters des Landkreises erbracht werden. Auch in der sehr detaillierten Bestandsaufnahme des Landschaftsplans im Jahr 1996 wurde festgestellt, dass nur geringe Teilflächen den Charakter eines besonders geschützten Feuchtgrünlands, hier vom Typ des seggen-, binsen- und hochstaudenreichen Flutrasens, erfüllen. Möglicherweise wurde in den vergangenen Jahren mit einem Nutzerwechsel die Nutzungsintensität des Grünlands erhöht, weshalb die Flächen heute an Arten des Feucht- und Nassgrünlands verarmt sind. Die Flächen, die nach der aktuellen Bestandsaufnahme als besonders geschütztes Nassgrünland einzustufen sind, werden als „Geschütztes Biotop“ im Bebauungsplan festgesetzt. Damit ist gleichzeitig impliziert, dass das Grünland dauerhaft in dieser Ausprägung zu erhalten ist. Die übrigen Grünlandflächen, die im Biotopkataster enthalten, aber de facto nicht mehr als besonders geschütztes Biotop zu betrachten sind, werden im Bebauungsplan als Grünfläche/ „T-Fläche“ zeichnerisch festgesetzt. Textlich ist festgesetzt, dass die Flächen als Grünland zu sichern und nur extensiv zu nutzen bzw. pflegen sind. Da außerdem geplant ist, im Norden des Geltungsbereichs Drainagen zu verschließen und eine flache Sickerfläche anzulegen, wird eine zukünftige Entwicklung in Richtung „artenreiches Feucht- und Nassgrünland“ angestoßen. Aufgrund der partiell noch vorhandenen wertgebenden Arten im festgesetzten geschützten Biotop und eines entsprechenden Samenpotenzials im Boden ist eine diesbezügliche Entwicklung realistisch.

Der Landschaftsplan stellt das im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Grünland zwischen vorhandener bzw. geplanter Bebauung und Bachlauf mit der Signatur

„Pflege und Entwicklung besonders geschützter Biotope“ dar. Da auch in der Bestandsaufnahme des Landschaftsplans diese Flächen nur teilweise als geschütztes Feuchtgrünland und überwiegend als feuchtes Intensivgrünland erfasst sind, kann diese Darstellung nur dahingehend gemeint sein, dass weitere Flächen als geschütztes Biotop entwickelt werden sollen. Diesem Ziel kommt der Bebauungsplan durch die Festsetzung der Flächen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ nach. Für das Erlengehölz schlägt der Landschaftsplan eine Optimierung als Feuchtwald vor. Der Bebauungsplan sieht den Erhalt des Gehölzes vor und kennzeichnet die Fläche als besonders geschütztes Biotop.

Für das übrige Plangebiet stellt der Landschaftsplan zu erhaltendes Grünland dar. Durch die Überplanung des Gebiets mit Baufläche ist ein Erhalt dieses Grünlands nicht möglich. In der Gesamtabwägung wird die Nutzung der Fläche als zentrumsnahes Baugebiet Vorrang vor dem Erhalt eingeräumt.

3.4 Angrenzende und überlagernde Bebauungspläne

Der südliche Bereich des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan Nr. 21 "Ortsmitte 3" erfasst. Er setzt in diesem Bereich ein Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 bei einer zweigeschossigen offenen Bauweise fest. Das Erlengehölz ist als zu erhaltener Bereich festgesetzt.

Der nordwestliche Planbereich wird zum Teil durch den Bebauungsplan Nr. 23 "Landwehr" überplant, der für die Flächen des Plangebietes eine Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft festsetzt.

Die Bebauungspläne Nr. 17 "Ortsmitte 2" und Nr. 16.1 "Ortsmitte 1 - Nord" grenzen im Westen an das Plangebiet. Kleine Teilflächen werden durch den Bebauungsplan neu überplant.

Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 2 alt "Ortfeld-West" an. Der südliche Zipfel dieses Bebauungsplanes setzt eine öffentliche Verkehrsfläche fest, die in der Örtlichkeit noch nicht hergestellt ist. Dieser Straßenstutzen wird in dem neuen Bebauungsplan fortgesetzt.

4.0 Städtebauliches Konzept

Die ehemalige Hofstelle sowie die höher gelegenen Flächen sollen bis zur Höhe der vorhandenen Bebauung am Erlenweg einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die westlichen und nördlichen, jeweils tiefer gelegenen und zum Teil feuchten Bereiche am Wasserlauf haben einen höheren Wert für Natur und Landschaft und sollen deshalb dauerhaft als naturnahe Flächen erhalten werden. Der südliche Bereich ist für Seniorenwohnen mit Pflege und Betreuung vorgesehen. Für Personal, Anlieferung und Besucher sind ausreichend Stellplätze vorzusehen. Diese Verkehre werden auf kurzem Wege zur Lüneburger Straße (L 216) geführt. Die Anbindung zur Landesstraße wird neu gestaltet.

Anschließend an das geplante Sondergebiet "Pflege und Betreuung" können seniorengeeignete Wohnungen entstehen. Neben der behindertengerechten Ausführung der Bebauung soll bei Bedarf die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Hilfsleistungen und Service gewährleistet sein. Die Senioren können nahezu alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Einkauf des täglichen Bedarfs, Arzt, ...) zu Fuß erreichen.

Angrenzend an diese verdichteten zentralen Bereiche nimmt die Bebauungsdichte kontinuierlich zu den Randbereichen des Plangebietes ab, nämlich sowohl nach Norden zur freien Landschaft hin als auch nach Osten zur vorhandenen Einzelhausbebauung. Dazwischen erfolgt eine Abstufung, die Geschosswohnungsbau und verdichtete Doppelhaus-

bebauung möglich macht. Mit einer verdichteten Bauweise wird der sehr günstigen Lage im Ortszentrum Rechnung getragen. Durch die differenzierte Strukturierung wird das Ziel verfolgt eine gemischte Bevölkerungsstruktur zu erreichen.

Insgesamt betrachtet wird wegen der günstigen Lage im Ort eine hohe Ausnutzung der Flächen angestrebt. Von der Landesstraße ausgehend wird mit drei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,5 in Richtung Norden kontinuierlich die Baudichte und die Höhe der baulichen Anlagen reduziert, so dass zur freien Landschaft hin die GRZ nur noch 0,2 beträgt und nur eingeschossige Einzelhausbebauung zulässig ist.

Für die zentrale Bebauung gibt es bereits interessierte Investoren, die jeweils Geschosswohnungsbau in unterschiedlichen Ausprägungen vorsehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen aber auch ganz andere verdichtete Baukonzepte wie Reihen- oder Kettenhäuser zu.

5.0 Wesentlicher Planinhalt

5.1 Sondergebiet

Im Sondergebiet "Pflege und Betreuung" möchte ein Investor voraussichtlich ein neues größeres Gebäude in U-Form für pflegebedürftige Senioren erstellen. Geplant ist eine Anlage mit 90 bis 100 Betten. Eine Demenzabteilung ist in die Konzeption integriert. Daneben ist noch ein weiteres Gebäude für betreutes Wohnen mit ca. 15 Wohneinheiten vorgesehen. Mit Ausnahme von zwei Eichen müssen die vorhandenen Gebäude und der Baumbestand entfernt werden. In den vorhandenen Gebäuden könnte ein den heutigen Ansprüchen gerecht werdendes Pflegeheim nicht integriert werden. Da sich der Baumbestand und hier insbesondere die Linden eng an die alten Gebäudestandorte anlehnen, lassen sie sich nicht in das neue Konzept integrieren. Für die Beseitigung wird entsprechender Ersatz vorgesehen, so dass auch künftig das ortstypische Großgrün die Bebauung strukturiert und gliedert.

Gemäß Bebauungsplan sind als das Sondergebiet prägende Festsetzungen Pflegeeinrichtungen und Wohnungen zugelassen. Daneben sind aber auch dem Sondergebiet dienende Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Frisör), Stellplätze und Garagen zulässig. Auch Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind allgemein zugelassen, so weit sie gemäß § 15 BauNVO der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen oder wenn von diesen Nutzungen keine unzumutbare Störungen ausgehen. Das Sondergebiet liegt an der Landesstraße im Ortszentrum. Zusammen mit der vorhandenen Nutzung in unmittelbarer Umgebung ist der Bereich als typisches Mischgebiet einzustufen. Deshalb wird bzgl. der Immissionsbelastung das Sondergebiet auch dem Mischgebiet gleichgesetzt. Zur Klarstellung wird das Immissionsniveau in die Definition des Sondergebietes aufgenommen.

Die GRZ von 0,5 ermöglicht eine angemessene Ausnutzung dieser zentral im Ortszentrum gelegenen und etwa 7.200 m² großen Sondergebietsfläche. Die GFZ von 1,5 unterstreicht die Zulässigkeit einer dreigeschossigen Bebauung. Bei der GFZ-Berechnung ist zu beachten, dass gemäß textlicher Festsetzung die Flächen des Dachgeschosses zu berücksichtigen sind. Dies gilt für sämtliche Bauflächen im Bebauungsplan.

Die Höhenentwicklung wird auf 52,0 m über Normalnull (NN) begrenzt, was etwa 13,0 m über vorhandenem Geländeniveau entspricht. Diese maximale Firsthöhe macht bei einem dreigeschossigen Gebäude und entsprechender Bauweise noch geneigte Dächer möglich. Ziel der getroffenen Festsetzungen für GRZ, GFZ, Geschossigkeit und maximale Gebäudehöhe ist, dass sich die Gebäude in die vorhandene Umgebung einfügen und nicht als Fremdkörper wirken. Bei Ausnutzung der Grundflächenzahl von 0,5 ist ein sonst bauordnungsrechtlich möglicher Dachausbau von bereits dreigeschossigen Gebäuden

nicht möglich, da zusätzlich festgesetzt ist (textliche Festsetzung 1.6), dass bei der GFZ-Berechnung auch Räume in Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen sind. Im Zusammenwirken der oben genannten Festsetzungen wird ein Ausbau des Dachgeschosses nahezu ausgeschlossen. Er wäre nur möglich, wenn die festgesetzte GRZ deutlich unterschritten wird. Als begrenzendes Element wirkt jedoch dann die auf NN-Höhe festgesetzte Gebäudehöhe und die Mindestdachneigung der örtlichen Bauvorschrift.

Die Baugrenzen ergeben zwei großzügig geschnittene Baufelder, die den beiden geplanten Baukörpern entsprechen. Zu den Grundstücksgrenzen werden jeweils 5,0 m Abstand eingehalten.

Die beiden alten Eichen im Osten der Sondergebietsfläche sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Östlich der Planstraße sind Nebenanlagen für überdachte Stellplätze (Carports) vorgesehen, die aufgrund ihrer Größe zu begrünen sind. Diese Stellplatzanlage dient dem Betreuten Wohnen auf der gegenüberliegenden Straßenseite, weshalb die Fläche auch als Sondergebiet festgesetzt ist.

5.2 Allgemeine Wohngebiete

Die übrigen Bauflächen des Plangebietes werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um bezüglich des Maßes der Nutzung (GRZ, Höhenentwicklung usw.) eine Differenzierung vornehmen zu können, werden Teilflächen gebildet (WA1 bis WA4). Für alle allgemeinen Wohngebiete werden Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen um den besonderen Charakter dieser am Rande zur freien Landschaft gelegenen Bereiche sicherzustellen. Auch die verkehrsberuhigte Erschließung dieser zurückliegenden Flächen und das Seniorenwohnen im südlichen Bereich sprechen für den Ausschluss der oben genannten Nutzungen. Zulässig und erwünscht sind jedoch kleine Dienstleistungsbetriebe und Gebäude und Räume für freie Berufe, sofern sie verkehrsverträglich integriert werden können (§ 15 BauNVO). Insgesamt würde dies zu einer Belebung dieser zentralen Fläche führen.

Nördlich vom Sondergebiet plant ein Investor in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 eine Wohnbebauung für das selbstbestimmte Wohnen der "Generation 55+" zu errichten. Bei Bedarf könnten von den Bewohnern Service-Angebote in Anspruch genommen werden. Im Kernbereich (WA1) sind auch hier drei Vollgeschosse zulässig, denn erst ab drei Geschossen ist eine Aufzuganlage wirtschaftlich zu betreiben. Um jedoch Rücksicht zu nehmen auf die westlich benachbarten für die Naherholung und den Naturschutz wertvollen Bereiche wird die Firsthöhe hier gegenüber dem südlichen angrenzenden Sondergebiet um 1,5 m auf 50,5 m über NN reduziert. Eine weitere Reduzierung erfolgt dann nach Norden und auch Osten. Die hier in den WA2-Gebieten nur noch zulässige zweigeschossige Bauweise darf Gebäudehöhen von etwa 10,0 m nicht mehr überschreiten. Die Höhenfestsetzung bezieht sich allerdings auf NN, so dass im Nordwesten im tiefer gelegenen Bereich 48,0 m und im zentralen Bereich 49,5 m nicht überschritten werden dürfen. Auf die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe auf Normalnull wird auch deshalb zurückgegriffen, damit die geplante Höhenabstufung nachhaltig umgesetzt wird. Eine Höhenfestsetzung mit Bezug auf vorhandenem Terrain bzw. gewachsener Geländeoberfläche oder auf geplantes Straßenniveau beinhaltet die Gefahr, dass nach Abriss und Herstellung eines baureifen Grundstücks die Bezugsgrößen verändert sind und so nicht mehr eindeutig nachzuvollziehen sind.

Die oben beschriebene Wohnnutzung "Generation 55+" ist nur eine Option des Investors; im Bebauungsplan werden bezüglich der Nutzung keine Festsetzungen bzgl. der Altersstruktur getroffen, so dass natürlich auch jüngere Personen hier wohnen können. Eine Fixierung auf

eine bestimmte Bevölkerungsgruppe wäre bauleitplanerisch auch nur über die Festsetzung eines weiteren Sondergebietes möglich. Sie wäre darüber hinaus schwer zu kontrollieren. Planerisch ist eine Durchmischung unterschiedlicher Altersstrukturen auch erwünscht. Deshalb wird von der Festsetzung eines weiteren Sondergebiets abgesehen.

In dem Kernbereich (WA1) lässt die GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 eine bodenressourcenschonende Ausnutzung der Flächen zu. Das Dachgeschoss ist gemäß textlicher Festsetzung bei der GRZ-Berechnung mit einzubeziehen. Eine Nutzung des Dachgeschosses ist nur bei einer GRZ kleiner als 0,4 möglich, so dass ein Anreiz geschaffen wird sparsam mit Grund und Boden umzugehen (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Abschnitt 5.1).

Die drei relativ zentral gelegenen WA2-Gebiete lassen eine zweigeschossige Bebauung bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,1 zu. Bei einer maximalen Ausnutzung könnte das Dachgeschoss gemäß Bauordnung zu 2/3 genutzt werden, d.h. bei voller Nutzung der GRZ hätte die GFZ den Wert von 1,06 ($0,4 + 0,4 + 2/3 * 0,4$). Dieser Wert wurde auf 1,1 gerundet. In diesen Bereichen beabsichtigen Investoren zur Zeit Geschosswohnungsbau zu erstellen. Da die Bauweise jedoch nicht vorgegeben wird, können auch Reihenhäuser oder andere Haustypen realisiert werden. Das Ziel der Gemeinde in diesem zentralen und optimal zu den Infrastruktur-Einrichtungen der Gemeinde gelegenen Bereich ist die Realisierung einer verdichteten Bebauung, die auch durch die Festsetzung der zulässigen Wohneinheiten deutlich wird. Denn je 180 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Damit könnten theoretisch in den zentralen WA1- und WA2-Gebieten insgesamt 44 Wohneinheiten erstellt werden.

Im Bereich innerhalb der Ringstraße wird zwar auch eine hohe Dichte zugelassen, doch die Gebäude sollen bereits den Charakter einer Einfamilienhausbebauung erhalten. Die GRZ ist mit 0,4 noch am Höchstwert orientiert, doch die GFZ-Festsetzung von 0,8 sichert, dass bei einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise ein Ausbau des Dachgeschosses nur möglich ist, wenn die GRZ nicht vollständig ausgenutzt wird. Im Regelfall wird jedoch eher das zweite Geschoss als gut genutztes Dachgeschoss hergerichtet oder es werden zwei Vollgeschosse ohne Ausbau des Dachgeschosses erstellt. Auch die Höhenbegrenzung auf etwa 9,0 m über vorhandenem Terrain erschwert den eher nicht gewünschten Bau von zwei Vollgeschossen und zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss. Zusammen mit der Mindestgrundstücksfläche von 250 m² je Wohneinheit wird so eine zu dichte und kompakte Bebauung verhindert. Da nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden, können Reihen- oder Kettenhäuser auf separaten Grundstücken nicht erstellt werden.

Im Osten und Norden des Plangebietes sind in den WA4-Gebieten nur Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig. Die GRZ von 0,2 ist ebenfalls relativ niedrig angesetzt, so dass nach Norden zur freien Landschaft und nach Osten zur vorhandenen Einfamilienhausbebauung am Erlenweg eine deutliche Abstufung der Baudichte erreicht wird. Die Höhenbegrenzung auf 48,0 m ü.NN sichert auch die höhenmäßige Einbindung zur vorhandenen Bebauung, die am nördlichen Bereich des Erlenweges ebenfalls ca. 48,0 m ü. NN beträgt. Die GFZ-Festsetzung von 0,35 macht deutlich, dass die Dachgeschosse ausgebaut werden können. Nach NBauO kann das Dachgeschoss zu 2/3 ausgebaut werden, so dass die maximale GFZ sich zu $0,2 + 2/3 * 0,2 = 0,333$ berechnet. Dieser Wert wurde auf 0,35 aufgerundet. Mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksfläche von 500 m² je Wohneinheit ist sichergestellt, dass Mehrfamilienhäuser nicht rentabel erstellt werden können. Eine zweite Wohneinheit darf nur erstellt werden, wenn das Grundstück mindestens 1000 m² groß ist. Um das sozial erwünschte Wohnen von mehreren Generationen unter einem Dach zu ermöglichen, kann jedoch ausnahmsweise eine zweite Wohneinheit (z.B. als Einliegerwohnung für die ältere Generation) zugelassen werden, wenn diese nur maximal 2/3 der Grundfläche der Hauptwohnung hat. Damit soll die Möglichkeit der Schaffung eines verkappten "Doppelhauses" bzw. Mehrfamilienhauses ausgeschlossen werden. Um die gewünschte Wohnform sicherzustellen, ist die zweite Wohneinheit nur als Ausnahme zulässig.

Die Gemeinde hat damit zusammen mit dem Landkreis als Baugenehmigungsbehörde noch die Möglichkeit der Einflussnahme bei der Erteilung der Ausnahmegenehmigung.

Die Baugrenzen werden großzügig gesetzt, so dass große Bauflächen entstehen und die Bauwilligen bei der Stellung ihrer Gebäude auf dem Grundstück einen großen Spielraum haben. Zu der Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft im Westen des Plangebietes halten die Baugrenzen auch aus Schutzgründen einen Abstand von 10,0 m ein. Ansonsten sind die Baugrenzen im Regelfall mit Abständen von 3,0 oder 5,0 m zu benachbarten Flächen festgesetzt.

Im Interesse der östlich angrenzenden und bereits vorhandenen Wohnbebauung am Erlenweg sind in dem östlichen WA2-Gebiet die Baugrenzen so festgesetzt, dass sich zwei Baufelder ergeben. Die dazwischen liegende Freifläche sichert die Besonnung der benachbarten Altbebauung am Erlenweg. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Osten des Plangebietes die längere Gebäudeseite in Ost-West-Richtung zu erstellen ist, was in der Praxis regelmäßig zu einer Ost-West-Firstrichtung führt. Damit ist die kürzere Gebäudeseite zur Altbebauung am Erlenweg ausgerichtet, wodurch deren Beeinträchtigung durch die Neubebauung reduziert wird. Diese Gebäudeausrichtung unterstützt auch die ohnehin schon im Gestaltungsentwurf vorgesehene energetisch günstige Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Hauptsonneneinstrahlung) und ermöglicht eine sinnvolle Grundstückserschließung von Nordwesten her.

5.3 Örtliche Bauvorschrift

Durch den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 56 i.V.m. § 97 und 98 NBauO für diesen zentralen Ortskernbereich soll einerseits ein eigenständiger Charakter des in sich geschlossenen Gebietes erreicht und andererseits die Einfügung 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.

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, werden nur wenige Anforderungen an Außenwände, Dachlandschaft und Werbeanlagen gestellt. Im Einzelnen werden folgende Vorschriften erlassen:

- Um die regional für alle Dörfer und auch für den historischen Ortskern von Reppenstedt typische Backsteinstruktur sicher zu stellen, sind 50 % der Außenwandflächen aus Verblendmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun herzustellen. Verbleibende Außenwandflächen sind mit Ausnahme der Fenster und Türen zu verputzen in den Farben Weiß bis Gelb. Somit können moderne Gestaltungselemente eingefügt werden. In den allgemeinen Wohngebieten sind in Anlehnung an die vorhandenen Gebäude oberhalb der Vollgeschosse auch Holzverkleidungen zulässig.
- Neben der Außenwände haben die Dächer einen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltung. Sie sind mit einer Neigung von mindestens 16° zu versehen. Um moderne Dachgestaltungen (z.B. Pultdach) und nicht für den Ausbau vorgesehenen Dächer, wie sie auch bei Staffelgeschosse verwendet werden, zu ermöglichen, ist auf die Festsetzung von stärkeren Dachneigungen wieder Abstand genommen worden. Doch die die Dachlandschaft wesentlich beeinflussenden Gestaltungsmerkmale Material und Farbgebung werden dafür im Gegenschritt eng gefasst. Als Materialien für die Dächer sind nur Tonpfannen oder Betonsteine in den Farben Rot bis Rotbraun zulässig. Dachendeckungen in den Farben Anthrazit, Blau oder Grün usw. kommen vermehrt in Mode, würden aber das historische Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen, zumal die Dachneigung bereits vom historischen Kontext abweicht. Unnatürlich, dominant und damit besonders auffällig sind außerdem glänzende 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 Landschaftsbild. Ausnahmen in der Dachdeckung werden für die aus Umweltgründen zu begrüßenden Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Dachbegrünungen zugelassen.

- Da eine ruhige Dachlandschaft wesentlich zu einem positiven Gesamteindruck in der Gestaltung beiträgt, sollen Dacheinbauten sich 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.
- Werbeanlagen sind in Wohngebieten relativ selten. Um so mehr können sie das Straßenbild stören. Deshalb werden verschiedene Vorgaben für Werbeanlagen festgesetzt: Die Größe der Werbeanlagen, deren Anbringungshöhe, die Größe der Buchstaben und die Art der Beleuchtung sind festgelegt. Außerdem werden Vorgaben zu Fahnen und Fahnenmasten getroffen, da diese in der Vergangenheit bereits an anderer Stelle zu gestalterischen Störungen geführt haben. Lediglich im Bereich des Sondergebietes sind für maximal drei Fahnenmasten relativ großzügige Werbemöglichkeiten zulässig, damit auf den Dienstleistungsbetrieb entsprechend hingewiesen werden kann.
- Nebengebäude, Garagen und Carports über 20 m² Grundfläche sind bzgl. der Außenwände und Dächer den Hauptgebäuden anzupassen oder aus Holz herzustellen. Wenn diese Anlagen alternativ mit Flachdach gebaut werden, ist dieses zu begrünen, was sich positiv auf das Kleinklima auswirkt. Für Nebengebäude, Carports und Garagen über 36 m² gilt darüber hinaus, dass sie mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen sind, um gestalterisch weniger störend in Erscheinung zu treten.
- Für Nebengebäude bis 20 m² bestehen dagegen keine Gestaltungsvorschriften. So können Geräteschuppen oder ähnliche das Ortsbild nur am Rande beeinflussende Gebäude nach individuellen Vorstellungen errichtet werden. Bei der Flächenermittlung der Nebengebäude ist allerdings zu beachten, dass die Flächen von Nebengebäuden mit aneinanderstoßenden Wänden addiert werden, da sie als großes zusammengehörendes Gebäude wirken und dementsprechend die evt. die oben genannten höheren Anforderungen an die Gestaltung erfüllen müssen.

5.4 Erschließung

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Lüneburger Straße (L 216). Da der neue Knotenpunkt in der relativ stark befahrenen Ortsdurchfahrt mit zahlreichen Zufahrten liegt, ist zur Sicherung des Verkehrsflusses ein Ausbau des Knotenpunktes notwendig. In Abstimmung mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird die Landesstraße für eine Linksabbiegehilfe aufgeweitet. Östlich wird die Aufweitung noch geringfügig weitergeführt, so dass für eine Fußgängerquerung eine Verkehrsinsel entsteht. Damit haben Fußgänger die Möglichkeit die Infrastruktureinrichtungen südlich der Landesstraße relativ sicher zu erreichen. Die genaue Ausbauplanung im Maßstab 1:500 liegt als Anlage dieser Begründung bei. Da der Ausbaubereich des Knotenpunktes vollständig innerhalb des Bebauungsplangebiets liegt, ersetzt dieser den sonst notwendigen Planfest-

stellungsbeschluss. Um weitere Grundstückszufahrten und damit weitere Gefahrenpunkte an der Landesstraße zu vermeiden, wird zur Landesstraße ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Von der Landesstraße führt eine Stichstraße mit einem leichten Schwenk nach Norden und mündet in einer Ringstraße, die die zurückliegenden Flächen erschließt.

Im Südwesten wird eine Anbindung an den Lindenweg festgesetzt. Die angrenzende und bisher als Gartenland genutzte Fläche liegt im benachbarten Bebauungsplanes Nr. 2 (alt) "Ortfeld-West" und ist dort bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Gemeinde verfolgt mittelfristig das Ziel, die innere Erschließung des Plangebietes über diese Straßenführung an die Lichtsignalanlagengesteuerte Kreuzung der Landesstraße anzubinden, was die Verkehrsführung auf der Lüneburger Straße deutlich verbessern und sowohl von der Straßenbauverwaltung als auch der Polizei begrüßt würde. Damit würde sich nicht nur die Verkehrssicherheit und -leichtigkeit auf der Landesstraße erhöhen, sondern zusätzlich ergäbe sich eine durchgängige Wegeverbindung von den östlichen Wohngebieten Reppenstedts zum Landwehrplatz/Rathaus/Schule abseits der vielbefahrenen Landesstraße. Auch wenn diese Straßenführung realisiert werden kann, benötigt das Sondergebiet „Pflege und Betreuung“ eine direkte Zufahrt von der Landesstraße.

Die Hauptzufahrt zum Plangebiet wird mit einem durch Hochbord abgesetzten Fußweg hergestellt. Der Fußweg endet an der 6,0 m breiten Ringstraße. Sie wird als reine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr als gemischt genutzte Verkehrsfläche ausgebaut. Im nördlichen Bereich werden 2 Parkplätze durch gestalterisches Hervorheben eingerichtet. Weitere Parkplätze für Besucher des Wohngebietes sollen durch zwei größere Parkbuchten in der Ringstraße geschaffen werden.

Der ruhende Verkehr der Bewohner wird auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Für das Sondergebiet werden neben Stellplatzflächen innerhalb des Sondergebietes noch zusätzliche Stellplätze benötigt. Deshalb sind bereits östlich der Haupterschließung noch im Bereich des Sondergebietes Flächen für Garagen bzw. Stellplätze festgesetzt. Hier wird voraussichtlich eine Carportanlage für das betreute Wohnen errichtet. Weitere Stellplätze befinden sich in der Nachbarschaft zur privaten Grünfläche südlich der Planstraße Richtung Lindenweg. Hier sollen Mitarbeiter der Seniorenwohnanlage die Möglichkeit bekommen ihr Fahrzeug abzustellen.

Eine direkte Wegeverbindung zur Straße An der Landwehr ist im Zuge dieses Bebauungsplanes vorgesehen. Nördlich des Sondergebietes verläuft ein Rad-/Fußweg, der nördlich des Erlengehölzes und nördlich des vorhandenen Teiches zu der südlich verlaufenden Böschung geführt wird. Von hier wird er im Bereich der jetzigen Böschung, die zum Teil am Rande des Postgrundstückes liegt, nach Westen zur vorhandenen Straße „An der Landwehr“ geführt. Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren ist die Wegeführung auf der Böschung gewählt worden. Um einen dem Zweck entsprechenden Wegebau zu ermöglichen ist ggf. die Böschung geringfügig nach Norden zu verschieben. In dem Bereich, in dem der Weg auf die Böschung trifft, wird zusätzlich ein Wegestutzen in Richtung Süden geführt. Damit wird der Einzelhandelsstandort rückwärtig an das Wegenetz angebunden, so dass er unabhängig von der Lüneburger Straße zu erreichen ist. Auch dieser Stutzen verläuft über Randflächen des Postgrundstückes. Da die Post ihre Flächen verkaufen will, wird die Gemeinde gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB das Vorkaufsrecht ausüben.

Von der oben beschriebenen Wegetrasse verläuft ein weiterer Rad-/Fußweg westlich der neuen Bauflächen nach Norden. Außerhalb des Plangebietes wird er parallel zum "Kranken Hinrich" nach Nordosten zum Birkenweg geführt. Dieser Weg erschließt auch den nördlich der Bebauung vorgesehenen Kinderspielplatz. Über Verbindungswege von der Ringstraße ist er für alle Bewohner auf kurzem Wege zu erreichen.

5.5 Oberflächenentwässerung

Im gesamten Plangebiet sind bereits Bodenuntersuchungen aufgrund von Rammkernsondierbohrungen erfolgt. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist in den zur Bebauung anstehenden Bereichen überwiegend möglich, weshalb auch textlich festgesetzt wird, dass das anfallende Oberflächenwasser möglichst flächenhaft auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern oder zurückzuhalten ist. Das Anlegen einer Zisterne und die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ist denkbar und auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit der Ressource Wasser erwünscht.

Das auf den versiegelten Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle nach Norden geführt, wo es im Bereich der Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft einer Versickerungsmulde zugeführt wird. Das erforderliche Rückhaltevolumen wurde vom Fachbüro bereits ermittelt. Die Berechnung liegt als Anlage dieser Begründung bei. Die Regenrückhalte mulde wird naturnah gestaltet und erhält gemäß textlicher Festsetzung nur eine Tiefe von maximal 30 cm. Die Regenwasserkanäle im Straßenraum dienen den Baugrundstücken auch als Notüberlauf. Ein hydraulischer Nachweis wird vom Fachbüro im Zusammenhang mit dem Antrag zur wasserrechtlichen Genehmigung vorgelegt.

5.6 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind durch die Erweiterung vorhandener Netze von den zuständigen Ver- und Entsorgern sicher zu stellen. Leitungen sind nach Möglichkeit im öffentlichen Verkehrsraum zu platzieren.

Für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Gellersen zuständig. Ein Schmutzwasserkanal liegt bisher nur im Bereich der Landesstraße.

Die Restmüll- und Wertstoffbeseitigung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Lüneburg. Die Müllbereitstellung erfolgt im Verkehrsraum. Die Behälter müssen so an der Straße platziert werden, dass sie durch ein Entsorgungsfahrzeug mit Greifer aufgenommen werden können. Für die nicht direkt durch Müllentsorgungsfahrzeuge anfahrbaren Grundstücke werden Müllbereitstellungsflächen festgesetzt. Dabei ist für jedes nicht direkt anfahrbare Grundstück eine Fläche von 1,65 m² zugrunde gelegt worden.

Die Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Erdgas und Kommunikationseinrichtungen wird von den zuständigen Versorgungsunternehmen geleistet durch Erweiterung des vorhandenen Netzes.

Die Samtgemeinde ist im Plangebiet für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zuständig. Die sicherzustellende Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h über zwei Stunden kann im Normalfall über das Trinkwassernetz erfolgen.

5.7 Immissionen

Lärmimmissionen sind von der Landesstraße zu erwarten. Es wurde deshalb das Fachbüro Bonk-Maire-Hoppmann beauftragt die zu erwartenden Schallimmissionen zu ermitteln. Dabei wurde der Prognosewert für 2015 von 14.900 Fahrzeugen zu Grunde gelegt. Die erstellten Lärmkarten sind als Anlage dieser Begründung beigelegt. Aus den dargestellten Isophonen ist ersichtlich, dass sowohl tags als auch nachts jeweils in einem kleinen Teilbereich im Süden der beiden Baufelder des Sondergebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60 bzw. 50 dB(A) überschritten werden.

Da die Richtwerte der 16. BImSchV jedoch nicht überschritten werden, ist die Lärmbelastung nicht als gesundheitsgefährdend einzustufen. Zumal in direkter Nachbarschaft Wohnhäuser noch wesentlich dichter an der Landstraße liegen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwand oder -wall kommen wegen der exponierten Lage im Ortszentrum und der damit einhergehenden erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht in Frage, zumal es sich nur um kleine Teilflächen des Sondergebietes handelt.

Der Nachteil der höheren Lärmbelastung wird erfahrungsgemäß von der Mehrzahl älterer Menschen als geringwertig eingestuft. Zudem ist zu bedenken, dass im wesentlichen die Lärmbelastung nur Auswirkungen auf den Außenwohnbereich hat. In Alten-, Senioren- oder Pflegeeinrichtung werden aber regelmäßig in ruhig gelegenen Außenbereichen Terrassen oder andere Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner geschaffen, so dass den Bewohnern kein Nachteil durch den höheren Immissionspegel entstehen. In diesem Falle plant der Investor die Anlage eines nach Westen hin geöffneten Innenhofes, der zur Landstraße gut abgeschirmt wäre.

Innerhalb der Gebäude ist die Wohnruhe ohnehin gegeben, da die anzuwendende DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" unabhängig vom Außenlärm für die entsprechende Ruhe in den Gebäuden sorgt. In einem Hinweis auf dem Bebauungsplan steht, dass "in den Bereichen des Sondergebietes, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags/50 dB(A) nachts überschritten werden, (...) am Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" notwendig" sind.

5.8 Grünflächen/ Belange von Natur und Landschaft

5.8.1 Bauplanungsrechtliche und naturschutzrechtliche Beurteilung

Wie bereits im Kapitel 1 erläutert, wird das beschleunigte Verfahren angewendet, denn es werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben vorbereitet, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern und es sind keine FFH- bzw. EU-Vogelschutz-Gebiete betroffen. Daher wird auf einen Umweltbericht verzichtet. Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 2 ha. Unter dieser Voraussetzung gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. für zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist kein Ausgleich erforderlich. Ein Ausgleich wäre für den bereits bebauten Teil im Süden auch deshalb nicht erforderlich, weil in diesem Teil mit der Planung ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert wird. Die geänderten Baurechte würden im Südteil auch nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen. Trotzdem werden in diesem Bebauungsplan die Belange von Natur und Landschaft umfassend abgehandelt und zahlreiche Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Für die Inanspruchnahme von Teilflächen einer gemeindlichen Ausgleichsfläche sowie für die randliche Beeinträchtigung des Erlengehölzes als besonders geschütztes Biotop für den Bau eines Rad- und Fußweges werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese Eingriffe sind nicht nach § 13a BauGB von Ausgleichsmaßnahmen freigestellt. Die Problematik der möglichen Beeinträchtigung von nach § 28a NNatG besonders geschützten Biotopen ist zudem besonders zu betrachten.

Hinweise auf das Vorkommen von Arten der FFH-Richtlinie liegen nicht vor. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vogelarten (dazu gehören alle heimischen Brutvogelarten) im räumlichen Zusammenhang und auf der Ebene der lokalen Population betrachtet, bleibt erhalten, da der Bebauungsplan den Erhalt der hierfür wertgebenden Strukturen festsetzt.

Dieses sind insbesondere verschiedene Gehölze (Einzelbäume, Erlengehölz) als relevante Bruthabitate sowie Grünlandflächen in der Bachniederung mit potenzieller Eignung für Bodenbrüter, z.B. für die Feldlerche. Die zur Bebauung anstehende höher gelegene Grünlandfläche ist arten- und strukturarm und auch wegen der Nähe zur Bebauung (Störungseinflüsse) als Bruthabitat wenig bedeutend. Hinweise auf Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie sind nicht vorhanden. Der mögliche Verlust dieses Grünlands führt für die lokalen Brutvogelpopulationen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands.

5.8.2 Bestandsaufnahme

Arten und Lebensgemeinschaften

Im Sommer 2007 wurde eine Biotopkartierung im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie für die Flächen westlich und nordöstlich hiervon durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der anliegenden Karte dargestellt. Darüber hinaus liegen Informationen aus dem Landschaftsplan der Samtgemeinde Gellersen und aus dem Biotopkataster des Landkreises Lüneburg vor. Nachfolgend werden die vorkommenden Biotope beschrieben:

Im Umfeld der vorhandenen Hofanlage befinden sich zahlreiche Einzelbäume und Baumgruppen. Im Rahmen eines separaten Gutachtens wurde der Baumbestand der Hofanlage im Jahre 1997 aufgenommen und hinsichtlich der Vitalität beurteilt. Überwiegend sind die Bäume in einem vitalen Zustand. Es handelt sich um typische Hofbäume unterschiedlichen Alters. Bemerkenswert sind einige alte Eichen im östlichen Hofbereich, eine Baumgruppe im Südosten und eine Lindenreihe an der Westfront des Hauses.

Entlang des kranken Hinrichs befinden sich im Nordosten Baumreihen aus Eichen und Birken sowie im Westen eine Reihe aus jüngeren Erlen. Entlang einer kleinen Geländeböschung wächst eine Schlehenhecke. Im Südwesten des betrachteten Gebiets wurde ein Ziergebüsch aus verschiedenen Laubsträuchern angelegt. Gehölze sind generell als Strukturelemente sowie als (Teil-)Lebensräume für die Fauna bedeutsam.

Im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie im Westen des untersuchten Gebiets befinden sich Erlengehölze, die als Erlen-Eschen-Wald der Talniederung gemäß § 28a NNatG besonders geschützt sind. Das südliche Gehölz besteht vor allem aus Erlen und dazu aus einzelnen Weiden, Eschen und Eichen in der Baumschicht. Teilweise ist der Baumbestand lückig. In der Strauchschicht wächst zahlreich der Schwarze Holunder sowie seltener Haselnuss und Johannisbeere. Die Krautschicht wird im Frühjahrsaspekt vom Scharbockskraut geprägt und im Sommer von der großen Brennnessel. Beeinträchtigungen bestehen durch Entwässerung und Müllablagerungen. Wegen der vorgefundenen Beeinträchtigungen wurde dieser Erlen-Eschen-Wald als „schlechte Ausprägung“ spezifiziert. Der randliche Bereich wird aus Erlen-Jungwuchs gebildet, der zentrale Bereich aus älteren Bäumen. Ob die eher trockenen Randbereiche aus Erlen-Jungwuchs dem Schutz nach § 28a NNatG unterliegen, ist unklar.

Im Gegensatz dazu stellt sich der Erlen-Eschen-Wald im Westen des untersuchten Gebiets wegen einiger Quellen als deutlich nasser dar. Der Wald ist aus floristischer und faunistischer Sicht sehr artenreich. Hier wachsen z.B. Sumpfdotterblume, Brunnenkresse (*Nasturtium officinale*) und Winkel-Segge (*Carex remota*) als nässezeigende Arten.

Das Flurstück 31/136, zu dem der letztgenannte Wald teilweise gehört, stellt eine im Jahr 1999 hergestellte Ausgleichsfläche der Gemeinde Reppenstedt, zugeordnet dem Bebauungsplan „Landwehr“, dar. Diese Fläche beinhaltet verschiedene Biotope frischer bis nasser Standorte: Neben dem beschriebenen Erlen-Eschen-Wald sind größere Flächen mit Weiden- und Erlen-Sumpfgewächsen bewachsen, das spontan nach der Vernässung der Fläche entstanden ist. Innerhalb des Gebüschs wachsen vereinzelt Hochstauden feuchter

Standorte, z.B. Behaartes Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*). Dieses Sumpfgebüsch gehört ebenfalls zu den nach § 28a NNatG besonders geschützten Biotopen.

Ebenso einzustufen sind die zwischen dem Erlenwäldchen und dem Sumpfgebüsch gelegenen weniger verbuschten Flächen, die als Hochstaudensumpf nährstoffreicher Standorte/ verbuschende Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte erfasst wurden. Hier wachsen als Arten feuchter Hochstauden z.B. Wolfstrapp (*Lycopus europaeus*), Behaartes Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) und Blut-Weiderich (*Lythrum salicaria*) sowie als Ruderalarten der frischeren Standorte z.B. Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Gewöhnlicher Hohlzahn (*Galeopsis tetrahit*). Im Randbereich des Flurstücks sind dagegen wegen der weniger nassen Standorte nur noch Arten der frischen Ruderalfluren zu finden. Neben der Brennnessel kommen auch die Gewöhnliche Quecke (*Elymus repens*), das Wollige Honiggras (*Holcus lanatus*) und die Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvensis*) vor. Obwohl diese Fläche im Herbst regelmäßig gemäht wird, konnte sich hier bisher keine Wiesenvegetation etablieren. Im Gegensatz zum beschriebenen Hochstaudensumpf gehört dieser Biotoptyp nicht zu den besonders geschützten Biotopen. Im südöstlichen Randbereich dieses Flurstücks liegt ein kleines, naturnahes Kleingewässer (geschützt gemäß § 28a NNatG) künstlicher Entstehung. Prägend sind Kleine Wasserlinse (*Lemna minor*) und Rohrkolben (*Typha spec.*). Im Uferbereich wächst Flatter-Binse (*Juncus effusus*). Alle Arten deuten auf einen hohen Nährstoffreichtum hin.

Um die ehemalige Hofstelle herum befindet sich ein ausgedehntes Grünlandareal. Vermutlich wird das Grünland zur Silagegewinnung genutzt. Je nach Standort konnten sich hier unterschiedliche Biototypen ausbilden: Nur kleinflächig noch vorhanden ist ein gemäß § 28a NNatG geschützter seggen- und binsenreicher Flutrasen, der westlich der Hofstelle auf nassen Standorten vorkommt. Typische Nass- und Feuchtgrünlandarten, die gemäß Begehung im Jahr 2007 hier wachsen, sind Behaarte Segge (*Carex hirta*), Flatter-Binse (*Juncus effusus*), Wolfstrapp (*Lycopus europaeus*), Gew. Sumpfkresse (*Rorippa sylvestris*), Wasserpfeffer (*Polygonum hydropiper*) und Knick-Fuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*). In der Kartierung des Landschaftsplans (1996) wird zusätzlich angegeben, dass der Flammende Hahnenfuß (*Ranunculus flammula*) als bemerkenswerte Art vorkommt.

Der größte Teil des Grünlands gehört zum Biototyp „Intensivgrünland frischer bis feuchter Standorte“. Kennzeichnende Arten sind Gräser wie z.B. Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*). Als krautige Arten kommen weit verbreitete Arten wie Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*) vor. Kleinflächig sind innerhalb an einzelnen Stellen dieses Grünlands größere Bestände von Flatter-Binse (*Juncus effusus*) vorhanden, z.B. im Bereich einer offenbar nicht mehr funktionierenden Drainage. Da hier aber im Gegensatz zum zuerst beschriebenen Typ des seggen- und binsenreichen Flutrasens weitere Feuchtgrünlandarten kaum vorkommen, werden diese Flächen als „Intensivgrünland feuchter Standorte, binsenreich“ beschrieben und nicht dem Flutrasen zugeordnet. Das Grünland oberhalb der Geländeböschung im Osten des Plangebiets ist wegen des trockeneren Standortes separat als „Intensivgrünland trockener Standorte“ abgegrenzt worden. Es fehlen daher viele Arten frischer bis feuchter Standorte wie z.B. Rohr-Schwingel, während die Gewöhnliche Quecke (*Elymus repens*) hier dominiert.

Der Kranke Hinrich stellt sich als nährstoffreicher Graben dar. Der östliche Teil des Gewässerlaufs wurde im Industriezeitalter künstlich angelegt, weshalb der Graben hier sehr tief liegt und von Eichen und Birken als für Gewässerufer untypische Gehölze begleitet wird. Im Gewässer selbst wächst die Aufrechte Berle (*Berula erecta*). Der südliche Teil ist dagegen weniger stark eingetieft. Hier wachsen im Böschungsbereich feuchte Hochstaudenfluren mit z.B. viel Sumpf-Reitgras (*Phalaris arundinacea*).

Die bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs gehören zu den Biototypen „ländlich geprägtes Dorfgebiet“ und „Straße“. Die zum Hof gehörigen Flächen sind teil-

weise überbebaut (Gebäude, Silo, Zuwegung), zu einem großen Teil aber auch unbefestigt (Garten, Rasen).

Wie im Kapitel 5.8.1 erläutert, liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Arten der FFH-Richtlinie oder des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vor. Hinsichtlich der Avifauna können bemerkenswerte Arten vor allem im Bereich der besonders geschützten Gehölzbiotope erwartet werden, wie z.B. Sumpfrohrsänger oder Baumpieper.

Abiotische Schutzgüter

Gemäß Landschaftsplan der Samtgemeinde Gellersen handelt es sich bei den Böden im Niederungsbereich (Abgrenzung ca. Grenze Grünflächen - Bebauung im Bebauungsplan) um Gleyböden mit Niedermoorauflage. Die höher gelegenen Flächen sind im Bebauungsplan als Pseudogley-Braunerde gekennzeichnet. Nach der Baugrunderkundung zum vorliegenden Bebauungsplan liegen auch innerhalb des Niederungsbereichs überwiegend sandige Böden vor, nur sehr kleinflächig ist nahe des Kranken Hinrichs auch Anmoor, Geschiebelehm oder Geschiebemergel als Bodenart vorhanden. Der Grundwasserstand beträgt im Bereich der Bachniederung im März 2006 deutlich unter 1,0 m. Im Bereich der vorhandenen Bebauung der Hofanlage beträgt der Grundwasserstand dagegen im Dezember 2007 um die 2,0 m. Die Niederungsflächen sind aus Sicht des Grundwasserschutzes wegen des hohen Grundwasserstandes als schutzwürdig einzustufen. Aus klimatischer Sicht ist die Bachniederung als Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiet für Reppenstedt bedeutsam. Auch aus Sicht der abiotischen Schutzgüter ist es daher vordringlich wichtig, den Niederungsbereich des Kranken Hinrich, wie im Bebauungsplan vorgesehen, von Bebauung frei zu halten.

Landschafts- und Ortsbild

Der Niederungsbereich des Kranken Hinrichs wird im Landschaftsplan der Samtgemeinde Gellersen als Landschaftsbildraum von besonderem Wert dargestellt. Die Abgrenzung der Niederung orientiert sich ungefähr an der geplanten Grenze der Bebauung im Bebauungsplan. Wertgebende Landschaftselemente sind die Feuchtgehölze, der Wasserlauf mit begleitenden Gehölzen und das ausgedehnte Grünland, das sich auf der Nord- und Westseite des Kranken Hinrichs fortsetzt. Der Gewässerlauf stellt sich als stark eingetiefter Graben dar und ist daher als landschaftsprägendes Element von geringerer Bedeutung als es ein naturnah verlaufender Bach wäre. Er ist jedoch als ehemaliger Bewässerungsgraben (Wasserzufuhr für die Saline) von besonderer kulturhistorischer Bedeutung. Für das Landschaftserleben sind die Niederungsbereiche derzeit nicht erschlossen, da Wegeverbindungen fehlen.

Der übrige Bereich wird als aus Sicht des Landschaftsbildes gering bedeutsam bezeichnet, da die Flächen durch die vorhandene Bebauung überprägt sind. Die Hofanlage stellt eine für dörfliche Gebiete typische Bebauung dar, die aber an dieser Stelle durch die überformende angrenzende moderne Bebauung und durch die von der Straße mittels Gehölzen abgeschirmte Lage nur bedingt wahrnehmbar ist.

5.8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Minderung und Vermeidung

Das neue Baugebiet wird in Richtung eines aus naturschutzfachlicher Sicht sensiblen Niederungsbereichs entwickelt. Daher besteht eine besondere Verpflichtung für Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zum Schutz vorhandener wertvoller Strukturen und Biotope. Trotz der Lage am Rand der Niederung wird der Ausweisung eines Baugebiets in dieser zentralen Lage Reppenstedts Vorrang vor einer Neuausweisung am Rand

der Ortschaft gewährt, da dadurch auch die Nachnutzung eines bereits bebauten Gebiets ermöglicht wird. Damit wird die alternative Inanspruchnahme von bisher unbebauter Fläche verringert. Neubaugebiete in entfernteren Ortsrandlagen haben längere Wege und damit zusätzliche Umweltbelastungen zur Folge. Im vorliegenden Fall befinden sich dagegen die Versorgungseinrichtungen zum täglichen Bedarf sowie weitere Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule und Gemeindeverwaltung in rad- und fußläufiger Entfernung.

Die Abgrenzung des Baugebiets wurde so gewählt, dass der eigentliche Niederungsbereich des „Kranken Hinrich“ mit den naturschutzfachlich bedeutenden Biotopen von der Überbauung frei gehalten wird. Die besonders geschützten Biotope sind im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet. Sie sind dem jeweiligen Biotoptyp entsprechend zu erhalten. Nach Möglichkeit sind sie zu optimieren.

Es ist nicht möglich, einen Weg für die Bewohner der Siedlung am Erlenweg und für die neuen Bewohner des geplanten Baugebiets so zu planen, dass der Niederungsbereich nicht tangiert wird, wenn man einen Weg als Alternative für die Nutzung der zu engen Landesstraße sucht. Es wurde jedoch versucht, den Weg so zu legen, dass die Biotope der Bachniederung möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Lage des Weges wurde bereits mit der Naturschutzbehörde vor Ort abgestimmt. Danach ist der Weg im Westen zunächst so weit möglich auf der Böschung geplant, die zum Flurstück 31/130 gehört. Dadurch wird die Inanspruchnahme von Teilflächen des Flurstücks 31/136 (gemeindliche Ausgleichsfläche) minimiert. Um die älteren Bäume des Erlengehölzes zu erhalten und außerdem ein zu erhaltendes Kleingewässer nicht zu beeinträchtigen, verschwenkt der Weg anschließend nach Norden. Er wird nördlich im Abstand von ca. 3 m um das Kleingewässer herum geführt, da sich hier vor Ort keine Feuchtbiotope, sondern aus naturschutzfachlicher Sicht weniger bedeutende brennnesselreiche Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte befinden. Mit einer Brücke überquert der Weg den Kranken Hinrich. Die genaue Trassierung des Rad- und Fußweges am Rande des zu erhaltenden Erlengehölzes muss so erfolgen, dass möglichst wenig Bäume beeinträchtigt oder gefällt werden müssen. Bei einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass durch die Lage der Weg so an älteren Weiden vorbei geführt werden kann, dass diese erhalten werden. Im Randbereich des Gehölzes kommt daneben nur Erlen-Jungwuchs vor, so dass die gewählte Trassierung aus naturschutzfachlicher Sicht optimiert ist. Um auch noch nördlich des neuen Weges vorhandene junge Weiden und Erlen zu sichern, wurden die Flächen als zu erhaltende Gehölze im Bebauungsplan festgesetzt. Die feuchten Bereiche des Sumpfhölzes mit älteren Bäumen befinden sich im Süden des Gehölzes. Dieser Teil wird als besonders geschütztes Biotop im Bebauungsplan dargestellt. Der Weg soll so weit dieses technisch möglich ist in naturverträglicher Bauweise erstellt werden. Es wird geprüft, ob innerhalb dieses sensiblen, feuchten Gebiets eine Befestigung mit Holzbohlen möglich ist, die aus naturschutzfachlicher Sicht zu den geringsten Beeinträchtigungen führt. Bei den Bauarbeiten in diesem sensiblen Bereich ist besondere Umsicht und Vorsicht geboten. Auch bezüglich des Erlengehölzes sind die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten“ zwingend zu beachten. Eine ökologische Baubegleitung und eine Abstimmung der konkreten Baumaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen.

Der Rad- und Fußweg ist zwar in einer Breite von 3,0 m (westlicher Bereich) bzw. 4,0 m festgesetzt, die Ausbaubreite beträgt jedoch nur 2,5 m, was dem Minimum zur Gewährleistung einer gefahrlosen Begegnung von Radfahrer und Fußgänger mit z.B. Kinderwagen oder Rollator ist. Die Randflächen sind für Mulden und Begleitgrün vorgesehen. Im westlichen Bereich wurde die Breite der Wegefläche auf 3,0 m verringert, so dass hier in zwingend erforderlichem Umfang naturgeprägte Flächen für den Wegebau verloren gehen.

Das geschützte Biotop „Nasswiese“ ist im Bebauungsplan ebenso wie das Erlengehölz und das Kleingewässer als geschütztes Biotop gekennzeichnet. Zum Schutz der Nasswiese ist diese ein- bis zweimal jährlich unter Abfuhr des Mahdgutes zu mähen. Auf Dünger- und Pestizideinsatz ist zu verzichten. Dadurch wird der Erhalt dieses Biotops gewährleistet. Angrenzend an dieses Biotop werden die Flächen bis zum Rad- und Fußweg als Grünfläche/„T-Fläche“ festgesetzt. Zum langfristigen Erhalt der Nasswiese sind diese Flächen als Pufferzone erforderlich und sollen daher ebenfalls ein- bis zweimal jährlich unter Abfuhr des Mahdgutes gemäht werden. Auch hierbei ist auf Düngung und Pestizideinsatz zu verzichten. Diese Flächen werden durch diese Maßnahmen zwar hinsichtlich der Flora und der Kleintierwelt aufgewertet, aber andererseits führt die Verringerung der Gesamt-Grünlandfläche und die zunehmende Frequentierung durch Bebauung und den angrenzenden Fuß- und Radweg zu einer Beeinträchtigung (Störung von Säugetieren und Vögeln, Nutzung als „Hunde-Spielwiese“ und damit Trittschäden an der Vegetation). Um die Gefahr des unerwünschten Betretens in der Nähe zur geschützten Nasswiese zu verringern, ist der Weg aus Richtung der Bachquerung betrachtet im Bereich des Abknicks nach Norden auf der Nordwestseite mit Sträuchern zu bepflanzen. Geeignet sind dornige Sträucher, die das unerwünschte Übertreten in die angrenzende Wiese erschweren. Da bei der Bebauung vorhandene Schlehengebüsche innerhalb des Plangebiets ohnehin entfernt werden müssen, wird vorgeschlagen, die Stubben hier einzupflanzen, so dass hier gleich größere, kräftige Sträucher entstehen. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Pflanzfläche zum Anpflanzen von dornigen, standortheimischen Sträuchern festgesetzt.

Die Hofstelle ist von markantem Baumbestand geprägt. Im Bebauungsplan werden die prägenden Gehölze, so weit diese mit der geplanten Bebauung vereinbar sind, als zu erhalten festgesetzt. Die Bestimmungen der DIN 18920 sind bei Bauarbeiten einzuhalten, um Beeinträchtigungen der teilweise sehr alten Bäume durch die neue Bebauung zu vermeiden. Bei Abgang von zu erhaltenden Einzelbäumen und Gehölzen sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Nicht erhalten werden können ältere Linden, die an der Westseite des noch vorhandenen Gebäudes stehen sowie Gehölze im derzeitigen Garten. Ein Erhalt dieser Bäume wäre mit der Errichtung eines Pflegeheims nicht vereinbar, da wegen der Erschließungsstraße und der erforderlichen Stellplätze ein neues Gebäude im Vergleich zum jetzigen Gebäude weiter nach Westen rücken muss. Zudem stehen diese Bäume so dicht am vorhanden Bestand, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Bäume durch die Abrissarbeiten nur schwer vermeidbar ist.

Des weiteren wird eine Baumreihe aus jüngeren Bäumen nicht als zu erhalten festgesetzt, da auch dieser Erhalt die bauliche Ausnutzung des Sondergebiets zu stark einschränken würde. Als Ersatz für diese Bäume wird die Pflanzung von insgesamt sechs Einzelbäumen in zwei Dreier-Reihen festgesetzt, wobei es sich bei den Bäumen zwingend um Linden handeln muss. Lindenreihen, wie sie jetzt auch die Westfront des Gebäudes mit prägen, stellen dorftypische Gehölzgruppen dar, so dass durch diese Festsetzung an die dörfliche Gestaltungstradition angeknüpft wird. Die Lage der Linden ist im Bebauungsplan bewusst nicht vermaßt, um zu dokumentieren, dass die Lage der Baumstandorte im Detail noch an die spätere Detailplanung der Gebäude angepasst werden kann.

Weitere Pflanzungen von Einzelbäumen sind im Bereich der neuen Stellplätze im Westen des Plangebiets und im Randbereich der Ringstraße vorgeschrieben. Hierfür ist lediglich vorgegeben, dass standortheimische Laubbäume von mindestens 14 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe, zu verwenden sind. In diesem Bereich werden auch Stellplatzanlagen entstehen. Damit die hier vorgesehenen Garagen bzw. Carports weniger störend wirken, ist zur Minderung der Beeinträchtigungen für das Ortsbild eine Begrünung mit Rank- bzw. Klettergewächsen vorgeschrieben, wenn die Grundflächen einzeln bzw. bei aneinander gebauten Carports, Garagen oder Nebengebäuden addiert über 36 m² betragen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind am Ost- und Nordrand zur Abgrenzung gegenüber angrenzenden Nutzungen (Spielplatz, vorhandene Bebauung) in 3,0 m Breite Gehölzpflanzungen festgesetzt. Für diese Flächen sowie für Bepflanzungen entlang der Grenze zur öffentlichen Grünfläche sind ausschließlich Laubgehölze zulässig, Nadelgehölze sind unzulässig. Damit soll ein landschaftsgerechter Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft geschaffen werden. Insbesondere Koniferen in Reihen, die oft zur Bepflanzung an Grundstücksgrenzen dienen, würden an dieser sensiblen Stelle störend wirken. Im Westen entlang des Weges wird keine Pflanzfläche separat festgesetzt, da den zukünftigen Grundstückseignern die Möglichkeit belassen werden soll, einen Zugang zu ihrem Grundstück von dieser Seite aus zu schaffen. Zudem ist davon auszugehen, dass auch unabhängig von einer festgesetzten Pflanzfläche eine Eingrünung mit Gehölzen erfolgt, um einen Einblick in die Privatgärten vom öffentlichen Weg aus zu vermeiden.

Für die festgesetzten Pflanzflächen ist bestimmt, dass die Begrünung als Hecken in einer Mindestqualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm anzulegen ist, z.B. als freiwachsende Strauchhecke mit einzelnen Bäumen oder als Schnitthecke. Bevorzugt sollen standortheimische Gehölze verwendet werden. Nachfolgende Pflanzenliste ist hierfür beispielgebend:

Bäume:	Sträucher:
Gewöhnliche Esche	Eingriffeliger Weißdorn
Salweide	Faulbaum
Eberesche	Gemeiner Schneeball
Stieleiche	Grau-Weide
Sandbirke	Haselnuss
Hainbuche	Hundsrose
Rotbuche	Schlehe
Zitter-Pappel	Schwarzer Holunder
	Wald-Geißblatt

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Boden und Grundwasser sind die im Osten des Plangebiets anzulegenden Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z.B. als wassergebundene Decke, als Pflaster mit hohem Fugenanteil, als Rasengittersteine oder dergleichen herzustellen.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist außerdem soweit möglich flächenhaft vor Ort zu versickern bzw. zurückzuhalten. Als Notüberlauf kann das Wasser über die öffentlichen Verkehrsflächen der Regenrückhaltemulde zugeführt werden. Diese ist, soweit es die technischen Vorgaben (Notüberlauf usw.) zulassen, naturnah zu gestalten und mit geschwungenen Uferlinien zu versehen. Zeichnerisch ist die Regenrückhaltemulde auch in entsprechender Ausformung konkret festgesetzt. Die maximale Tiefe beträgt höchstens 0,3 m, so dass eine Einzäunung der Anlage entbehrlich ist. Je nach Regenereignis und Wassersättigung des Bodens werden sich auch größere Überstauflächen als im Plan dargestellt ergeben. Die flache Sickermulde kann im Sommer bei Trockenheit auch überfahren oder gemäht werden, so dass sie sich in die umgebende Grünlandstruktur einfügt. Die Sickerfläche liegt im Bereich vorhandener Drainagen, die bei den Baumaßnahmen zur Sickermulde verschlossen werden. Dadurch tritt automatisch eine in diesem Fall erwünschte Vernässung ein. Damit sind insgesamt die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich dieser Bereich in Abhängigkeit von der Pflege sogar zu aus naturschutzfachlicher Sicht wertvoller Nass- bzw. Feuchtvegetation (Nasswiese oder feuchte Hochstaudenflur) entwickelt. Im Umfeld der Regenrückhaltemulde befinden sich entlang des Kranken Hinrichs jüngere Erlengehölze, die als zu erhalten festgesetzt sind.

Eine örtliche Bauvorschrift trägt zu einem harmonischen Ortsbild bei und vermindert damit auch Beeinträchtigungen vom Landschaftsbild im Übergangsbereich zur Talrandlage, z.B.

durch Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden. In der örtlichen Bauvorschrift ist daneben unter anderem vorgeschrieben, dass Flachdächer bei Nebengebäuden, Garagen und Carports ab 20 m² zu begrünen sind, wodurch bebauungsbedingte Beeinträchtigungen von Boden und Grundwasser gemindert werden.

5.8.4 Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen und Ausgleichsmaßnahmen

Im nachfolgenden Kapitel werden nur die erheblichen Beeinträchtigungen benannt, die auszugleichen sind. Beeinträchtigungen durch die neue Wohnbebauung inklusive des Teils des neuen Weges, der an der Bebauung entlang führt, werden nicht aufgeführt, da hierfür im vorliegenden Fall gemäß § 13a BauGB kein Ausgleich erforderlich ist (siehe Kapitel 5.8.1). Des Weiteren sind erhebliche Beeinträchtigungen durch den neuen Rad- und Fußweg nur ausgleichspflichtig, so weit der Weg nicht auf dem bisherigen „Post-Grundstück“ 31/126 verläuft, da dieses Flurstück vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 liegt und der Wegebau auf diesem Flurstück damit auch jetzt bereits zulässig wäre.

Der Bebauungsplan sieht eine neue fußläufige Wegeverbindung zwischen Ortszentrum und neuem Baugebiet vor, die teilweise durch eine bereits umgesetzte gemeindliche Ausgleichsfläche sowie am Rande eines besonders geschützten Erlengehölzes verläuft. Trotz der im Kapitel 5.8.3 dargestellten umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben noch folgende unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen: Durch die Wegeführung werden gemäß zeichnerischer Festsetzung (3,0 m Gesamtbreite) folgende eingriffsrelevante Flächen beansprucht: 125 m² Ruderalflur „Ausgleichsfläche“, 8 m² Wasserfläche und 113 m² Randbereich Erlengehölz. Bei einer Ausbaubreite von 2,5 m entspricht dieses einer ausgleichspflichtigen erheblichen Beeinträchtigung durch Neuversiegelung von 205 m². Während der Bauarbeiten werden zudem randliche Flächen zur Herstellung des Weges vorübergehend beeinträchtigt, z.B. durch Bodenverdichtung oder Entfernen von Vegetation über die versiegelten Flächen hinaus.

Der neue Rad- und Fußweg führt nicht nur zur Inanspruchnahme von Vegetationsflächen, sondern zusätzlich zu Störungen im unmittelbaren Umfeld z.B. für Brutvögel und Säugetiere. Bisher war die gemeindliche Ausgleichsfläche durch ihre tiefe Lage und die westlich und südlich umgebenden Böschungen trotz der unmittelbaren Siedlungsnähe relativ ungestört. Dieses wird sich durch die Nutzung des Weges durch Radfahrer und Fußgänger ändern.

Die festgestellte gemeindliche Ausgleichsfläche wird außerdem durch den neuen Weg zerschnitten, wenn auch nur in geringem Umfang, da der Weg zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Ausgleichsfläche im Westteil auf dem Flurstück 31/130 („Postgrundstück“) geplant ist. Es entsteht bezüglich der Ausgleichsfläche dennoch eine kleine Teilfläche südlich des Weges mit Kleingewässer und eine größere Fläche im Norden. Um den Bach zu queren, wird eine Brücke erforderlich. Je nach Art der Brücke wird damit die Durchgängigkeit des Fließgewässers ein weiteres Mal unterbrochen. Die Zerschneidungs- und Störungswirkungen sowie die Wirkungen der Gewässerquerung lassen sich nicht nach dem Städtetag-Modell bilanzieren. Daher soll die Bestimmung des erforderlichen Ausgleichs verbal-argumentativ hergeleitet werden.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart, dass zum Ausgleich für den Bau des Fuß- und Radwegs durch die gemeindliche Ausgleichsfläche (Flurstück 31/136) und am Rande des Erlengehölzes eine terrassenartige Aufweitung des Baches nördlich angrenzend an den besonders geschützten Flutrasen vorgesehen wird. Die Flächengröße beträgt gemäß Bebauungsplan (festgesetzt als Wasserfläche) 145 m². Diese festgesetzte Wasserfläche ist durch Abgrabung der derzeitigen Grabenböschung in terrassenartiger Stufung so herzustellen, dass eine periodische Wasserführung gewährleistet ist. Innerhalb dieser Fläche werden sich daher neue Feucht- und Nassbiotope, z.B. wechsel-

feuchte Pionierfluren, ansiedeln. Die zahlreichen im Bebauungsplan festgesetzten Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen für die bebauungsfreien Niederungsflächen – Grünlandextensivierung auf ca. 1 ha Fläche, Vernässung durch Zuleitung des Oberflächenwassers, Verschluss von Drainagen – führen zu einer Aufwertung des Niederungsbereichs aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes (Wiederherstellung naturnaher Boden- und Grundwasserverhältnisse durch Verzicht auf Düngung und Entwässerung) sowie des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften (höhere Vielfalt an feuchte- und nassliebenden Arten), so dass insgesamt betrachtet die erheblichen Beeinträchtigungen (Verlust von Ruderalfluren frischer Standorte und Erlen-Jungwuchs, Versiegelung) ausgeglichen werden.

5.8.5 Entwicklung eines Ökopools

Nordöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich Grünland, das derzeit noch zusammenhängend mit dem Grünland innerhalb des Plangebiets genutzt wird. Das Grünland wird zukünftig im Eigentum der Gemeinde sein. Die Flächengröße beträgt 21.194 m². Diese Fläche soll zukünftig als gemeindliche Ökopoolfläche für derzeit noch nicht absehbare Eingriffe bereitgestellt werden. Geplant ist zum einen eine extensive Nutzung des Grünlands und zum anderen die Anlage von wassergebundenen Wegen auf einer Fläche von 1.655 m². Diese Wege werden von zu pflanzenden Gehölzen begleitet. Die Eingriffe durch die neuen Wege werden durch die Gehölzpflanzungen ausgeglichen. Für die Aufwertung des Grünlands durch nur noch ein- bis zweimal jährliche Mahd wird ein Wertpunkt/m² gemäß Städtetag-Modell angerechnet. Bei einer Fläche von 21.194 m² - 1.655 m² Wegefläche = 19.539 m² wird hierdurch eine Aufwertung von insgesamt 19.539 Wertpunkten möglich. Die Umsetzung der Planung soll bedarfsorientiert erfolgen, wenn Ausgleichsmaßnahmen z.B. für Eingriffe durch Bebauungspläne im bisherigen Außenbereich erforderlich werden. Als zusätzliche Maßnahme kann an einer Stelle des Baches, die nicht von Gehölzen begleitet wird, eine weitere terrassenartige Aufweitung des Bachlaufs vorgesehen werden, die allerdings nach „Städtetag-Modell“ nur schwer bilanziert werden kann. Diese Maßnahme eignet sich daher insbesondere zur Kompensation für nicht quantifizierbare Eingriffe im Umfeld von Niederungsgebieten. In der Karte im Anhang zur Begründung sind die Maßnahmen auf der Ökopoolfläche (geplanter Wegeverlauf, Gehölze, Aufweitungsfäche, Grünland) dargestellt.

5.8.6 Spielplätze und private Grünflächen

Im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein Spielplatz festgesetzt. Spielplätze fehlen in der näheren Umgebung zum Baugebiet, so dass die Neuanlage eines Spielplatzes an dieser Stelle erwünscht ist, auch wenn das Baugebiet zum Teil für Bewohner jenseits der aktiven Familienphase geplant wird. Der Spielplatz ist zukünftig durch die Lage am Rad- und Fußweg auch für Bewohner anderer Baugebiete gut und gefahrlos erreichbar. Von den angrenzenden Grundstücken ist der Spielplatz durch eine 3,0 m breite private Anpflanzfläche abgegrenzt. Auch im Osten und Nordosten sind diese Pflanzflächen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt als Übergang zu der jeweils benachbarten Nutzung.

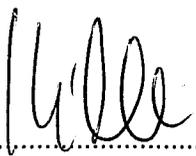
Im Südosten des Plangebiets befinden sich private Grünflächen. Die Flächen werden begrünt und bleiben damit ganz überwiegend bebauungsfrei. Sie sollen parkähnlich gestaltet werden, weshalb explizit bauliche Anlagen, die der Grünfläche „Park“ dienen, wie beispielsweise Bänke, überdachte Sitzplätze etc. sowie Fahnenmasten und Werbeanlagen unter Beachtung der örtlichen Bauvorschrift zulässig sein sollen.

6.0 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Plangebietes	5,48 ha	100,0%
Sondergebiet "Pflege und Betreuung"	0,76 ha	13,9%
Allgemeine Wohngebiete	2,13 ha	38,9%
- davon WA 1	0,27 ha	
- davon WA 2	0,75 ha	
- davon WA 3	0,43 ha	
- davon WA 4	0,68 ha	
Verkehrsflächen	0,80 ha	14,6%
- davon Landesstraße	0,19 ha	
- davon Planstraße	0,37 ha	
- davon Rad- und Fußweg	0,24 ha	
Fläche für Nebenanlagen	0,02 ha	0,4%
Grün- und Biotopflächen	1,70 ha	31,0%
- davon Spielplatz	0,14 ha	
- davon öffentl. Grünfläche Lindenweg	0,01 ha	
- davon private Grünfläche "TF1"	0,05 ha	
- davon private Grünfläche "TF2"	0,04 ha	
- davon Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,03 ha	
- davon Pflanzen v. Bäumen und Sträuchern	0,01 ha	
- davon Regenrückhaltegrube	0,10 ha	
- davon geschütztes Biotop Kleingewässer	0,04 ha	
- davon geschütztes Biotop Erlenbruch	0,28 ha	
- davon geschütztes Biotop Nassgrünland	0,12 ha	
- davon öff. Grünfläche / T-Fläche allg.	0,88 ha	
Wasserflächen	0,07 ha	1,3%
- davon Kranker Hinrich	0,06 ha	

Der Rat der Gemeinde Reppenstedt hat die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen.

Reppenstedt, den 13.10.08



Gemeindedirektorin

