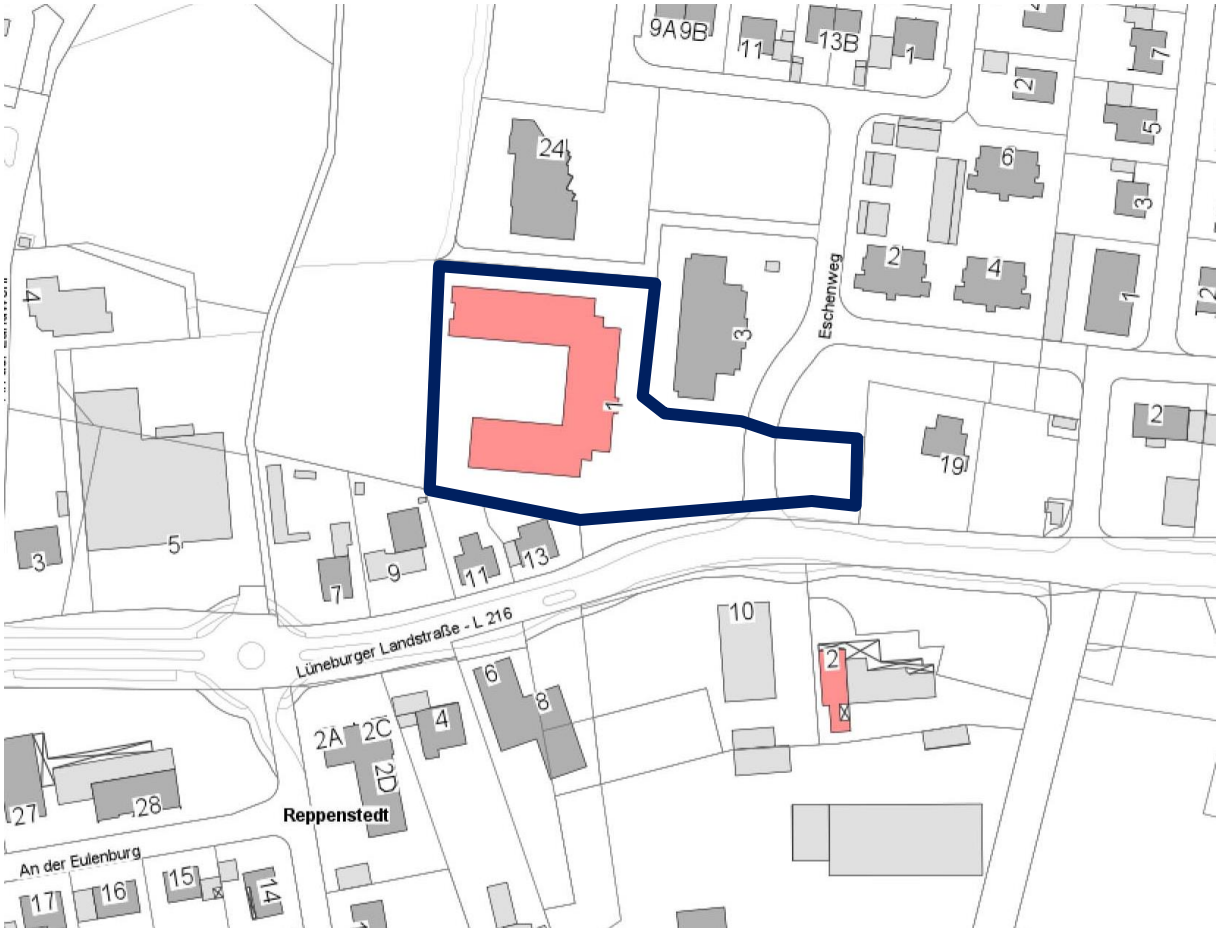
Gemeinde Reppenstedt

Bebauungsplan Nr. 34 „Ortsmitte IV“, 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

gemäß § 13a BauGB

Begründung

Stand ~~Vorentwurf~~ Entwurf: ~~16.05.2019~~ 13.11.2019



Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem. Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

Lage des Plangebietes — ohne Maßstab

Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING
STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0 Fax 04131 400 488-9

E-Mail: mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass und –ziele 5
2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung 5
3 Rechtsgrundlage und Verfahren 6
4 Zu beachtende Plangrundlagen 7
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 7
4.2 Landschaftsrahmenplan (LRP) 9
4.3 Flächennutzungsplan 10
4.4 Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans 11
4.5 Lageplan Erweiterung stationäre Pflege und Tagespflege 12
4.6 Schalltechnisches Gutachten 12
5 Festsetzungen des Bebauungsplans 13
5.1 Bauliche Nutzung 13
5.2 Baugrenzen 15
5.3 Straßenverkehrsfläche 15
5.4 Ein- und Ausfahrtverbot 15
5.5 Boden- und Grundwasserschutz 16
5.6 Grünordnung 16
5.7 Gemeinschaftsstellplätze 17
5.8 Lärmschutz 17
5.9 Örtliche Bauvorschrift 18
6 Hinweise 20
6.1 Anzeigepflicht von Bodenfunden 20
6.2 Artenschutz 20
6.3 Lärmschutz 20
7 Hinweise zum Verfahren 20
7.1 Ursprungsbebauungsplan 20
7.2 DIN-Normen 20
7.3 Rechtsgrundlagen 20
8 Weitere Angaben 21
8.1 Ver- und Entsorgung 21
8.2 Erschließung 21
8.3 Städtebauliche Werte 21
9 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen 21
10 Umweltbelange 22
10.1 Umweltbelange und Eingriffe im beschleunigten Verfahren/ Artenschutz 22

10.2 Eingriffe, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen 22

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis 25

Anlage 1 zur Begründung

Lageplan Erweiterung stationäre Pflege und Tagespflege, Feddersen Architekten, ~~14.02.2019~~ 13.11.2019.

Anlage 2 zur Begründung

Schalltechnisches Gutachten, Bonk – Maire – Hoppmann GbR, 08.03.2019.

1 Planungsanlass und –ziele

Anlass der Planung ist ein geplanter Anbau des Seniorenhauses KerVita aufgrund der großen Nachfrage nach Pflegeplätzen. Die stationäre Pflege und die Tagespflege sollen erweitert werden. In diesem Zuge wird auch ein Umbau der vorhandenen Einrichtung stattfinden. Ziel der Planung ist daher die Anpassung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 34 „Ortsmitte IV“, um eine Zulässigkeit für den Anbau zu ermöglichen.

Der Anbau ist in einem Bereich geplant, in welchem sich bisher Stellplätze des Seniorenhauses befinden. Diese Stellplätze werden daher verlegt. Hierfür wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in ein Sondergebiet/ Fläche für Gemeinschaftsstellplätze geändert.

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.900 m² und liegt zentral im Ortskern von Reppenstedt. Im Plangebiet befinden sich das KerVita Senioren-Zentrum „Reppenstedt“, Teile der Straße Eschenweg, über welche das Plangebiet erschlossen ist, sowie eine Grünfläche. Südlich wird das Plangebiet durch die Lüneburger Landstraße L216 begrenzt. Westlich und östlich grenzen Gehölzbestände an das Plangebiet an. Ansonsten ist das Plangebiet von Bebauung im Ortskern umgeben.

Abb. 1: Luftbild (~~2015~~ 2018) mit Markierung des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab. ~~Anmerkung: Auf dem unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstück ist mittlerweile ein Wohngebäude entstanden.~~
Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg. Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © ~~2015~~ 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg.

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ des Baugesetzbuches (BauGB). Demnach darf ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1. weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) oder 2. 20.000 m² bis weniger 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2). In den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche < 20.000) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 13a BauGB wird angewendet, weil die folgenden Voraussetzungen zutreffen:

Bedingungen des § 13a BauGB	**Auswertung**
Abs. 1, Sätze 1 und 2, Nr. 1 und 2 BauGB	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen	--
- die Nachverdichtung	Trifft zu (innerhalb des bestehenden Sondergebietes)
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	Trifft zu (Überplanung einer Grünfläche im Siedlungszusammenhang)
Größe der Grundfläche:	
1. weniger als 20.000 m²	Trifft zu
2. 20.000 m² bis weniger 70.000 m²; Durchführung einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien	--
Erhebliche Umweltauswirkungen bei 2. - Ausgleichsmaßnahme erforderlich	--
Abs. 1, Sätze 4 und 5 BauGB	
Begründet der B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist?	nein
Sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben?	nein
Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind?	nein
Abs. 2 Nr. 2 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?	nein
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	nein

Tabelle 1: Auswertung der Bedingungen des § 13a BauGB.

Die 1. Änderung ist demnach als andere Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen. Es handelt sich um einen bereits überplanten und besiedelten Bereich. Hierunter fallen nach Rechtsauffassung insbesondere Maßnahmen für Flächen, die sich im Siedlungsbereich befinden und einer anderen Nutzungsart zugeführt werden sollen. Dies ist im vorliegenden Fall die Überführung der Grünfläche in ein Sondergebiet zur Herstellung einer Parkplatzanlage im Zusammenhang mit der Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Sondergebiets.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die Bedingungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt sind.

Des Weiteren liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) zugrunde.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg aus dem Jahr 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes zu entnehmen. Die Planung ist, wie im Folgenden dargelegt, mit dem RROP vereinbar.

Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2003 i.d.F. der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarzer Kreis) (ohne Maßstab).
Quelle: Landkreis Lüneburg (2016).

<u>Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung</u>

Das Plangebiet liegt, wie große Teile der Ortslage Reppenstedt, innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Im RROP werden Einzugsgebiete vorhandener Wassergewinnungsanlagen als Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung dargestellt.

Im RROP werden folgende Ziele zu den Vorranggebieten für Trinkwassergewinnung aufgeführt:

„Abwässer sind mindestens entsprechend den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu reinigen. Die Reinigung soll vorwiegend in zentralen Kläranlagen erfolgen. Bei Einleitung von geklärtem Abwasser ist das natürliche Selbstreinigungsvermögen der Gewässer im Hinblick auf einen funktionsfähigen Naturhaushalt zu beachten und vor Überlastung zu schützen.

Insbesondere in den zentralen Orten ist ein Ausbau der Kanalisation mit vollbiologischen Kläranlagen einschließlich weitergehender Reinigungsstufen vordringlich. Soweit erforderlich, sind

vorhandene Anlagen den geänderten Belastungen und der gemeindlichen Entwicklung entsprechend auszubauen. […]“

Darüber hinaus werden folgende Grundsätze zu den Vorranggebieten für Trinkwassergewinnung aufgeführt:

„Niederschlagswasser ist möglichst getrennt vom allgemeinen Schmutzwasser abzuleiten. Bei der Ortsentwicklung sind die Probleme der Oberflächenwasserableitung durch entsprechende Entwässerungspläne zu lösen. Von der Möglichkeit, das gesamte Niederschlagswasser über Rückhaltebecken von den Vorflutern zeitweilig fernzuhalten und gleichzeitig von absetzbaren Stoffen zu befreien bzw. über Eigenversickerungsanlagen dem Grundwasser wieder zuzuführen, soll verstärkt Gebrauch gemacht werden.“

Diese Vorgaben stehen der Planung nicht entgegen und werden bei der Planung der Abwasserentsorgung und der Oberflächenentwässerung berücksichtigt.

Grundzentrum/ Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten

Reppenstedt wird im RROP als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" ausgewiesen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung, mit welcher ein Anbau an das Senioren-Zentrum ermöglicht wird, ist mit diesen Zielen der Raumordnung vereinbar. Durch die Planung wird das Angebot an stationärer Pflege und Tagespflege im Grundzentrum Reppenstedt erweitert.

Angrenzende Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (L216)

Die südlich an das Plangebiet angrenzende L 216 wird als vorhandene Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr und regional bedeutsamem Wanderweg für Radfahrer im RROP gekennzeichnet. Die vorliegende Bebauungsplanänderung, mit welcher ein Anbau an das Senioren-Zentrum ermöglicht wird, ist mit diesen Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die angrenzende Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung.

Nördlich gelegene Vorbehaltsgebiete

Nördlich des Plangebietes liegen ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung (Ton). Diese werden durch die Planung nicht berührt.

4.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Lüneburg 2017 wird unter anderem der Bestand aufgenommen als auch ein Zielkonzept formuliert.

Bestand

Im LRP wird das gesamte Plangebiet im Bestand als Siedlungs-/Verkehrsfläche mit der Wertstufe I, von geringer Bedeutung, dargestellt.

Zielkonzept

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Zielkonzept des LRP mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie) zu entnehmen.

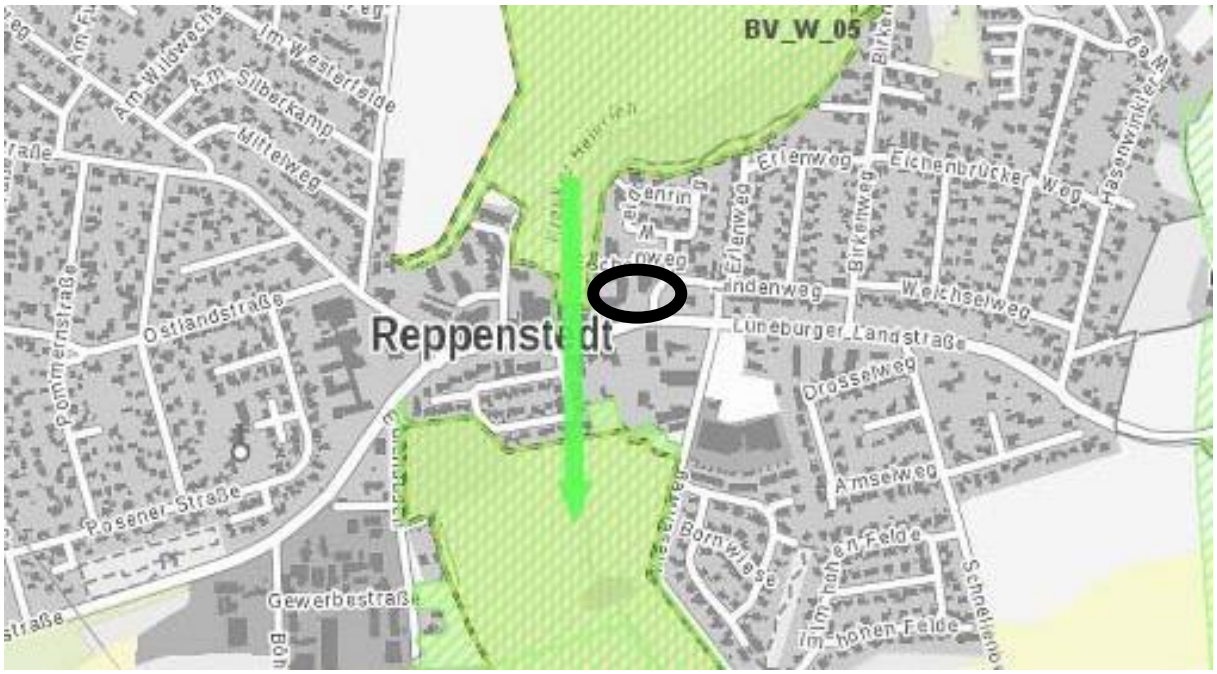


Abb.3: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarzer Kreis).
Quelle: Landkreis Lüneburg (2017).

Der LRP enthält für das Plangebiet selbst keine Darstellung im Zielkonzept.

Westlich des Plangebietes wird eine Vernetzungsachse mit der Zielsetzung „Freihaltung von Bebauung“ dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine Vernetzungsachse der nördlich und südlich gelegenen wertvollen Flächen, welche Landschaftsschutzgebiet sind. Im Norden handelt es sich um Waldbereiche und im Süden der Landesstraße um Auenbereiche. Ziel ist der Aufbau eines Biotopverbundes zur Erhaltung der Biodiversität. Diese Bereiche werden durch die Änderung nicht berührt.

Die Planung ist daher mit dem Landschaftsrahmenplan vereinbar.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet eine Sonderbaufläche „Pflege und Betreuung“ dar (siehe folgende Abbildung). Die 1. Änderung ist daher aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb.4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie). Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg (2019).

4.4 Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 „Ortsmitte IV“ setzt für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes überwiegend ein Sondergebiet „Pflege und Betreuung“ fest. Für das Sondergebiet werden maximal 3 Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,5, eine maximale Geschossflächenzahl von 1,5 sowie eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 52 m über NN festgesetzt. Im westlichen Teil des Sondergebietes wird eine Baugrenze festgesetzt. Für den südöstlichen Teil des Sondergebietes wird keine überbaubare Fläche festgesetzt. Die Erschließungsstraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entlang der L 216 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Außerdem wird im östlichen Bereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Auf der Grünfläche werden vorhandene Bäume als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus werden im Sondergebiet 6 anzupflanzende Bäume festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält eine örtliche Bauvorschrift. Bezüglich weiterer textlicher Festsetzungen wird auf den Bebauungsplan Nr. 34 „Ortsmitte IV“ verwiesen.

Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 34 „Ortsmitte IV“ mit Markierung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung (rote Linie), ohne Maßstab.
Quelle: Gemeinde Reppenstedt (2008).

4.5 Lageplan Erweiterung stationäre Pflege und Tagespflege

Grundlage der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist der Lageplan zur geplanten Erweiterung der stationären Pflege und Tagespflege von Feddersen Architekten, welcher Anlage zur Begründung ist und der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

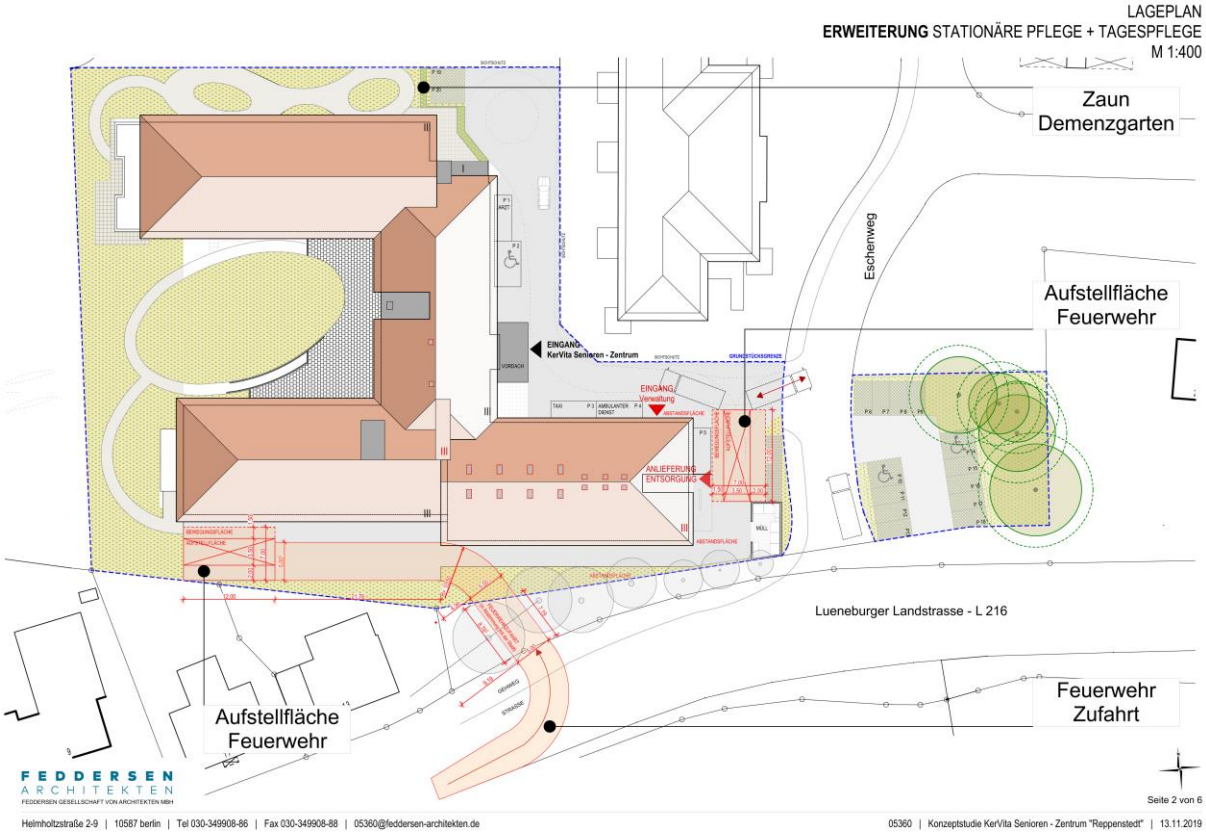


Abb. 6: Lageplan Erweiterung stationäre Pflege und Tagespflege, ohne Maßstab.
Quelle: Feddersen Architekten (2019).

4.6 Schalltechnisches Gutachten

Zum Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten von Bonk-Maire-Hoppmann erstellt, welches Anlage zur Begründung ist. In dem schalltechnischen Gutachten wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche untersucht. Außerdem wurden die durch die geplante Nutzung zu erwartenden Geräuschimmissionen (insb. Geräusche durch Ladevorgänge, Lkw- und Pkw- Fahrstrecken, eine Müllsammelstelle, eine neu geplante Stellplatzanlage) im Bereich der benachbarten, schutzwürdigen Bauflächen ermittelt und beurteilt (vgl. auch Kapitel 5.8).

<u>Straßenverkehrslärm</u>

Nach der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes, die bereits im bisher rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan enthalten war, ist der Schutzanspruch des Sondergebietes „Pflege und Betreuung“ dem eines Mischgebietes gemäß DIN 18005 – Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ gleichzusetzen. Daran wird festgehalten.

Die in Mischgebieten zu beachtenden Orientierungswerte werden sowohl am Tag als auch in der Nacht im Südosten des Plangebietes überschritten.

Nach den vorliegenden Informationen sind im Bereich des geplanten Anbaus im Südosten, wo der Orientierungswert für Mischgebiete tags überschritten wird, keine schutzwürdigen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) geplant, sodass im schalltechnischen Gutachten nicht weiter auf mögliche Lärmschutzmaßnahmen eingegangen wird.

Für künftige Bauvorhaben wird vorgeschlagen, im Bebauungsplan eine Regelung zum passiven Schallschutz aufzunehmen. Während die Festsetzungen beim Neubau zwingend umzusetzen sind, ist bei bestehender Bausubstanz die Einhaltung bestimmter Schalldämmwerte erst bei wesentlichen baulichen Änderungen erforderlich.

Die Außenlärmbelastung wurde unter Berücksichtigung der DIN 4109 ermittelt und entsprechend dieser Norm zu Lärmpegelbereichen (LPB) klassiert. Als Grundlage für mögliche Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes wird auf die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 abgestellt. Das Plangebiet liegt in den Lärmpegelbereichen II bis V.

Bei einer Außenlärmbelastung über 45 dB(A) nachts sollten Schlafräume mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung ausgestattet werden. Lüftungsöffnungen sind bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen. Die bewertete Normalschallpegeldifferenz der Lüftungsöffnungen muss oberhalb des Schalldämmmaßes der Fenster liegen. Das Eigengeräusch aktiver ventialtorgestützter Lüfter darf den gemäß DIN 4109 höchstzulässigen Pegel nicht überschreiten.

Aus fachtechnischer Sicht sollte zugelassen werden, dass im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 abweichende maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden der Baukörper ermittelt und diese alternativ für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde gelegt werden.

KerVita Senioren-Zentrum

Die vom Betriebsgelände sowie dem geplanten Parkplatz des Senioren-Zentrums ausgehenden Geräusche unterschreiten im Bereich der umliegenden schutzwürdigen Bebauung die jeweils maßgebenden Tag-Orientierungswerte. Auch eine Überschreitung der zulässigen Maximalpegel durch kurzzeitige Einzelereignisse kann am Tag ausgeschlossen werden. In der ungünstigsten Nachtstunde wird der maßgebende Nacht-Orientierungswert ebenfalls unterschritten.

An den Wohnhäusern Echenweg 3 (MI) und Weidenring 24 (WA) kann jedoch durch kurzzeitige Einzelereignisse nicht ausgeschlossen werden, dass die jeweils zulässigen Maximalpegel in der Nachtzeit um 3 bis 5 dB(A) überschritten werden. Aus diesem Grund ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass Pkw-Parkvorgänge und Lkw-Anlieferungen auf dem Betriebsgelände nachts (22.00 – 6.00 Uhr) ausgeschlossen werden. Nachts ist ausschließlich die Nutzung des neu geplanten Stellplatzbereiches auf der Ostseite des Eschenwegs vorzugeben. Ausgenommen sind Vorgänge in Verbindung mit einem nächtlichen Arzteinsatz/ Krankenwageneinsatz, da dies als Notfallsituation einzustufen und damit nicht mit den üblichen Beurteilungsmaßstäben zu bewerten ist.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Bauliche Nutzung

Sondergebiet

Für die Erweiterung des Senioren-Zentrums wird die bisherige Art der Nutzung eines Sondergebietes „Pflege und Betreuung“ aus dem Ursprungsbebauungsplan beibehalten.

Im Sondergebiet „Pflege und Betreuung“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Pflegeeinrichtungen und Wohngebäude
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- die dem Sondergebiet dienenden Dienstleistungsbetriebe,
- die dem Sondergebiet dienenden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Das Sondergebiet soll somit vorwiegend der Unterbringung von älteren Menschen in den unterschiedlichen Lebensphasen dienen, vom selbständigen Wohnen über betreutes Wohnen bis zur Vollpflege.

Daneben sind Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, soweit sie gemäß § 15 BauNVO der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen oder wenn von diesen Nutzungen keine unzumutbaren Störungen ausgehen.

Darüber hinaus sind dem Sondergebiet dienende Dienstleistungsbetriebe (z.B. Frisör), Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Alle genannten Einrichtungen können für den Betrieb einer solchen Anlage notwendig sein und dienen im weitesten Sinne der Versorgung der Bewohner. Da die Bewohner teilweise nur noch eingeschränkt mobil sind, kann es notwendig werden erforderliche Dienstleistungen (z.B. Frisör) bzw. kulturelle Einrichtungen innerhalb des Grundstückes unterzubringen.

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, wie auch im Ursprungsbebauungsplan, das Immissionsniveau in die Definition des Sondergebietes aufgenommen. Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan wird festgesetzt, dass der Schutzanspruch des Sondergebietes „Pflege und Betreuung“ dem eines Mischgebietes gemäß DIN 18005 - Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ gleichzusetzen ist.

Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze wird zusätzlich als Sondergebiet festgesetzt, da die Stellplatzanlage dem Senioren-Zentrum im Sondergebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite dient. Diese Festsetzung wird in Anlehnung an die Festsetzung der nördlich angrenzenden Stellplatzflächen im Ursprungsbebauungsplan gefasst, welche ebenfalls zusätzlich als Sondergebiet festgesetzt sind.

Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird weiterhin eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, welche der derzeitigen Festsetzung im rechtgültigen Bebauungsplan entspricht. Die GRZ von 0,5 ermöglicht eine angemessene Ausnutzung dieser zentral im Ortszentrum gelegenen Sondergebietsfläche. Mit der Erweiterung des Gebäudes wird die festgesetzte GRZ noch nicht ausgeschöpft.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,5 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,8 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden darf, um einen ausreichenden und angemessenen Spielraum zu ermöglichen.

Außerdem wird festgesetzt, dass für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche beide Sondergebietsflächen (inkl. der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze) anrechenbar sind. Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze wird dem Flurstück 31/155 (Eschenweg 1) zugeordnet. Diese Festsetzung wird getroffen, da die geplanten Stellplätze auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze dem Senioren-Zentrum auf dem Flurstück 31/155 zuzuordnen sind.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Bestehen bleibt ebenfalls die Geschossflächenzahl als Höchstmaß von 1,5 aus dem Ursprungsbebauungsplan. Diese unterstreicht die Zulässigkeit einer dreigeschossigen Bebauung.

Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen sind. Somit sind die Flächen des Dachgeschosses bei der GFZ-Berechnung zu berücksichtigen.

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan werden maximal 3 zulässige Vollgeschosse festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Zudem wird entsprechend den Festsetzungen im rechtgültigen Bebauungsplan eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) von 52 m über NHN festgesetzt. Ebenfalls wird die Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, dass sich die höchstzulässige Gebäudehöhe (Oberkante) gemäß Planzeichnung auf Normalhöhennull (NHN) bezieht. Hiermit wird der untere Bezugspunkt eindeutig definiert. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das vorhandene Geländeniveau und entspricht dem heutigen Gebäudebestand, so dass sich der Anbau harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügt. An dieser Stelle wird folgender Abschnitt aus der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan zur Höhenentwicklung wiedergegeben, der nach wie vor gilt:

„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, 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 NHN-Höhe festgesetzte Gebäudehöhe und die Mindestdachneigung der örtlichen Bauvorschrift.“

5.2 Baugrenzen

Die geplante Erweiterung des Senioren-Zentrums ist innerhalb der Baugrenze aus dem bestehenden Bebauungsplan nicht umsetzbar. Daher wird die Baugrenze im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Südosten des Sondergebietes erweitert. Zur südlichen Grundstücksgrenze hält die Baugrenze nunmehr den gemäß NBauO erforderlichen Mindestabstand von 3 m ein. Zur östlichen Grundstücksgrenze wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Damit erhöht sich die Ausnutzung der Sonderbauflächen und die geplante Erweiterung ist realisierbar. Zu den restlichen Grundstücksgrenzen hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan ein.

5.3 Straßenverkehrsfläche

Die Straßenverkehrsfläche wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und dient der Erschließung des Gebietes. Sie ist bereits vollständig hergerichtet und stellt den südlichen Abschnitt des Eschenweges dar.

5.4 Ein- und Ausfahrtverbot

Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für die Grundstücksteile festgesetzt, die an die Lüneburger Landstraße (L216) angrenzen. Die Durchlässigkeit der L 216 muss gewährleistet werden, daher ist lediglich eine Erschließung über den bereits bestehenden Eschenweg möglich. Eine Ausnahme wird für die Feuerwehr eingeplant. Zum Brandschutz wird festgesetzt, dass im Bereich des Ein- und Ausfahrtsverbotes westlich des Eschenweges eine Feuerwehrzufahrt zulässig ist. Die geplante Lage der Feuerwehrzufahrt ist dem Lageplan der Architekten zu entnehmen, welcher Anlage zur Begründung ist. Für die Feuerwehrzufahrt soll der bestehende Fußpfad hergerichtet werden und mit einem Poller ver-

sehen werden, der lediglich von Rettungsfahrzeugen entfernt werden darf. Diese Zuwegung bleibt als Fußweg weiterhin erhalten.

5.5 Boden- und Grundwasserschutz

Aus dem Ursprungsbebauungsplan wird die Festsetzung übernommen, dass das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser flächenhaft auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern oder zurückzuhalten ist und dass ein Notüberlauf zur öffentlichen Straßenfläche zulässig ist.

Im gesamten Plangebiet sind bereits zum Ursprungsbebauungsplan Bodenuntersuchungen erfolgt. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist in den zur Bebauung anstehenden Bereichen überwiegend möglich. 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 im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes von einem Fachbüro bereits ermittelt. Die Regenwasserkanäle im Straßenraum dienen den Baugrundstücken auch als Notüberlauf.

Im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens für den geplanten Anbau und die Verlegung der Stellplätze ist die funktionierende Oberflächenentwässerung nachzuweisen.

5.6 Grünordnung

Die im Bereich des Parkplatzes vorhandenen schützenswerten Bäume werden, wie im Ursprungsbebauungsplan, als zu erhalten festgesetzt.

Es wird die Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, dass bei Abgang von zu erhaltenden Einzelbäumen gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Für eine eindeutige Festsetzung wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ergänzt, dass Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen sind und eine Pflanzenliste mit Pflanzqualitäten vorgegeben.

Außerdem wird entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume festgesetzt, dass die DIN 18920 bei Bauarbeiten einzuhalten ist. In der DIN 18920 werden u.a. Regelungen zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen getroffen. So werden z.B. geeignete technische Maßnahmen zum Schutz des Wurzelbereichs benannt. Durch diese Festsetzung werden die Bäume ausreichend geschützt. Nur ein geringer Randbereich des Kronentraufbereiches einer Eiche liegt im Bereich der geplanten Stellplätze. Eine Verlagerung der Stellplätze aus dem Kronentraufbereich ist nicht erforderlich. Im Rahmen der Bauausführung wird geprüft, ob die Stellplätze im Wurzelbereich der Bäume beispielsweise mit durchlässigen Belägen oder mit möglichst geringer Tragschichtdicke hergestellt werden, sodass der Wurzelbereich möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Die im Ursprungsbebauungsplan als anzupflanzen festgesetzten 6 Linden, welche bereits gepflanzt wurden, entfallen im Rahmen der 1. Änderung, da in diesem Bereich der Anbau sowie eine Zufahrt mit Wendeanlage geplant sind. Da die vorliegende Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch wird in den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Betreiber des Seniorenzentrums und der Gemeinde Reppenstedt eine Verpflichtung des Betreibers aufgenommen, als Ersatz für die 6 zu fällenden Linden 6 Bäume auf einer noch von der Gemeinde zu benennenden Fläche entsprechend der textlichen Festsetzung 3.7 des Ursprungsbebauungsplanes zu pflanzen bzw. pflanzen zu lassen.

5.7 Gemeinschaftsstellplätze

Der Anbau des Seniorenhauses ist in einem Bereich geplant, in welchem sich bisher Stellplätze befinden. Diese Stellplätze werden daher verlegt. Hierfür wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in ein Sondergebiet/ Fläche für Gemeinschaftsstellplätze geändert. Diese Gemeinschaftsstellplätze werden dem Flurstück 31/155 (Eschenweg 1) zugeordnet. Durch diese Festsetzung wird die Anlage von Stellplätzen für das Senioren-Zentrum planungsrechtlich auf dieser Fläche gesichert und eindeutig zugeordnet. Die für das Senioren-Zentrum erforderlichen Stellplätze können somit auf den Flurstücken 31/155 und 31/161 nachgewiesen werden. Die notwendigen Stellplätze werden nach den Richtzahlen aus den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO von dem Architekten nachgewiesen. 20 Stellplätze sind für das Seniorenzentrum erforderlich und werden auf dem Baugrundstück (31/155) und auf dem Nachbargrundstück (31/161) nachgewiesen.

5.8 Lärmschutz

Die im vorliegenden schalltechnischen Gutachten gemachten Vorschläge für Festsetzungen zum Lärmschutz wurden in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Kapitel 4.6).

So werden im Plangebiet die Lärmpegelbereiche II bis V nach der DIN 4109 zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung festgesetzt. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche wurde aus dem schalltechnischen Gutachten übernommen und im Bebauungsplan als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes „Lärmpegelbereiche“ festgesetzt.

Darüber hinaus wird zum Lärmschutz festgesetzt, dass bei einer Außenlärmbelastung über 45 dB(A) nachts Schlafräume mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung auszustatten sind. Lüftungsöffnungen sind bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen.

Außerdem wird festgesetzt, dass bei einer Außenlärmbelastung über 60 dB(A) tags Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) nicht zulässig sind.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Außenlärmbelastungen nach der DIN 4109 zu ermitteln sind.

Im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 können abweichende maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt und diese alternativ für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 sowie für die Bestimmung der Zulässigkeit von schützenswerten Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien) zugrunde gelegt werden.

Die Festsetzungen zum Lärmschutz sind beim Neubau zwingend umzusetzen. Im Bereich der bestehenden Bausubstanz ist die Einhaltung bestimmter Schalldämmwerte erst bei wesentlichen baulichen Änderungen erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei der nächtlichen Nutzung der Stellplätze auf dem Flurstück 31/155 und nächtlichen Lkw-Anlieferungen ist nicht auszuschließen, dass durch kurzzeitige Einzelereignisse die jeweils zulässigen Maximalpegel an den Wohnhäusern Eschenweg 3 (MI) und Weidenring 24 (WA) in der Nachtzeit um 3 bis 5 dB(A) überschritten werden (vgl. Kapitel 4.6),

Aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage zur Festsetzung von Nutzungszeiten im Bebauungsplan wird eine Regelung in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Reppenstedt und dem Betreiber KerVita aufgenommen, dass KerVIta sich dazu verpflichtet, durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Pkw-Park-und Fahrvorgänge sowie Lkw-Anlieferungen nachts (zwischen 22:00 und 06:00 Uhr) in dem Sondergebiet auf dem Flurstück 31/155 ausgeschlossen werden. Ausgenommen von dieser Beschränkung sind Vorgänge, die in Verbindung mit einem nächtlichen Arzteinsatz und/oder Krankenwageneinsatz stehen.

Durch diese Regelungen können gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

5.9 Örtliche Bauvorschrift

Es wird im Wesentlichen die örtliche Bauvorschrift aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Nur zwei Ergänzungen werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderungen in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen.

So wird in der örtlichen Bauvorschrift ergänzt, dass bei An- und Umbauten ausnahmsweise die Materialien und Farben der bestehenden Gebäude verwendet werden dürfen. Damit wird ermöglicht, dass sich der geplante Anbau harmonisch an das Bestandsgebäude anpasst.

Außerdem wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Regelung zur Gestaltung der Einfriedung der Müllbereitstellungsfläche ergänzt.

Durch den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO für diesen zentralen Ortskernbereich soll ein Einfügen der Gebäude in den Ortskern sichergestellt werden. Die örtliche Bauvorschrift setzt jedoch nur einen groben Rahmen für die Gestaltung. Sie lässt Bauherren und Planern ausreichend Raum für eigene Gestaltungsvorstellungen.

Für Haupt- und Nebengebäude werden Gestaltungsvorschriften für Außenwände und Dächer gemacht. Außerdem werden Vorgaben für Werbeanlagen und Einfriedungen gegeben. Diese Regelungen sollen dazu führen, dass ein positives Erscheinungsbild erreicht wird.

Im Einzelnen werden folgende Vorschriften erlassen:

- Um die regional für alle Dörfer und auch für den Ortskern von Reppenstedt typische Backsteinstruktur sicherzustellen, sind mindestens 50 % der Außenwandflächen aus Verblendmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun herzustellen. Verbleibende Außenwandflächen sind mit Ausnahme der Fenster und Türen in den Farben Weiß bis Gelb zu verputzen. Somit können moderne Gestaltungselemente eingefügt werden.
- Neben den Außenwänden 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 von der Festsetzung stärkerer Dachneigungen Abstand genommen worden. Die Dachlandschaft wesentlich beeinflussende Gestaltungsmerkmale Material und Farbgebung werden dafür im Gegenschritt eng gefasst. Als Materialien für Dächer sind nur Tonpfannen oder Betonsteine in den Farben Rot bis Rotbraun zulässig. Dacheindeckungen 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 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 Dacheindeckung werden für die aus Klima- und Umweltschutzgründen zu begrüßenden Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Dachbegrünungen zugelassen.
- Da eine ruhige Dachlandschaft wesentlich zu einem positiven Gesamteindruck in der Gestaltung beiträgt, sollen sich Dacheinbauten möglichst gut einfügen. Deshalb sind Dachgauben nur auf einer Gesamtlänge von 50 % der zuzuordnenden Trauflänge zulässig, wobei die Länge einer einzelnen Dachgaube höchstens 4,0 m betragen darf. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben sowie zwischen Gauben und Ortgang muss mindestens 2,0 m betragen. Nur so kann erreicht werden, dass größere zusammenhängende Dachflächen entstehen, die eine ruhige Dachlandschaft bewirken. 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.

- Bei An- und Umbauten dürfen ausnahmsweise die Materialien und Farben der bestehenden Gebäude verwendet werden, um eine harmonische Anpassung von An- und Umbauten an Bestandsgebäude zu ermöglichen.
- Werbeanlagen sind in Wohngebieten relativ selten. Umso mehr können sie das Straßenbild bzw. Ortsbild 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. Im Bereich des Sondergebietes sind mit maximal drei zulässigen 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 untergeordnet 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 oben genannten höheren Anforderungen an die Gestaltung erfüllen müssen.
- ~~Die Müllsammelstelle ist mit einem Sichtschutzzaun von mindestens 1,80 m Höhe einzufrieden und mit Kletterpflanzen zu begrünen.~~ Der Sichtschutzzaun der Müllsammelstelle muss eine Höhe von mindestens 1,80 m aufweisen und muss mit Kletterpflanzen begrünt werden. Diese Festsetzung wird getroffen, damit sich die Müllsammelstelle, welche direkt im Einfahrtbereich zum Gelände liegen wird, gut in das Ortsbild einfügt. Der städtebauliche Vertrag zwischen dem Betreiber des Seniorenzentrums und der Gemeinde Reppenstedt wird um eine entsprechende Verpflichtung zur Errichtung des Sichtschutzzaunes der Müllsammelstelle ergänzt, da es im Bebauungsplan keine Rechtsgrundlage für eine derartige Regelung gibt. In der Örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes wird die Gestaltung des Sichtschutzzaunes geregelt.
- Der Sichtschutzzaun zum Flurstück 31/156 (Eschenweg Nr. 3) muss eine Höhe von mindestens 1,70 m und maximal 1,80 m aufweisen und muss begrünt werden. Es wird eine Pflanzenliste vorgegeben, welche immergrüne Kletterpflanzen umfasst. Diese Gestaltungsvorgaben werden getroffen, um einen ausreichenden und ansprechend gestalteten Sichtschutz zu gewährleisten. Der städtebauliche Vertrag zwischen dem Betreiber des Seniorenzentrums und der Gemeinde Reppenstedt wird um eine entsprechende Verpflichtung zur Errichtung des Sichtschutzzaunes zum Flurstück 31/156 ergänzt, da es im Bebauungsplan keine Rechtsgrundlage für eine derartige Regelung gibt. In der Örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes wird die Gestaltung des Sichtschutzzaunes geregelt. Hiermit wird dem im Rahmen der Öffentlichkeitbeteiligung vorgebrachten Vorschlag der Anlieger (Eschenweg Nr. 3), eine Heckenpflanzung/ Anpflanzung als Sichtschutz zum Eschenweg 3 vorzusehen, nachgekommen. Da nicht genügend Platz für eine Heckenpflanzung auf dem Grundstück vorhanden ist, wird ein begrünter Sichtschutzzaun mit immergrünen Pflanzen vorgesehen.

6 Hinweise

6.1 Anzeigepflicht von Bodenfunden

Da die zur Erweiterung vorgesehene Fläche heute bereits zur Anlieferung dient und damit bereits ein Eingriff in den Boden stattgefunden hat, wird nicht davon ausgegangen, dass dort Bodenfunde auftreten. Sollten dennoch Sachen oder Spuren geborgen werden, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind diese gem. § 14 NDSchG unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.2 Artenschutz

Wie bereits in Kapitel 5.6 beschrieben, sind die im Ursprungsbebauungsplan als anzupflanzen festgesetzten 6 Linden, welche bereits gepflanzt wurden, zu fällen.

Gehölzentnahmen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen (§39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bäume weisen noch geringe Stammumfänge auf und enthalten noch keine Höhlen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten infrage kommen.

6.3 Lärmschutz

Die Festsetzungen zum Lärmschutz sind beim Neubau zwingend umzusetzen. Bei der bestehenden Bausubstanz ist die Einhaltung bestimmter Schalldämmwerte erst bei wesentlichen baulichen Änderungen erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7 Hinweise zum Verfahren

7.1 Ursprungsbebauungsplan

Mit Rechtskrafterlangung der 1. Änderung des Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für den Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2 DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen werden im Rathaus der Gemeinde Reppenstedt, Dachtmisser Straße, 21391 Reppenstedt, Zimmer 17, während der Öffnungszeiten montags bis freitags 08:00 - 12:00 Uhr, außerdem donnerstags 14:00 – 18:00 Uhr, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Somit können Planbetroffene sich vom Inhalt der DIN-Normen verlässlich und zumutbar Kenntnis verschaffen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.3 Rechtsgrundlagen

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

8 Weitere Angaben

8.1 Ver- und Entsorgung

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

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

Die Ver- und Entsorgung kann durch die Erweiterung bestehender Anschlüsse gewährleistet werden.

Brandschutz
Die Samtgemeinde ist im Plangebiet für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zuständig. Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird durch die Samtgemeinde Gellersen sichergestellt.

Außerdem werden für den Brandschutz eine zusätzliche Feuerwehrzufahrt von der L216 sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück vorgesehen.

8.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Eschenweg erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Lüneburger Landstraße (L 216). Die im Zuge des Ursprungsbebauungsplanes geplante Aufweitung der L 216 für eine Linksabbiegehilfe wurde bereits umgesetzt. Auch die damals geplante Verkehrsinsel zur sicheren Überquerung der Lüneburger Landstraße besteht bereits. Damit haben Fußgänger die Möglichkeit die Infrastruktureinrichtungen südlich der Landesstraße sicher zu erreichen. Um weitere Grundstückszufahrten und damit weitere Gefahrenpunkte an der Landesstraße zu vermeiden, wird zur Landesstraße ein Zufahrtsverbot festgesetzt (siehe Kapitel 5.4). Lediglich für die Feuerwehr wird die Nutzung des heute bestehenden Trampelpfades westlich des Eschenweges zugelassen.

8.3 Städtebauliche Werte

Festsetzung	**Fläche in m²**
Sondergebiet „Pflege und Betreuung“	5.145 m²
Fläche für Gemeinschaftsstellplätze/ Sondergebiet	520 m²
Straßenverkehrsfläche	220 m²
Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt	**5.885 m²**

9 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen

Die sogenannte „Nullvariante“ kommt nicht als Planungsalternative in Betracht, da die Gemeinde Reppenstedt das Angebot an stationärer Pflege/ Tagespflege in zentraler Lage verbessern möchte. Hierfür besteht eine große Nachfrage.

Auch andere Standorte kommen alternativ nicht in Betracht. Die geplante Erweiterung des bestehenden Senioren-Zentrums in zentraler Lage ist sinnvoll. Darüber hinaus sind andere Standorte in gleichartiger Zentralität nicht zu finden.

Hinsichtlich der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung bestehen keine Planungsalternativen, da der geplante Anbau sich an das Bestandsgebäude harmonisch anfügen soll und aus diesem Grund weitgehend die Festsetzungen aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen werden.

10 Umweltbelange

10.1 Umweltbelange und Eingriffe im beschleunigten Verfahren/ Artenschutz

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB befreit vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7, § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. Die Gemeinde muss sich also mit gleicher Intensität mit den Umweltbelangen beschäftigen wie bei Durchführung einer Umweltprüfung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist dies der Fall, da weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden. Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 3 verwiesen.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, wie auch für Vorhaben in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB, sind jedoch die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, zu berücksichtigen. Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst. D. h. Bebauungspläne müssen bereits durch entsprechende Festsetzungen, Regelungen und Hinweise sicherstellen, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen. Dies wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 34 „Ortsmitte IV“, 1. Änderung berücksichtigt, indem ein Hinweis auf den einzuhaltenden Zeitraum für die Fällung von Bäumen in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

10.2 Eingriffe, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Mit der Bebauungsplanänderung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. So wird die zulässige Versieglung in dem Sondergebiet durch das Heraufsetzen der GRZ II von 0,75 auf 0,8 geringfügig erhöht. Außerdem wird eine Grünfläche „Parkanlage“ mit einem Sondergebiet/Gemeinschaftsstellplätzen überplant. Darüber hinaus sind 6 im Ursprungsbebauungsplan als anzupflanzen festgesetzte Bäume zu entnehmen. Die Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. Risiken für die Umwelt, zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen, sind nicht zu erwarten.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die nun geringfügig höhere zulässige Versiegelung sowie die Überplanung der Grünfläche und die Entnahme der anzupflanzenden Bäume gehen Pflanzenstandorte und potenzielle Lebensräume für Tiere verloren. Das Plangebiet weist allerdings ein begrenztes Potenzial für Tierlebensräume auf. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist bei der Planung zu berücksichtigen (s.o.). Im Plangebiet ist aufgrund der umgebenden Siedlungsbereiche und der intensiven Nutzung des Plangebietes selbst durch das KerVita Senioren-Zentrum „Reppenstedt“ mit zugehörigen Stellplätzen und Zufahrten generell nicht mit besonders ge-

schützten Pflanzenarten bzw. mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten oder von Europäischen Vogelarten zu rechnen. Die Bäume im Osten des Plangebietes können potenziell Fortpflanzungs- und Ruhestätten für geschützte Tierarten (insbesondere für Brutvögel) darstellen. Diese Bäume werden aber entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Die Fällung der 6 kleinen Linden ist gemäß § 39 BNatSchG und Hinweis im Bebauungsplan nur außerhalb der Brut- und Setzzeit zulässig. Daher ist dieser Eingriff auch mit dem Artenschutz vereinbar. Die Planung lässt bei Einhaltung des Zeitraumes zur Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG erwarten.

Durch die Erhaltungsfestsetzung für größere Bäume im Osten des Plangebietes wird der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert. Auch die Festsetzung zu Ersatzpflanzungen sowie zur Beachtung der DIN 18920 tragen zur Minimierung des Eingriffs bei. Darüber hinaus werden die 6 zu fällenden Linden durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Betreiber des Seniorenzentrums und der Gemeinde Reppenstedt durch 6 Baumpflanzungen ersetzt (vgl. Kapitel 5.6).

Fläche, Boden, Wasser

Durch die Planung wird geringfügig mehr Fläche versiegelt. Der Wasser- und Bodenhaushalt wird durch die Versiegelungen beeinträchtigt. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt und die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Durch die Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert.

Gleichzeitig wird dem Grundsatz des flächensparenden Bauens durch ein verdichtetes Wohnen (mehrgeschossig) als weniger flächenintensiver Haustyp entsprochen.

Mit der Festsetzung einer für die verdichtete Bauweise ausreichend hohen Grundflächenzahl wird ebenfalls dem Anspruch des flächensparenden Bauens Genüge getan.

Luft, Klima

Durch die nun zulässigen geringfügig höheren Versiegelungen im Plangebiet kommt es nur zu einem geringen Verlust von klimatisch wirksamen Offenbodenflächen. Bodenversiegelung und Überbauung bewirken eine geringfügige zusätzliche Erwärmung des Lokalklimas. Die Kalt- und Frischluftproduktion der Fläche wird nicht erheblich reduziert. Eine erhebliche negative Auswirkung der lokalklimatischen Erwärmung ist durch die Planung daher nicht zu erwarten.

Gründächer, Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung sind nach der örtlichen Bauvorschrift allgemein zulässig. Hierdurch wird ein Beitrag zum Klimaschutz ermöglicht. Auch die Erhaltung der Bäume wirkt sich positiv auf das Klima und die Reinhaltung der Luft aus.

Landschaft

Durch die Inanspruchnahme einer bisherigen Grünfläche zum Bau von Stellplätzen wird ein Eingriff in das Orts- bzw. Landschaftsbild vorgenommen, dem jedoch überwiegend kein besonderer Schutzbedarf zukommt. Der Anbau ist auf einer heute bereits überwiegend versiegelten Fläche geplant. Die Fläche wird derzeit als Stellplatz genutzt.

Durch das Zusammenwirken der Festsetzungen für GRZ, GFZ, Geschossigkeit und maximale Gebäudehöhe sowie durch die Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift wird der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild reduziert, da sich der geplante Anbau in die vorhandene Umgebung einfügt und nicht als Fremdkörper wirkt.

Außerdem minimiert die Erhaltungsfestsetzung für Bestandsbäume den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild.

Mensch und seine Gesundheit

Mit der Planung werden die stationäre Pflege und die Tagespflege im Senioren-Zentrum erweitert. Dieses kommt dem Menschen und seiner Gesundheit zugute.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit. Durch die Festsetzungen zum Lärmschutz können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl im Plangebiet selbst als auch für die umliegende Bebauung gesichert werden. Für weitere Informationen hierzu wird auf die Kapitel 4.6, 5.8 und das anliegende schalltechnische Gutachten verwiesen.

Die Planung eines begrünten Sichtschutzzaunes gegenüber des Flurstücks 31/156 (Eschenweg 3) kommt den Anliegern zugute.

Schutzgebiete

Im Plangebiet und seinem Wirkraum sind keine Schutzgebiete vorhanden. Das westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird durch die Planung nicht berührt.

Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

BONK – MAIRE – HOPPMANN GBR: Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Ortsmitte IV“ der Gemeinde Reppenstedt, 08.03.2019

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 15.09.2017 (BGBl. S. 3434).

DIN DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E. V. (2014): DIN 18920: 2014-07, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnehmen.

GEMEINDE REPPENSTEDT (2008): Bebauungsplan Nr. 34 „Ortsmitte IV“ mit örtlicher Bauvorschrift.

FEDDERSEN ARCHITEKTEN (2019): LAGEPLAN ERWEITERUNG STATIONÄRE PFLEGE UND TAGESPFLEGE.

LANDKREIS LÜNEBURG (2019): Daten vom Geoportal des Landekreises Lüneburg unter www.lueneburg.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Landschaftsrahmenplan 2017, Landkreis Lüneburg.

LANDKREIS LÜNEBURG (2016): Regionales Raumordnungsprogramms 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016.

Der Rat der Gemeinde Reppenstedt hat den Bebauungsplan Nr. 34 „Ortsmitte IV“ 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am …… als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Reppenstedt, den ……

……

Gemeindedirektori~~n~~