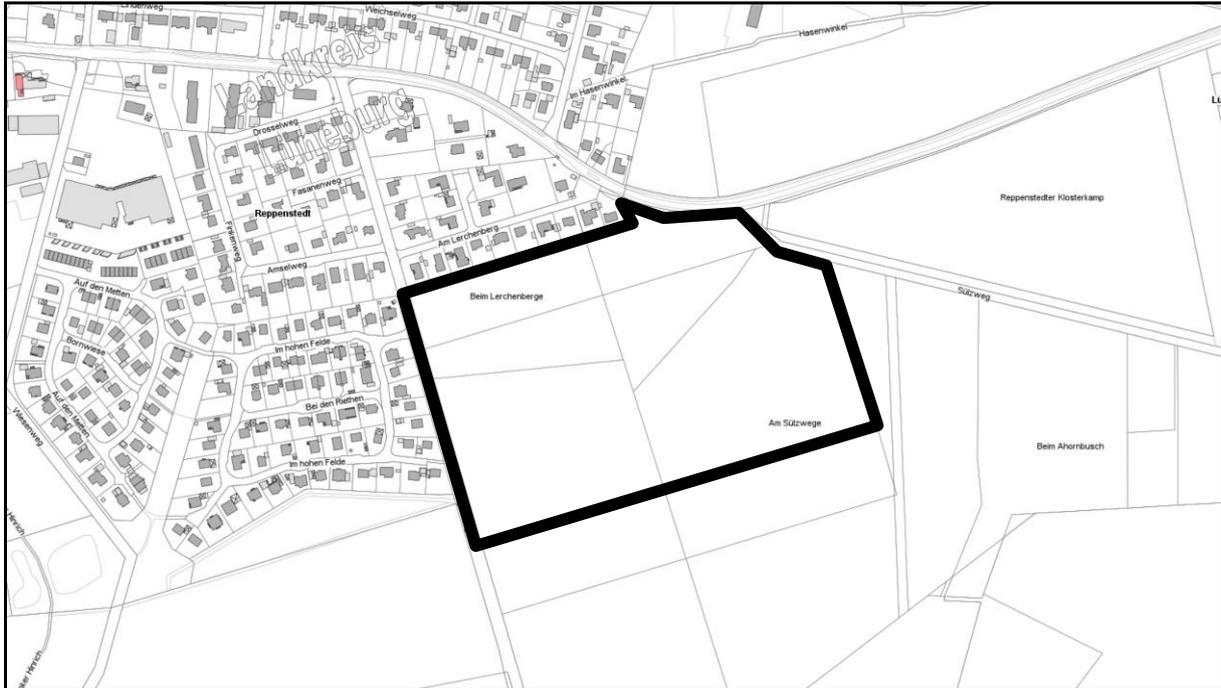


Gemeinde Reppenstedt

Bebauungsplan Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Stand Vorentwurf: 01.04.2020



Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Liegenschaftsgraphiken (grau).
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 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	4
2	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung	4
3	Zu beachtende Plangrundlagen	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.2	GEWOS Wohnungsmarktanalyse und Demographiegutachten	7
3.3	Siedlungsentwicklungskonzept	8
3.4	Stadtklimaanalyse Lüneburg	10
3.5	Landschaftsrahmenplan (LRP)	11
3.6	Flächennutzungsplan	13
3.7	Bodenuntersuchung	14
3.8	Klimaökologisches Fachgutachten	14
3.9	Verkehrstechnische Untersuchung	14
3.10	Schallimmissionsgutachten	15
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes	15
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.3	Bauweise, Baugrenzen	16
4.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	17
4.5	Verkehrsflächen	17
4.6	Grünordnung	18
4.7	Oberflächenentwässerung	19
4.8	Örtliche Bauvorschrift	19
5	Nachrichtliche Übernahmen	19
5.1	Straßenverkehrsfläche	19
5.2	Bauverbotszone	19
6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
7	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	20
8	Quellenverzeichnis	22



1 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Reppenstedt möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift ein Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Reppenstedt ermöglichen. In der Gemeinde Reppenstedt ist ein hoher Neubaubedarf gegeben, der sich auch aus der Wohnungsmarktanalyse des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung aus dem Jahr 2016 ablesen lässt (vgl. Kapitel 3.2). Der vorliegende Bebauungsplan stellt die Umsetzung einer Wohnbaufläche aus der im Parallelverfahren aufgestellten 49. Änderung des Flächennutzungsplanes dar. Die Planung stellt außerdem die Entwicklung einer potenziellen Entwicklungsfläche für Wohnen aus dem Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen 2030 dar (vgl. Kapitel 3.3).

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das ca. 12,5 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Ortslage von Reppenstedt und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich sowie westlich wird es durch vorhandene Wohnbebauung am Lerchenberg und am Schnellenberger Weg begrenzt. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft die Landesstraße 216. Außerdem wird das Plangebiet nordöstlich vom Sülzweg begrenzt. Ansonsten schließen südlich und östlich landwirtschaftliche Flächen an. Das vorhandene Gelände im Plangebiet fällt deutlich von ca. 43 m über NHN im Nordosten auf ca. 36 m über NHN im Südwesten ab. In der folgenden Abbildung ist ein Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie) zu sehen.



Abb.1: Auszug aus dem Luftbild 2018 mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie).

Quelle: Auszug aus dem Geoportale des Landkreises Lüneburg, Luftbilder 2018.

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Lüneburg.



3 Zu beachtende Plangrundlagen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie) zu entnehmen.



Abb.2: Auszug aus RROP 2003 i.d.F. der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie).
Quelle: Landkreis Lüneburg (2016).

Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung

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

Ziffer 3.2.4 16 RROP führt Folgendes zu dem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung aus:

„In der Zeichnerischen Darstellung sind die Einzugsgebiete vorhandener Wassergewinnungsanlagen als Vorranggebiete Trinkwassergewinnung festgelegt. Darüber hinaus werden Vorbehaltsgebiete für Trinkwassergewinnung festgelegt, die sich über den jetzigen Bedarf hinaus zur Wassergewinnung eignen und voraussichtlich benötigt werden.“

Der Begründung zum RROP sind keine Ausführungen zum Vorranggebiet Trinkwassergewinnung zu entnehmen.

Bei der Planung wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung nach dem Stand der Technik berücksichtigt. Aufgrund der vorhandenen bindigen Böden im Plangebiet wird die Oberflächenentwässerung erschwert. Daher wird das Regenwasser in Kanälen gesammelt und in ein Regenklärbecken sowie ein Regenwasserversickerungsbecken im Südwesten des Plangebietes eingeleitet. Ein Notüberlauf in den westlich des Plangebietes verlaufenden Graben wird vorgesehen. Auf den Privatgrundstücken sollen Versickerungseinrichtungen mit Notüberläufen in die öffentliche Kanalisation vorgesehen werden.

Durch die Versickerung im Südwesten des Plangebietes wird der Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate minimiert.

Mit der vorliegenden Planung werden eine Wohnbebauung sowie eine Kita ermöglicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass wassergefährdende Stoffe anfallen oder verwendet werden.

Die Planung steht der Schutzwirkung des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung nicht entgegen.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebunden landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt.

Der Entwicklung eines Wohngebietes zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Reppenstedt wird Vorrang vor dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gegeben, zumal das Plangebiet nur einen geringen Teil dieses großen Vorbehaltsgebietes in Anspruch nimmt und ausreichend Flächen für die Landwirtschaft an anderer Stelle in der Gemeinde Reppenstedt vorhanden sind. Das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft erstreckt sich über weite Teile der Gemeinde Reppenstedt südlich der Ortslage bis zur Gemeindegrenze. Das Vorbehaltsgebiet hat eine Größe von ca. 30 ha auf dem Gemeindegebiet von Reppenstedt. Das Plangebiet nimmt nur ca. 5 ha des Vorbehaltsgebietes in Anspruch. Darüber hinaus sind weitere große andere Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft in der Gemeinde Reppenstedt südlich, westlich und nördlich der Ortslage Reppenstedt vorhanden, die nicht überplant werden. Diese bleiben als Alternativflächen für Landwirtschaft erhalten. Bezüglich des Neubaubedarfs in der Gemeinde Reppenstedt wird auf das nachfolgende Kapitel 3.2 verwiesen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Boden im Bereich des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft nach der Karte zur Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) des LBEG (Publikationsdatum: 01.07.2018) nur eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit aufweist. Außerdem wurde die Landwirtschaftskammer beteiligt und hat keine Stellungnahme abgegeben. Daher wird eine Überplanung dieser Ackerfläche als vertretbar angesehen.

Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (Umfahrung Reppenstedt)

Das Plangebiet wird gequert von einer Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung, die aus Sicht der Raumordnung erforderlich ist und weiterer Abstimmung bedarf. Es handelt sich somit um eine regionalplanerisch gesicherte Trasse für den Bau einer Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung. Als Grundsatz wird hierzu formuliert: „Für den überregionalen Verkehr ist daneben von Bedeutung die Umfahrung Reppenstedt im Zuge der L216.“ In der Begründung zum RROP wird ausgeführt, dass die Umfahrung Reppenstedt im Zuge der L216 angesichts der außergewöhnlich starken Belastung der Ortsdurchfahrt regionalplanerisch für erforderlich gehalten wird.

Bei dieser möglichen Umfahrung handelt es sich um ein Vorbehaltsgebiet bzw. um eine regionalplanerisch gesicherte Trasse für den Bau einer Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung. Zu der Trasse ist textlich nur ein Grundsatz und kein Ziel festgelegt. Daher bedarf es keines Zielabweichungsverfahrens.

Der Entwicklung eines Wohngebietes zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Reppenstedt wird Vorrang vor dem Vorbehaltsgebiet „Hauptverkehrsstraße regionaler Bedeutung“ für die mögliche Umfahrung gegeben. Die Umfahrung wurde bisher nicht im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens umgesetzt, da bereits im Rahmen von Gerichtsentscheidungen erhebliche der Planung entgegenstehende Belange ermittelt wurden. Eine Umsetzung der Trasse ist nicht mehr zu erwarten.

Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (L216)

Die L 216 nordöstlich des Plangebietes wird als vorhandene Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr und regional bedeutsamem Wanderweg für Radfahrer im RROP gekennzeichnet.



Grundzentrum/ Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten

Reppenstedt wird im RROP als Grundzentrum sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen.

In der Begründung wird zu den Standorten mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten u.a. Folgendes ausgeführt:

„Bei der Konzentration der Siedlungsentwicklung nehmen die Standorte mit der Schwerpunktaufgabe „Wohnstätten“ eine herausgehobene Stellung ein. [...] Diese Orte sind auch aufgrund ihrer guten Infrastruktur und der Lage besonders geeignet, in gewissem Umfang eine Entlastungsfunktion für den weiterhin bestehenden Siedlungsdruck der Hansestadt Lüneburg zu erfüllen. Aufgrund ihres begrenzten Stadtgebietes, der vielfach konkurrierenden Nutzungsansprüche auf Teilflächen, die für eine weitere Siedlungsentwicklung nicht in Betracht kommen, wird es weiterhin in gewissem Umfang wie in ähnlich strukturierten verdichteten Räumen üblich eine Stadt-Umlandwanderung geben. Zur Verringerung von insbesondere verkehrsbedingten Umweltbelastungen und klimaschädlichen Gasen und um Verkehr überhaupt zu vermeiden, soll diese Entwicklung jedoch auf Standorte mit entsprechender Infrastruktur und guten Anbindungen an das Netz des ÖPNV gelenkt werden.“

Dies ist sowohl in der Gemeinde Reppenstedt und insbesondere an diesem Standort gegeben. Die Anbindung an den ÖPNV ist über den HVV in Richtung Lüneburg über eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der L216 gewährleistet (Taktung 2-3 x pro Stunde). Zudem bestehen ein Anruf – Sammel – Taxi und eine Station eines Carsharing Anbieters. Die Gemeinde hält zudem alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung in unmittelbarer Zentrumsnähe vor.

Damit entspricht die Entwicklung einer Baufläche im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Siedlung und in der räumlichen Nähe zu allen Einrichtungen den Vorgaben des RROP für den Landkreis Lüneburg.

Die Planung ist mit dem RROP vereinbar.

3.2 GEWOS Wohnungsmarktanalyse und Demographiegutachten

GEWOS Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg (2016)

Das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung hat im Jahr 2016 eine Wohnungsmarktanalyse für den Landkreis Lüneburg erstellt. In dieser Studie wird ein hoher Neubaubedarf von 420 Wohneinheiten für Reppenstedt berechnet (vgl. Abb. 3). Hiervon sind 100 Wohneinheiten Ersatzbedarf, womit 320 Wohneinheiten Zusatzbedarf verbleiben.

Neubaubedarf 2030*

	Reppenstedt			Landkreis Lüneburg		
	Neubaubedarf	in Ein- und Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilienhäusern	Neubaubedarf	in Ein- und Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilienhäusern
insgesamt (WE)	420	250 - 280	140 - 170	8.830	4.405 - 4.975	3.840 - 4.410
davon Ersatzbedarf (WE)	100	60	40	2.300	1.300	1.000

*Der Neubaubedarf der Städte und Gemeinden wurde auf Basis des Neubaubedarfs der Gebietstypen berechnet. Vergleiche hierzu Kap. 4.4 des Berichts.

Abb.3: Auszug aus der GEWOS-Studie, Gemeindeprofil mit Neubaubedarf für Reppenstedt. Quelle: GEWOS (2016).



Mit der vorliegenden Planung werden ca. 210 Wohneinheiten geschaffen. Diese 210 Wohneinheiten tragen dazu bei, den Bedarf an insgesamt 320 Wohneinheiten zu decken. Die Planung ist mit dem in der GEWOS Wohnungsmarktanalyse ermittelten Bedarf vereinbar.

In der GEWOS Wohnungsmarktanalyse aus 2016 wird ein Anstieg der Bevölkerung von 2015 bis 2030 um 4,1 % prognostiziert.

GEWOS Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg (2018)

Das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung hat im Jahr 2018 ein Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg erstellt. Hierin werden keine expliziten Aussagen zum Neubaubedarf wie in der GEWOS Wohnungsmarktanalyse aus 2016 getroffen.

In der Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Reppenstedt von 2017 bis 2035 wird in der Basisvariante (Annahme: durchschnittliche Entwicklung, Fortschreibung bisheriger Wanderungsbewegungen) ein Anstieg der Bevölkerung um 0,1 % prognostiziert. Somit wird eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. In der GEWOS-Studie wird allerdings ausgeführt, dass für die Gemeinde Reppenstedt zu beachten ist, dass in dem Stützzeitraum keine Ausweisung von Baugebieten erfolgte, sodass die Prognose die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung wahrscheinlich unterschätzt.

Fazit

Die Empfehlungen zum Neubaubedarf aus der GEWOS Wohnungsmarktanalyse 2016 werden für realistischer gehalten als die Prognose des GEWOS Demographiegutachtens 2018. Reppenstedt ist im RROP als Grundzentrum sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen ist (siehe Kapitel 3.1). Somit nimmt Reppenstedt bei der Konzentration der Siedlungsentwicklung eine herausgehobene Stellung, auch hinsichtlich der Entlastungsfunktion für die Hansestadt Lüneburg, ein. Das GEWOS-Gutachten ist ein reines Demographiegutachten, welches die Raumordnung nicht berücksichtigt. Das zentrale Orte Prinzip wurde dem Demographiegutachten nicht zugrunde gelegt. Ein Bedarf für das geplante Wohnbaugebiet ist vorhanden.

Der Landkreis Lüneburg hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung zum Flächennutzungsplan im Parallelverfahren darauf hingewiesen, dass sowohl die Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg (2016) als auch das Demographiegutachtens für den Landkreis Lüneburg (2018) keine regionalplanerische Steuerung berücksichtigen. Aufgrund der regionalplanerisch zugewiesenen Funktionen Reppenstedts ist daher eher von einem noch höheren Bedarf auszugehen. Der hohe Wohnbaulandbedarf sollte unter Berücksichtigung flächensparender Bebauungsdichten und Wohnformen (1.1 03 RROP) bei der Konkretisierung der Planung im Rahmen des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt werden. Zudem sind ausreichende Kapazitäten der sozialen Infrastruktur vorzuhalten (2.3 06 RROP).

Flächensparende Bebauungsdichten und Wohnformen werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. So werden in Teilbereichen des Plangebietes Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser als kompaktere Bebauungsformen zugelassen (vgl. Kapitel 4.3 und 4.4). Ausreichende Kapazitäten der sozialen Infrastruktur werden durch die Planung vorgehalten. So wird der Bau einer Kita im Plangebiet ermöglicht.

3.3 Siedlungsentwicklungskonzept

In dem Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen, welches am 21.10.2019 beschlossen wurde, werden für Reppenstedt die folgenden Entwicklungsempfehlungen gegeben:

„Für Reppenstedt wird ein Bevölkerungswachstum von 257 Personen bis 2030 empfohlen, um die bestehende Infrastrukturen (Kindergärten und Grundschulen) zu sichern. Dazu besteht ein Bedarf von ca. 122 neuen Wohneinheiten für das familienbezogene Wohnen im Ein- und Zweifamilienhausbau sowie im Geschosswohnungsbau bis 2030. Maßnahmen zur Förderung der Wohnraumversorgung von Singles und Senioren sind ergänzend durchzuführen. Da Reppenstedt als Grundzentrum eine besondere Verantwortung für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten trägt, sind auch darüber hinausgehende Entwicklungen mit einer abge-



stimmten Anpassung der Infrastrukturen notwendig, um eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen. Daher wird zurzeit im Bereich des Schnellenberger Wegs ein Baugebiet mit etwa 200 Wohneinheiten und einem Krippen- und Kindergartenneubau entwickelt.“

In dem Siedlungsentwicklungskonzept wird außerdem aufgezeigt, dass in Reppenstedt nur ein geringes Innenentwicklungspotenzial vorhanden ist. So sind nach dem Siedlungsentwicklungskonzept nur geringe Möglichkeiten zur weiteren Verdichtung vorhanden und klassische Baulücken finden sich selten (18 Baulücken und 34 Flächenpotentiale durch Grundstücksteilungen, wobei nicht von einer kurzfristigen Verfügbarkeit der Flächen auszugehen ist).

Darüber hinaus werden in dem Siedlungsentwicklungskonzept konkrete Entwicklungsflächen in Reppenstedt aufgezeigt. Für Reppenstedt werden drei potenzielle Siedlungsentwicklungsflächen identifiziert, wovon eine das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes am Schnellenberger Weg ist. Weitere Siedlungsentwicklungsflächen befinden sich östlich der Brockwinkler Straße und nördlich der Straße „Am Tütenberg“ (siehe nachfolgende Abbildung). Zu der Entwicklungsfläche am Schnellenberger Weg wird geschrieben, dass sich diese aufgrund der Nähe zur Lüneburger Landstraße anbietet. Hier können gute Anbindungen zum Reppenstedter Ortskern mit seinen Versorgungseinrichtungen sowie ins benachbarte Lüneburger Stadtgebiet gewährleistet werden.

Die vorliegende Planung ist daher mit dem Siedlungsentwicklungskonzept 2030 vereinbar.



Abb.4: Auszug aus dem Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der SG Gellersen, Potenzielle Siedlungsentwicklungsflächen in Reppenstedt. Potenzielle Entwicklungsflächen für Wohnen sind im Plan rot schraffiert.

Quelle: Samtgemeinde Gellersen (2019).

Im Zuge der Erstellung des Siedlungsentwicklungskonzepts wurde auch der Krippen-, Kindergarten- und Grundschulplatzbedarf für das Neubaugebiet Schnellenberger Weg in Reppenstedt mit 200 geplanten Wohneinheiten durch das Planungsbüro Patt überschlägig ermittelt. Die überschlägige Bedarfsabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass die zusätzliche Nachfrage nach 25 Krippenplätze, 62 Kindergartenplätzen und 53 Grundschulplätzen durch das Baugebiet zu erwarten ist. Unter „Handlungsempfehlungen“ wird Folgendes ausgeführt: „Zur

Versorgung der zusätzlichen Bedarfe wird die Flächenbereitstellung für etwa 3 Krippengruppen mit je 15 Plätzen und 3 Kindergartengruppen mit je 25 Plätzen empfohlen. Bestehende Nachfrageüberhänge in der Gemeinde (Stand November 2018) und die steigende Nachfragequote im Kindergartenbereich, z.B. aufgrund der neu eingeführten Beitragsfreiheit, sind in diese Empfehlungen bereits eingeflossen. Zu berücksichtigen bleibt, dass die Nachfragespitzen v.a. im Krippen- und Kindergartenbereich bei Neubaugebieten in den ersten Jahren nach Realisierung zu erwarten sind. Die Nachfragespitzen im Grundschulbereich treten in der Regel verzögert in Erscheinung, da Grundschulkinder in der Gruppe der Zuzügler häufig zunächst weniger stark vertreten sind als Krippen- und Kindergartenkinder. Grundsätzlich wird sowohl bei der Ausweisung von Baugebieten als auch bei der Einrichtung von Krippen- und Kindergartenplätzen ein stufenweises Vorgehen, z.B. in Bauabschnitten, empfohlen, um einen Abgleich von realer Nachfrage und Infrastrukturangebot zu ermöglichen. Nutzungsflexible Grundrisse bei der Krippen- und Kindergartenplanung können ebenfalls einen Beitrag leisten, kurzfristig auf Nachfrageschwankungen zu reagieren.“ Entsprechend dieser Bedarfsabschätzung wird im Baugebiet eine Kindertagesstätte mit 3 Krippengruppen mit je 15 Plätzen und 3 Kindergartengruppen mit je 25 Plätzen vorgesehen. Somit wird eine auf die Infrastruktur abgestimmte Siedlungsentwicklung sichergestellt.

3.4 Stadtklimaanalyse Lüneburg

Die Hansestadt Lüneburg hat 2018 eine Stadtklimaanalyse für Lüneburg erstellen lassen. In der „Klimaanalysekarte Nachtsituation“ ist zu erkennen, dass das Plangebiet und auch angrenzende, große Bereiche, in einem Kaltlufteinzugsgebiet liegen. Für das Plangebiet werden nur geringe Windgeschwindigkeiten angezeigt. Die Hauptströmungsrichtung der Flurwinde im Plangebiet verläuft nach Süden und nicht nach Osten in Richtung Lüneburg. Das Plangebiet liegt nicht in einer Kaltluftleitbahn mit bedeutendem Kaltluftfluss (siehe nachfolgende Abbildung). Die für Lüneburg wichtige Kaltluftleitbahn von Westen zwischen Reppenstedt und dem Bereich südlich des Kalkbruchsees wird daher durch die Planung nicht berührt. Auch die für das Mittelfeld in Lüneburg wichtige Kaltluftleitbahn wird durch die Planung nicht berührt. Es verbleiben angrenzend an das Plangebiet ausreichend Kaltlufteinzugsgebiete für diese Kaltluftleitbahn. Durch die geplante Bebauung der Fläche werden die wesentlichen Kaltluftströmungen nicht blockiert.

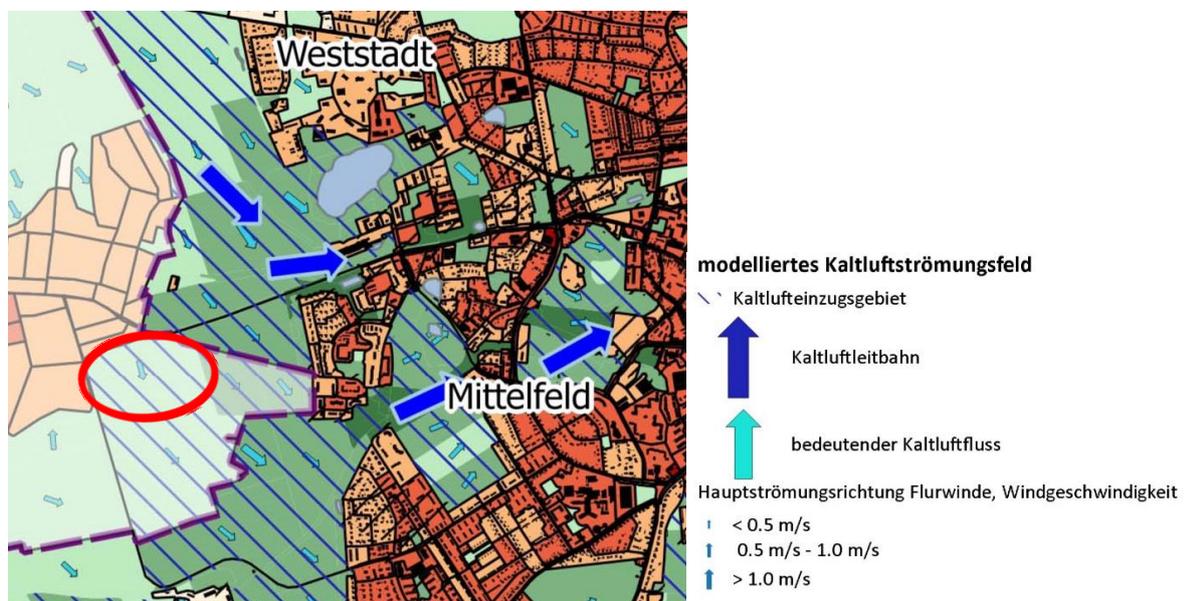


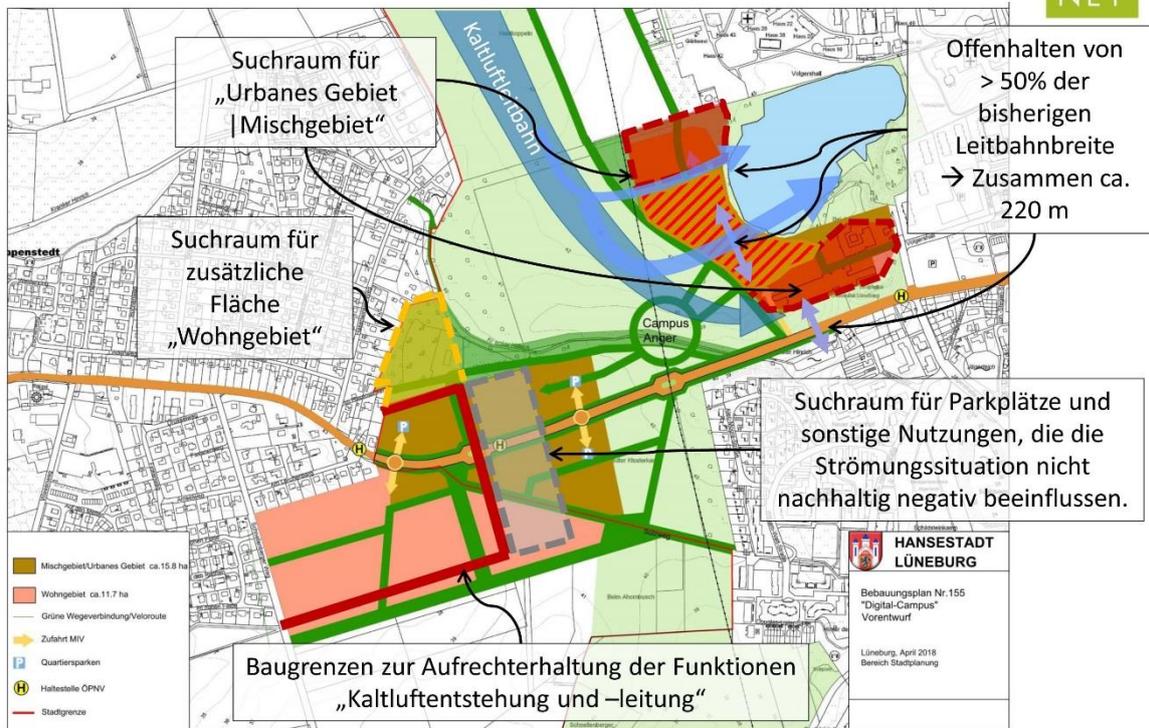
Abb.5: Auszug aus der Stadtklimaanalyse Lüneburg, Klimaanalysekarte Nachtsituation, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Hansestadt Lüneburg (2018).

In der Präsentation der Stadtklimaanalyse Lüneburg wurde außerdem aufgezeigt, dass das geplante Baugebiet in Reppenstedt aus Sicht des Klimaschutzes entwickelt werden kann. Dieses ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen, in welcher mit einer roten Linie eine Baugrenze zur Aufrechterhaltung der Funktionen „Kaltluftentstehung und -leitung“ im Bauge-

biet gekennzeichnet ist. Diese Grenze ist nicht parzellenscharf und wird bei der Planung berücksichtigt.

+ B-Plan Nr. 155 | Digital-Campus (Vorentwurf)



Stadtklimaanalyse Lüneburg 27.08.2018

43

Abb.6: Auszug aus der Präsentation der Stadtklimaanalyse Lüneburg, B-Plan Nr. 155, Digital-Campus (Vorentwurf) (ohne Maßstab).

Quelle: Hansestadt Lüneburg (2018).

Die vorliegende Planung ist daher mit der Stadtklimaanalyse Lüneburg vereinbar.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine Klimaanalyse erstellt, in welcher die Auswirkungen des geplanten Baugebietes in Reppenstedt auf das Klima untersucht werden. Hierbei werden auch die Auswirkungen auf die für Lüneburg wichtigen Kaltluftleitbahnen untersucht (vgl. Kapitel 3.8).

3.5 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Lüneburg 2017 wird unter anderem der Bestand aufgenommen als auch ein Zielkonzept formuliert. Der Landschaftsrahmenplan legt keine verbindlichen Ziele fest. Der Landschaftsrahmenplan wurde in die Abwägung eingestellt.

Bestand

Im LRP wird das gesamte Plangebiet im Bestand als Sandacker 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.



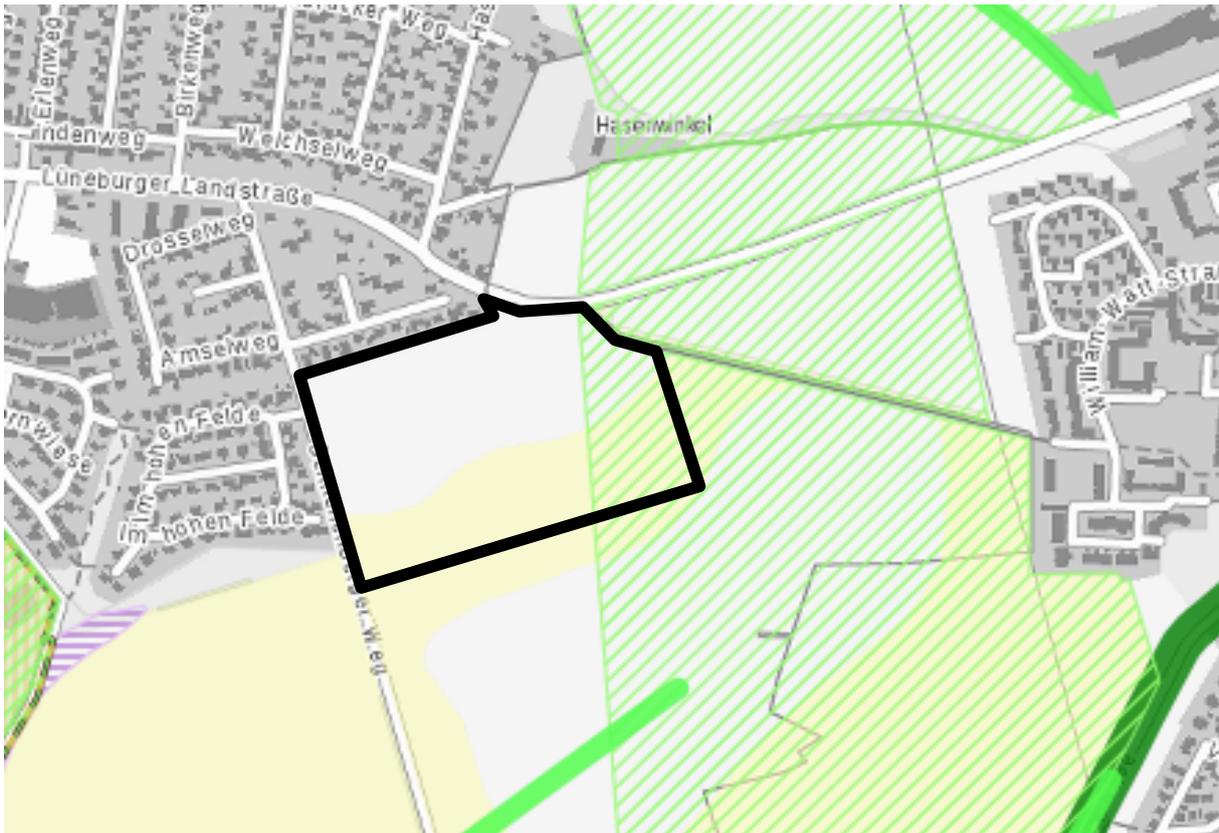


Abb.7: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg 2017 mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie).

Quelle: Landkreis Lüneburg (2017).

Im Zielkonzept wird für den nordwestlichen Teil des Plangebietes keine Darstellung vorgenommen.

Erhaltung von Standorten mit hohem natürlichem Ertragspotenzial

Für den südlichen Bereich des Plangebietes wird als Zielsetzung die Erhaltung von Standorten mit hohem natürlichem Ertragspotenzial benannt. Als Maßnahme wird eine vorzugsweise ackerbauliche Nutzung benannt.

Der Landschaftsrahmenplan ist nicht parzellenscharf. Es verbleiben angrenzend an das Plangebiet ausreichend Flächen für eine ackerbauliche Nutzung. Das Plangebiet nimmt nur einen geringen Teil dieser Fläche im LRP in Anspruch. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Boden in dem Bereich, wo der LRP die Erhaltung von Standorten mit hohem natürlichem Ertragspotenzial als Zielsetzung benennt, nach der Karte zur Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) des LBEG (Publikationsdatum: 01.07.2018) nur eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit aufweist. Daher wird eine Überplanung dieser Ackerfläche als vertretbar angesehen. Die Planung ist daher mit dem Landschaftsrahmenplan vereinbar.

Freihaltung von Bebauung

Für den östlichen Randbereich wird als Zielsetzung die Freihaltung von Bebauung benannt mit der Begründung „Entwicklung siedlungsnaher Erholung“ benannt. In dem Maßnahmenkatalog im Landschaftsrahmenplan werden als konkretisierte Zielsetzungen u.a. auch die Freihaltung der Erholungsachsen sowie die Freihaltung der Kaltluft- und Frischluftschneisen von flächenhafter Bebauung sowie die Erhaltung eigenständig erkennbarer Siedlungslandschaften genannt. Als Entwicklungsmaßnahme wird die Entwicklung von Räumen für die siedlungsnaher Erholung insbesondere zwischen Reppenstedt und Lüneburg (Grüngürtel West) durch die Aufwertung der landschaftlichen Qualitäten beschrieben.

Der Landschaftsrahmenplan ist nicht parzellenscharf. Die im LRP gekennzeichnete von Bebauung freizuhaltende Fläche zwischen Reppenstedt und Lüneburg wird zwar in einem klei-

nen Teilbereich berührt. Die Grünachse zwischen Reppenstedt und Lüneburg wird aber erhalten, insbesondere die Kaltluft- und Frischluftschneise.

Hierzu wird auf die Stadtklimaanalyse Lüneburg verwiesen, welcher zu entnehmen ist, dass die für Lüneburg ermittelte wichtige Kaltluftleitbahn von Westen durch die Planung nicht berührt wird und dass die Entwicklung des Baugebietes somit möglich ist (vgl. Kapitel 3.4).

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine Klimaanalyse erstellt, in welcher die Auswirkungen des geplanten Baugebietes in Reppenstedt auf das Klima untersucht werden. Hierbei werden auch die Auswirkungen auf die für Lüneburg wichtigen Kaltluftleitbahnen untersucht. Dem bereits vorliegenden Vorabzug des klimaökologischen Fachgutachtens ist zu entnehmen, dass eine hohe Auswirkung der Planung auf bereits bestehende Wohnquartiere nicht zu erwarten ist. Die bestehenden Kaltluftleitbahnen werden ihre Funktionalität im Bereich der bestehenden Siedlungsgebiete uneingeschränkt beibehalten (vgl. Kapitel 3.8).

Des Weiteren bleiben Reppenstedt und Lüneburg auch mit der Entwicklung des Baugebietes als eigenständig erkennbare Siedlungslandschaften erhalten.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass ein hoher Neubaubedarf für Reppenstedt besteht und u.a. aufgrund der wertvollen Naturraumausstattung (z.B. Waldflächen) oder der westlich der Ortslage verlaufenden Hochspannungsleitung in anderen Siedlungsrandbereichen kaum Flächen für eine potenzielle Siedlungsentwicklung für Wohnen vorhanden sind (vgl. Kapitel 3.2 und 3.3).

Es werden Grünflächen mit positiver Wirkung auf das Lokalklima vorgesehen und verbindlich festgesetzt.

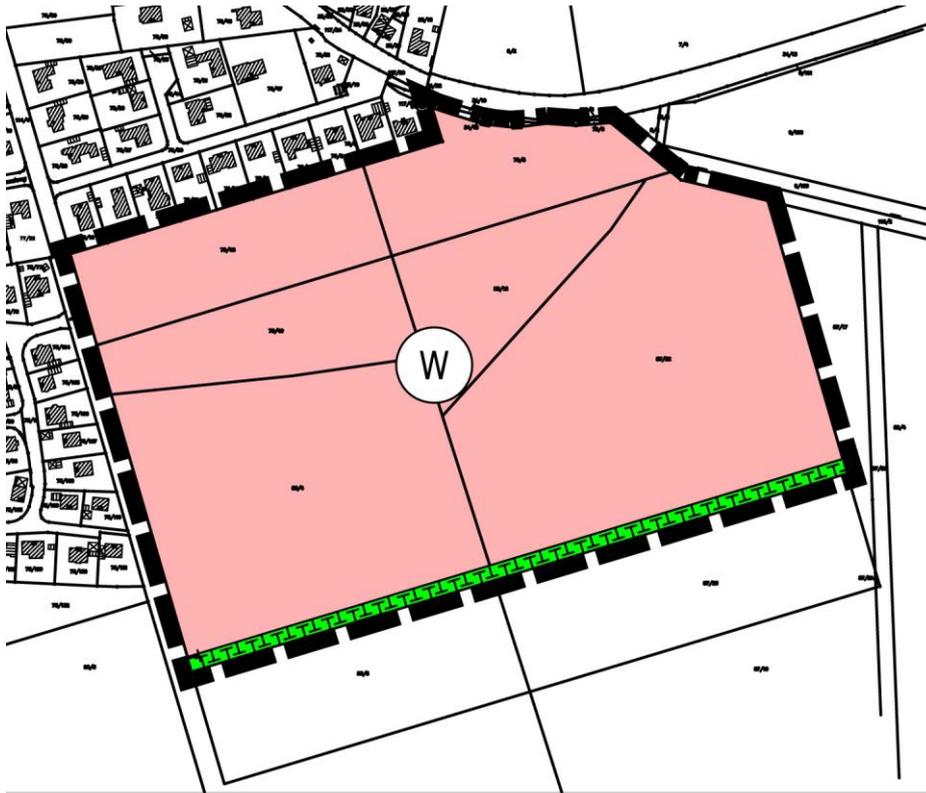
Die Planung ist daher mit dem Landschaftsrahmenplan vereinbar.

3.6 Flächennutzungsplan

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Nördlich und westlich grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet an. Ansonsten werden Flächen für die Landwirtschaft angrenzend an das Plangebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Im Zuge dieser 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Am südlichen Rand des Plangebietes wird eine 10 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Der nachfolgenden Abbildung ist der Entwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.





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

Abb.8: Entwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gellersen (ohne Maßstab).

Quelle: Samtgemeinde Gellersen (2019).

3.7 Bodenuntersuchung

Zum Bebauungsplan wurde bereits eine Bodenuntersuchung vom Büro für Bodenprüfung erstellt. Diese wird zum Entwurf des Bebauungsplanes der Begründung als Anlage beigefügt. Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurden die anstehenden Böden hinsichtlich Bebaubarkeit und Versickerungsfähigkeit beurteilt. Eine Überprüfung des Baugrundes wird für jedes Bauvorhaben vorausgesetzt. Die anstehenden Sande können als gut tragfähig gelten. Der Geschiebelehm und der Geschiebemergel sind setzungsempfindlicher. Die im Bereich des geplanten Regenversickerungsbeckens im Südwesten des Plangebietes anstehenden Sande sind hinreichend versickerungsfähig. Sofern eine Regenwasserversickerung auf den einzelnen Grundstücken geplant ist, wird das in der Regel möglich sein. Die überwiegend oberflächennahen Lehme machen dann eine Versickerung in den darunter anstehenden Schmelzwassersanden über Sickerschächte erforderlich.

3.8 Klimaökologisches Fachgutachten

Es liegt bereits ein Vorabzug eines klimaökologischen Fachgutachtens zu dem Bebauungsplan von der GEO-NET Umweltconsulting GmbH vor. Zum Entwurf wird der Endstand dieses Gutachtens vorliegen und das Gutachten wird Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes. Dem bereits vorliegenden Vorabzug des klimaökologischen Fachgutachtens ist zu entnehmen, dass eine hohe Auswirkung der Planung auf bereits bestehende Wohnquartiere nicht zu erwarten ist. Die bestehenden Kaltluftleitbahnen werden ihre Funktionalität im Bereich der bestehenden Siedlungsgebiete uneingeschränkt beibehalten.

3.9 Verkehrstechnische Untersuchung

Zum Bebauungsplan wurde bereits eine verkehrstechnische Untersuchung von der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert erstellt. Diese wird zum Entwurf des Bebauungsplanes der Be-

gründung als Anlage beigefügt. Der verkehrstechnischen Untersuchung ist zusammenfassend zu entnehmen, dass das Bebauungsplangebiet mit Hilfe des geplanten Knotenpunktes leistungsfähig an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen werden kann. Auch der Knotenpunkt am Schnellenberger Weg kann die Verkehrsbelastungen noch aufnehmen.

3.10 Schallimmissionsgutachten

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Schallimmissionsgutachten erstellt und Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes. In dem Schallgutachten werden die durch die Verkehrsbewegungen auf der Lüneburger Landstraße L216 verursachten Schallemissionen ermittelt, die auf das Plangebiet einwirken. Außerdem werden die Schallemissionen der durch das Plangebiet entstehenden Zusatzverkehre und deren Auswirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft untersucht.

Das Schallgutachten wird aufzeigen, ob ggf. ein Lärmschutzwall südlich der L216 erforderlich wird, um die geplante Wohnbebauung vor Verkehrslärm der L216 zu schützen. Erforderlichenfalls könnte ein Lärmschutzwall in die Eingrünung zur L216 integriert werden.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes enthält nur planzeichnerische Festsetzungen. Dieses ist ausreichend für den Stand des Vorentwurfes, in welchem gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind. Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden textliche Festsetzungen ergänzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um Wohnbebauung sowie eine Kindertagesstätte in diesem Bereich zu ermöglichen.

In der Gemeinde Reppenstedt ist ein hoher Neubaubedarf gegeben, der sich auch aus der Wohnungsmarktanalyse des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung aus dem Jahr 2016 ablesen lässt (vgl. Kapitel 3.2). Der vorliegende Bebauungsplan stellt die Umsetzung einer Wohnbaufläche aus der im Parallelverfahren aufgestellten 49. Änderung des Flächennutzungsplanes dar. Die Planung stellt außerdem die Entwicklung einer potenziellen Entwicklungsfläche für Wohnen aus dem Entwurf des Siedlungsentwicklungskonzeptes der Samtgemeinde Gellersen 2030 dar (vgl. Kapitel 3.3).

Auch der Bedarf für eine Kindertagesstätte ist vorhanden. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 7 soll eine Kita mit 6 Gruppen (3 Kindergartengruppen à 25 Kinder und 3 Krippengruppen à 15 Kinder), also für insgesamt 120 Kinder, entstehen.

Das Allgemeine Wohngebiet wird in die verschiedenen allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 7 unterteilt. Die Baudichte staffelt sich mit einer dichteren Bebauung im inneren Bereich bzw. im Bereich in der Nähe des geplanten Kreisverkehrs an der Landesstraße zu einer lockeren Bebauung am Rand des Baugebietes im Übergang zum bestehenden Siedlungsbereich bzw. zur freien Landschaft. Diese beabsichtigte städtebauliche Struktur spiegelt sich in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um eine angemessene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in diesem Bereich zu ermöglichen.



In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt, welche angemessen für die hier zulässigen Einzel- und Doppelhäuser ist.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt, um eine angemessene, dem dörflichen Charakter entsprechende Verdichtung in diesem Bereich zur ermöglichen. Es soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, welche angemessen für die hier zulässigen Hausgruppen ist. Auch in dem allgemeinen Wohngebiet WA 7 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, welche angemessen für die hier vorgesehene Kita ist.

Somit staffelt sich die festgesetzte Grundflächenzahl, entsprechend der in diesen Bereichen zulässigen Bauweisen.

Zahl der Vollgeschosse

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 und WA 6 werden max. 2 Vollgeschosse zugelassen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 7 wird max. 1 Vollgeschoss zugelassen.

Auch hier findet eine Staffelung im Plangebiet statt und die Zahl der Vollgeschosse ist passend zu der zulässigen Bauweise festgesetzt.

Trauf- und Firsthöhe, als Höchstmaß

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-3, in denen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zulässig sind, wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 11,5 m festgesetzt, um eine hierfür angemessene Bebauung zu ermöglichen. Es wird keine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Durch diese Festsetzungen werden 2 Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses ermöglicht.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, in welchen zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, werden eine maximal zulässige Firsthöhe von 9 m und eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt, um hier 2 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, in denen eingeschossige Einzelhäuser zulässig sind, wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Es wird keine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Eine Firsthöhe von 9 m ist ausreichend und ermöglicht eine Bebauung, die sich gut in den dörflichen Charakter einfügt. Durch diese Festsetzung wird 1 Vollgeschoss zuzüglich Staffelgeschoss ermöglicht.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

In allen allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere Bebauung zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 sind nur Einzelhäuser (mit maximal 6 bzw. 4 Wohnungen bzw. ohne Beschränkung der Zahl der Wohnungen) zulässig, um hier Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um hier eine sinnvolle Bauweise im Übergang zwischen den Mehrfamilienhäusern und den Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 sind nur Einzelhäuser (mit max. 2 Wohnungen) zulässig, um hier am neuen Ortsrand eine für diesen Standort angemessene Bebauung mit Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 sind nur Hausgruppen zulässig, um auch Reihenhäuser im Baugebiet zu ermöglichen.



Somit wird eine Mischung von unterschiedlichen Wohnformen im Plangebiet angeboten und es erfolgt eine sinnvolle Staffelung der Bauweisen.

50 % der Wohneinheiten sollen in Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern vorgesehen werden. 25 % der Wohneinheiten sollen in Mehrfamilienhäusern im sozialen Wohnungsbau vorgesehen werden. 25 % der Wohneinheiten sollen in Mehrfamilienhäusern im hochpreisigen Wohnungsbau vorgesehen werden.

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden in einem Regelabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Dieses trägt zu einem positiven Ortsbild bei.

Ansonsten halten die Baugrenzen den nach NBauO erforderlichen Mindestabstand von 3 m ein.

4.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 wird keine Beschränkung der Zahl der Wohnungen festgelegt, um hier eine flexible Planung zu ermöglichen. Mehrfamilienhäuser sollen zulässig sein.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 wird festgesetzt, dass maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, um in diesem inneren Bereich des Baugebietes Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 wird festgesetzt, dass maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, um in diesem Bereich ebenso Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen, jedoch als Staffelung mit etwas weniger Wohnungen als in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, wo nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, werden 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaus festgesetzt. Durch die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude in einem Einzelhaus eine zweite Wohnung ermöglicht. Die Gemeinde möchte hier Einliegerwohnungen z.B. auch für ein Leben mit zwei Generationen in einem Haus ermöglichen. Durch die Festsetzung von maximal 2 zulässigen Wohnungen je Einzelhaus wird außerdem sichergestellt, dass keine Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich entstehen können, welche hier nicht zum Ortsbild passen würden. Für Mehrfamilienhäuser ist der innere Bereich des Baugebietes bzw. der Bereich beim Kreisverkehr vorgesehen. Für die Doppelhäuser wird festgesetzt, dass maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist, da ein Doppelhaus bauplanungsrechtlich aus zwei Wohngebäuden (Doppelhaushälften) besteht, die auf benachbarten Grundstücken an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt sind. Somit ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 werden maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen, um auch hier eine zweite Wohnung (Einliegerwohnung) zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 wird maximal 1 Wohnung je Wohngebäude festgesetzt, um hier eine Wohnung je Reihenhausscheibe zu ermöglichen.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt, um eine angemessene Verdichtung und unterschiedliche Wohnformen im Plangebiet zu ermöglichen, für welche ein Bedarf vorhanden ist. Innerhalb des Plangebietes wird eine Staffelung von einer dichteren Bebauung im inneren Bereich des Plangebietes sowie in der Nähe des Kreisverkehrs an der Landesstraße hin zu einer lockeren Bebauung im Übergang zum bestehenden Siedlungsbereich sowie zur freien Landschaft vorgenommen.

4.5 Verkehrsflächen

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird über einen geplanten Kreisverkehr an der Landesstraße L216 erschlossen. Lediglich eine Bauzeile wird über den Schnellenberger Weg erschlossen.



Vom Kreisverkehr ausgehend und im inneren Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser werden 11 m breite Sammelstraßen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt, auf welchen Tempo 30 zulässig sein soll. In einem kleinen Teilbereich hiervon werden 12 m breite Straßen vorgesehen, da hier Stellplätze für Car-Sharing sowie eine Stadtrad-Station im öffentlichen Straßenraum vorgesehen werden sollen. Von diesen Sammelstraßen gehen 8 m breite Anliegerstraßen zur Erschließung des restlichen, äußeren Baugebietes aus. Darüber hinaus werden 5 m breite Stichstraßen zur Erschließung rückwärtiger Baugrundstücke festgesetzt. Die Anlieger- und Stichstraßen sollen verkehrsberuhigter Bereich werden und werden entsprechend als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. In längeren, geraden Straßenabschnitten sollen verkehrsberuhigende Maßnahmen im Straßenausbau vorgesehen werden.

Zum Schnellenberger Weg werden Rad- und Fußwege aus dem Baugebiet heraus vorgesehen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt. Diese Wegeverbindungen können ebenso als Notzufahrten für Rettungsfahrzeuge wie beispielsweise die Feuerwehr genutzt werden. Die Wege weisen hierfür ausreichende Abmessungen auf. Der südliche Weg ist ebenfalls für die Schmutz- und Regenentwässerung erforderlich.

Die östliche Hälfte des Schnellenberger Weges wird in den Bebauungsplan aufgenommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Somit sind spätere Umbaumaßnahmen im Schnellenberger Weg für die Anschlüsse der Rad- und Fußwege und die Grundstückszufahrten durch den Bebauungsplan abgedeckt. Der Bebauungsplan ersetzt hiermit ggf. erforderliche spätere Genehmigungsverfahren.

Auf dem Grundstück der Kita im allgemeinen Wohngebiet WA 7 werden ausreichende Stellplätze vorgesehen, welche über eine „Einbahnstraße“ auf dem Grundstück erreicht werden. Dieses dient einem sicheren Bring- und Holverkehr zur Kita.

Die bestehende Anbindung des Sülzwegs an die L216 wird zurückgebaut. Der Sülzweg wird im nördlichen Bereich mit Mineralgemisch hergestellt und es wird eine Schranke vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen einer sicheren Verkehrsführung. Der Radverkehr vom Sülzweg wird zukünftig sicher über einen neuen Radweg südlich der L216 zu einer Querungshilfe beim Kreisverkehr an der L216 geführt. Der landwirtschaftliche Verkehr vom Sülzweg kann entweder über einen Wirtschaftsweg im Plangebiet über den geplanten Kreisverkehr auf die L216 geleitet werden. Alternativ könnte die Schranke für den landwirtschaftlichen Verkehr passiert werden. Falls durch diese Variante mit der Schranke eine Unfallhäufungsstelle entstehen sollte, ist der landwirtschaftliche Verkehr über den Wirtschaftsweg im Plangebiet zu lenken. Der Wirtschaftsweg wird entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Der Teil der L216, der auf Lüneburger Stadtgebiet liegt und von dem Umbau der L216 für den geplanten Kreisverkehr betroffen ist, wird als Straßenverkehrsfläche nachrichtlich übernommen. Weitere Informationen hierzu sind dem Kapitel 5.1 zu entnehmen.

Diese Erschließung wurde bereits mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, dem Landkreis Lüneburg und der Polizeiinspektion Lüneburg abgestimmt.

Eine bereits vorliegende verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan zeigt auf, dass die geplante äußere Erschließung umsetzbar ist (vgl. Kapitel 3.9).

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine genaue Erschließungsplanung von einem Fachplaner erstellt und Anlage zum Bebauungsplan.

4.6 Grünordnung

Grünflächen

Entlang der Druckrohrleitung, die das Plangebiet quert, wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünkorridor“ festgesetzt. Diese dient der Durchgrünung des Plangebietes. In der Grünfläche ist eine Wegeverbindung vorgesehen.

Am südlichen Ende dieser Grünfläche werden eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolz-



platz“ festgesetzt, um in diesem Bereich einen Spielplatz und einen Bolzplatz zu ermöglichen und somit ein Spielangebot für Kinder im Plangebiet zu schaffen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Süden des Plangebietes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, welche zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft dient.

Zum Entwurf werden im Rahmen der Umweltprüfung eine konkrete Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt und Kompensationsmaßnahmen nachvollziehbar konkretisiert. Ein Teil des Ausgleichs soll im Plangebiet selbst umgesetzt werden. Der verbleibende Teil soll in der Ökopoolfläche im Bereich des Baches „Kranker Hinrich“ realisiert werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier soll eine Eingrünung des Plangebietes gegenüber der L216 im Norden und gegenüber der freien Landschaft im Osten erfolgen.

4.7 Oberflächenentwässerung

Im Südwesten des Plangebietes am tiefsten Punkt des vorhandenen Geländes werden ein Regenklärbecken sowie ein Regenwasserversickerungsbecken vorgesehen und entsprechend als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses „Versickerungsfläche“ festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen bindigen Böden im Plangebiet wird die Oberflächenentwässerung erschwert. Daher wird das Regenwasser in Kanälen gesammelt und in ein Regenklärbecken sowie ein Regenwasserversickerungsbecken im Südwesten des Plangebietes eingeleitet. Ein Notüberlauf in den westlich des Plangebietes verlaufenden Graben wird vorgesehen. Auf den Privatgrundstücken sollen Versickerungseinrichtungen mit Notüberläufen in die öffentliche Kanalisation vorgesehen werden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine genaue Oberflächenentwässerungsplanung von einem Fachplaner erstellt und Anlage zum Bebauungsplan.

4.8 Örtliche Bauvorschrift

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine örtliche Bauvorschrift erstellt, welche die Gestaltung im Plangebiet regelt. Dieses dient dem Schutz des Ortsbildes im Ortseingangsbereich.

5 Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Straßenverkehrsfläche

Der Teil der L216, der auf Lüneburger Stadtgebiet liegt und von dem Umbau der L216 für den geplanten Kreisverkehr betroffen ist, wird als Straßenverkehrsfläche nachrichtlich übernommen. Die Hansestadt Lüneburg wird im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Für den Kreisverkehr wird ein Vertrag zwischen der Gemeinde Reppenstedt und der Landesstraßenbehörde geschlossen. Gemäß § 74 Absatz 7 Verwaltungsverfahrensgesetz entfallen Planfeststellung und Plangenehmigung in Fällen von unwesentlicher Bedeutung. Dieses ist hier der Fall.

5.2 Bauverbotszone

Der Abschnitt der L 216 im nördlichen Teil des Plangebietes liegt außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen. Daher ist eine 20 m breite Bauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, einzuhalten. Die Bauverbotszone zur L216 wird nachrichtlich als von Bebauung freizuhalten Fläche in den Bebauungsplan übernommen.



6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die sogenannte „Nullvariante“ kommt nicht als Planungsalternative in Betracht, da eine Wohnbauflächenausweisung zur Deckung des vorhandenen Bedarfs in der Gemeinde Reppenstedt erforderlich ist (vgl. Kapitel 3.2).

Die Standortfrage wurde bereits im Zuge des Entwurfs des Siedlungsentwicklungskonzeptes der Samtgemeinde Gellersen 2030 geklärt (vgl. Kapitel 3.3). Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wurde bereits eine entsprechende Wohnbauflächenausweisung vorgenommen. In dem Entwurf des Siedlungsentwicklungskonzeptes wurden für Reppenstedt drei potenzielle Siedlungsentwicklungsflächen identifiziert, wovon eine das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes am Schnellenberger Weg ist.

Weitere Siedlungsentwicklungsflächen befinden sich östlich der Brockwinkler Straße und nördlich der Straße „Am Tütenberg“ (siehe Abbildung 4 in Kapitel 3.3). Aufgrund des hohen, vorhandenen Bedarfs sind diese beiden Flächen von nur geringem Umfang nicht als Standortalternativen zu sehen, sondern sollten zusätzlich entwickelt werden. Das Baugebiet am Schnellenberger Weg stellt das einzige große Baugebiet in Reppenstedt dar.

Darüber hinaus gibt es keine angemessenen Planungsalternativen für eine Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Reppenstedt. Eine Wohnbauflächenentwicklung wird u.a. durch eine wertvolle Naturraumausstattung (z.B. Waldflächen) an den Siedlungsrandbereichen oder durch die westlich der Ortslage verlaufende Hochspannungsleitung eingeschränkt.

Als Planungsalternative kommt nicht in Betracht, größere Teile des geplanten Wohngebietes über den Schnellenberger Weg zu erschließen, da der Knotenpunkt L216/ Schnellenberger Weg nicht überlastet werden soll. Wie bereits in Kapitel 3.9 dargelegt, ist der verkehrstechnischen Untersuchung zusammenfassend zu entnehmen, dass das Bebauungsplangebiet mit Hilfe des geplanten Knotenpunktes leistungsfähig an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen werden kann. Auch der Knotenpunkt am Schnellenberger Weg kann die Verkehrsbelastungen noch aufnehmen. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass der Knotenpunkt am Schnellenberger Weg das prognostizierte Verkehrsaufkommen noch mit einer ausreichenden Leistungsfähigkeit aufnehmen kann. Die Wartezeiten für die Einbieger sind jedoch insbesondere am Nachmittag schon relativ lang. Für die Spitzenstunde am Nachmittag kann der Verkehrsablauf noch mit der Qualitätsstufe C bewertet werden. Aus diesem Grund sollen nicht noch weitere Baugrundstücke über den Schnellenberger Weg erschlossen werden, um einer Überlastung des Knotenpunktes L216/ Schnellenberger Weg vorzubeugen.

7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die ausgleichspflichtig sind. Es werden jedoch nur Eingriffe in Biotoptypen von geringer Bedeutung vorbereitet, da das Plangebiet derzeit eine intensiv genutzte, unstrukturierte Ackerfläche darstellt.

Darüber hinaus kommt es zu einem Verlust von potenziellen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Der Ackerfläche im Plangebiet wird nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tierarten zugewiesen. Nach Auswertung der Karten des NLWKN sind im Plangebiet keine faunistisch oder avifaunistisch wertvollen Bereiche vorhanden. Es ist voraussichtlich davon auszugehen, dass von der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgehen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine Brutvogelkartierung als Basis einer artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt.

Durch die Planung wird Fläche versiegelt. Durch die ermöglichten Versiegelungen wird der Wasser- und Bodenhaushalt beeinträchtigt. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt und die Grundwasserneubildungsrate vermindert. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Bodengutachten vorgelegt (vgl. Kapitel 3.7).



Außerdem kommt es durch eine mögliche Bebauung zu einem Verlust von klimatisch wirksamen Offenbodenflächen. Es werden klimawirksame Grünflächen im Plangebiet vorgesehen. Die für Lüneburg wichtige Kaltluftleitbahn von Westen zwischen Reppenstedt und dem Bereich südlich des Kalkbruchsees wird durch die Planung nicht berührt (vgl. Kapitel 3.4). Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein klimaökologisches Fachgutachten zu dem Bebauungsplan vorgelegt. Dem bereits vorliegenden Vorabzug des klimaökologischen Fachgutachtens ist zu entnehmen, dass eine hohe Auswirkung der Planung auf bereits bestehende Wohnquartiere nicht zu erwarten ist. Die bestehenden Kaltluftleitbahnen werden ihre Funktionalität im Bereich der bestehenden Siedlungsgebiete uneingeschränkt beibehalten (vgl. Kapitel 3.8).

Außerdem wird mit der Inanspruchnahme von freier Fläche auch ein Eingriff in das Landschaftsbild vorbereitet. Durch die vorgesehene Eingrünung des Plangebietes wird der Eingriff in das Landschaftsbild reduziert.

Durch die Planung wird es voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes durch erhöhte Lärmimmissionen kommen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Schallgutachten erstellt, in welchem dieses untersucht wird. In dem Schallgutachten werden auch die durch die Verkehrsbewegungen auf der Lüneburger Landstraße L216 verursachten Schallemissionen ermittelt, die auf das Plangebiet einwirken. Das Schallgutachten wird aufzeigen, ob ggf. ein Lärmschutzwall südlich der L216 erforderlich wird, um die geplante Wohnbebauung vor Verkehrslärm der L216 zu schützen. Erforderlichenfalls könnte ein Lärmschutzwall in die Eingrünung zur L216 integriert werden (vgl. Kapitel 3.10). Grundlage für das Schallgutachten ist ein Verkehrsgutachten, welches ebenfalls zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt wird.

Zum Entwurf werden im Rahmen der Umweltprüfung eine konkrete Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt und Kompensationsmaßnahmen nachvollziehbar konkretisiert. Ein Teil des Ausgleichs soll im Plangebiet selbst umgesetzt werden. Der verbleibende Teil soll in der Ökopoolfläche im Bereich des Baches „Kranker Hinrich“ realisiert werden.

Das Plangebiet und sein Wirkraum liegen außerhalb von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, FFH-Gebieten, EU-Vogelschutzgebieten, Wasserschutzgebieten und außerhalb des Biosphärenreservates.

Zusammenfassung des Untersuchungsbedarfs zum Entwurf des Bebauungsplanes im Rahmen der Umweltprüfung

- Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange
- Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange
- Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Beschreibung einer Ausgleichsfläche
- Die folgenden Untersuchungen/ Fachgutachten werden zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgelegt und fließen in den Umweltbericht ein:
 - Biotoptypenkartierung
 - Brutvogelkartierung
 - Bodenuntersuchung
 - Klimaökologisches Fachgutachten
 - Verkehrstechnische Untersuchung
 - Schallimmissionsgutachten
 - Planung der Oberflächenentwässerung und Erschließung



8 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).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG (2016): Bodenuntersuchung im B-Plangebiet Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ in Reppenstedt. September 2016.

GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH (2019): Klimaökologisches Fachgutachten für den Bebauungsplan Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ in Reppenstedt. Dezember 2019.

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG (2018): Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg, August 2018.

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG (2016): Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg, Gemeindeprofile.

HANSESTADT LÜNEBURG (2018): Stadtklimaanalyse Lüneburg, erstellt von: GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, August 2018.

INGENIEURGEMEINSCHAFT DR.-ING. SCHUBERT (2019): Verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung des Bebauungsplangebiets Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ in der Gemeinde Reppenstedt. Februar 2020.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2020): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2020): Daten vom Geoportal des Landkreises 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.

NIEDERSÄCHSISCHE LANDGESELLSCHAFT MBH (NLG) (2020): Vorplanung Erschließung Baugebiet „Schnellenberger Weg“ in Reppenstedt, Stand 26.02.2020.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (2020): Daten zur Avifauna und Fauna sowie zu Schutzgebieten vom Kartenserver auf www.nlwkn.niedersachsen.de.

SAMTGEMEINDE GELLERSEN (2019): Entwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gellersen.

SAMTGEMEINDE GELLERSEN (2019): Siedlungsentwicklungskonzept 2030 Samtgemeinde Gellersen, Stand: Beschlussfassung (Juni 2019), ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Gellersen durch Planungsbüro Patt, Lüneburg.



Der Rat der Gemeinde Reppenstedt hat den Bebauungsplan Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Reppenstedt, den

.....
Gemeindedirektor

