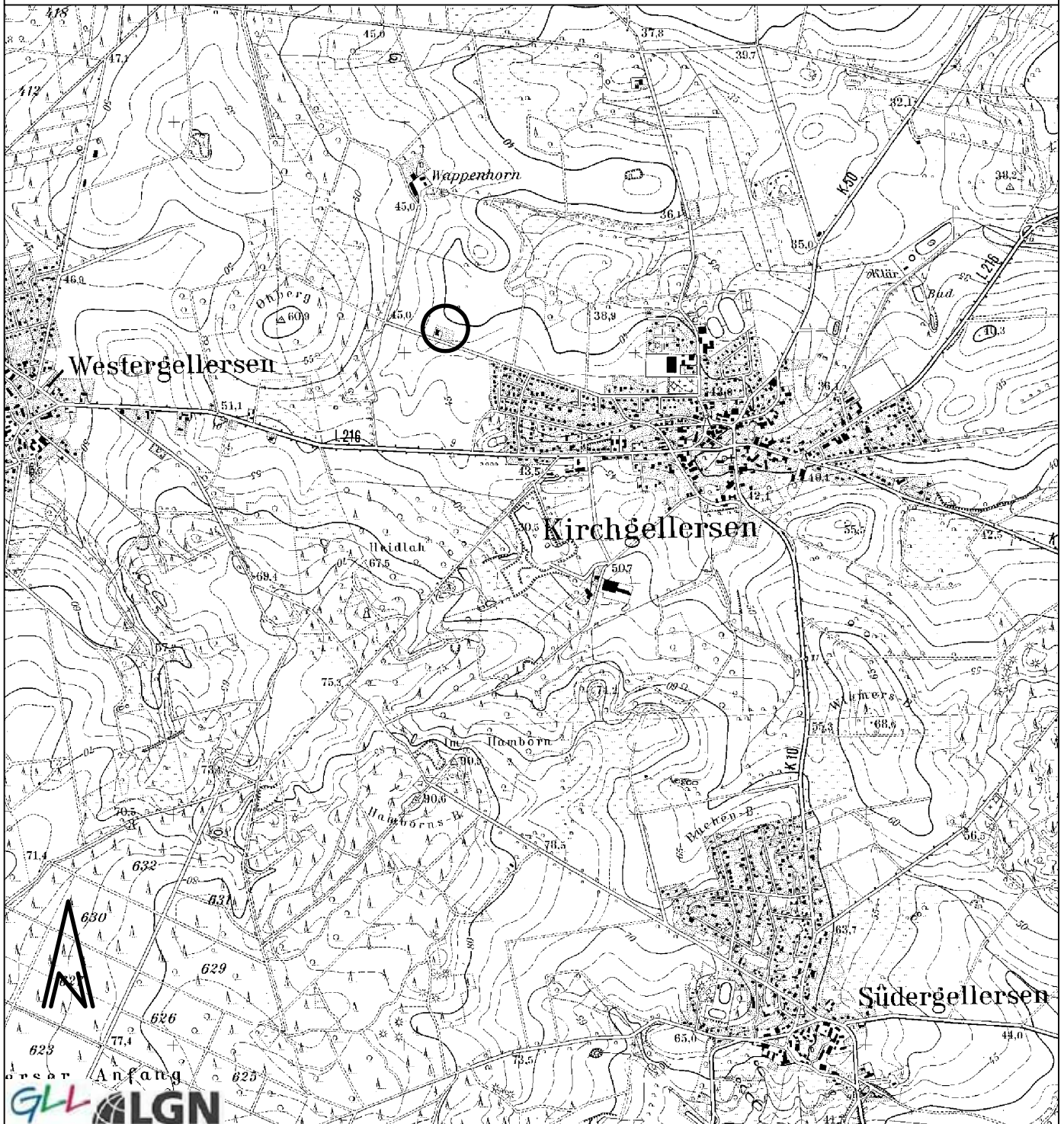


SAMTGEMEINDE GELLERSEN LANDKREIS LÜNEBURG

40. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Übersichtsplan M 1 : 25 000

 Lage der Änderungsfläche

Samtgemeinde Gellersen, Landkreis Lüneburg

40. Änderung des Flächennutzungsplans

Inhaltsverzeichnis

PRÄAMBEL UND RECHTSGRUNDLAGEN

PLANZEICHNUNG

Änderungsfläche mit Planzeichenerklärung,
bisher wirksamer Flächennutzungsplan als Gegenüberstellung

BEGRÜNDUNG

0.0	Vorgehensweise und Verfahrensablauf.....	4
1.0	Anlass und Ziel der Planung	4
2.0	Rahmenbedingungen.....	5
2.1	Lage, Größe und derzeitige Nutzung der Änderungsfläche	5
2.2	Planerische Vorgaben.....	5
3.0	Geplante Darstellung	5
4.0	Auswirkungen der Planung	6
5.0	Flächenbilanz	7
6.0	Umweltbericht	7
6.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	7
6.2	Fachliche Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	7
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
6.4	Geprüfte Alternativen.....	10
6.5	Verwendete Verfahren, Lücken, fehlende Kenntnisse	10
6.6	Geplante Maßnahmen des Monitoring	10
6.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	10

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL UND RECHTSGRUNDLAGEN

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40/§ 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Samtgemeindeordnung hat der Rat der Samtgemeinde Gellersen diese 40. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Reppenstedt, den

.....
Samtgemeindebürgermeister

.....
Siegel

Rechtsgrundlagen

- | | |
|--|----------------|
| - Baugesetzbuch (BauGB) in der Neubekanntmachung | vom 23.09.2004 |
| - Baunutzungsverordnung (BauNVO) | vom 23.01.1990 |
| - Planzeichenverordnung | vom 18.12.1990 |
| in der jeweils aktuellen Fassung | |

BEGRÜNDUNG

0.0 Vorgehensweise und Verfahrensablauf

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen hat in seiner Sitzung am 28.04.2008 den Aufstellungsbeschluss zur vorliegenden 40. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Zuvor hatte der Rat der Gemeinde Kirchgellersen für dieselbe Fläche den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Wappenhorner Weg Nord“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan erfolgte am 01.07.2008. Die frühzeitige Behördenbeteiligung für beide Verfahren fand im Zeitraum zwischen 13.06.2008 und 31.07.2008 statt. Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat lediglich der Landkreis Lüneburg zum Verfahren Anregungen und Hinweise gegeben, die wie folgt in den vorliegenden Planunterlagen berücksichtigt wurden:

Es wird angeregt, das Kompensationskonzept zu konkretisieren und abzustimmen. Es sollen Renaturierungsmaßnahmen in der Osterbachniederung vorgesehen und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt werden, auf Ausgleichsmaßnahmen auf der westlich der Sonderbaufläche gelegenen Weide soll dagegen verzichtet werden. Der Anregung wird gefolgt. Eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde hat inzwischen statt gefunden und es werden Ausgleichsmaßnahmen in der Osterbach-Niederung konkretisiert. Die bisher dargestellte Grün- und „T-Fläche“ westlich der Sonderbaufläche entfällt daher. Der Hinweis des Landkreises, den als Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen Teich bereits vorab herzurichten, wird aufgenommen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die neuen Gebäude einzugrün sind. Dieser Hinweis wurde bereits im Vorentwurf dahingehend beachtet, dass der Flächennutzungsplan im Norden und Osten des Änderungsgebiets vorhandene Grünflächen, hier konkret Gehölzflächen sichert. Ergänzende Fassadenbegrünungen würden aufgrund der bereits vorhandenen hohen Gehölze zu keiner weiteren Verbesserung des Landschaftsbildes führen. Auf die vorhandene Eingrünung und die vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen wird nunmehr ergänzend eingegangen. Die öffentliche Auslegung und das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 20.10. – 21.11. 2008 statt. In diesem Verfahren wurden keine ergänzenden Anregungen, sondern lediglich allgemeine Hinweise ohne Auswirkungen auf die Planung gegeben.

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Ein ehemaliges Tagelöhnerhaus, das zum Gut Wappenhorn gehörte, wird bereits seit vielen Jahren von einer Familie bewohnt, die sich intensiv dem Pferdesport und der Pferdezucht widmet. Daher gehören zum Anwesen neben dem Wohnhaus auch ausgedehnte Weideflächen sowie ein Pferdestall, eine Remise, ein Reitplatz und ein Longierzirkel. Weitere bauliche Anlagen in Form einer weiteren Remise sowie einer Reithalle sind geplant.

Das Anwesen liegt im planerischen Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Bisher sind die Genehmigungen in diesem Bereich vom Landkreis auf der Grundlage des § 35 (2) BauGB erfolgt. So wurde Ende der 90er Jahre für eine Remise eine Genehmigung nach § 35 (2) BauGB erteilt. Sie wurde vom Bauherren allerdings nicht ausgeführt.

Inzwischen wird nach einem Paradigmenwechsel beim Landkreis Lüneburg die bauordnungsrechtliche Situation anders beurteilt. Die geplanten Vorhaben sind danach nicht durch Baugenehmigungen nach § 35 (1) BauGB realisierbar, da die Pferdehaltung nicht im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebs erfolgt. Auch eine Genehmigung nach

§ 35 (2) oder (4) kommt aus der Sicht des Landkreises nicht in Betracht, da die Vorhaben der Darstellung des Flächennutzungsplans widersprechen und nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit den vorhandenen Gebäuden stehen. Daher können die Pläne des Eigentümers nur verwirklicht werden, wenn das von den Bauvorhaben betroffene Gelände als Baugebiet ausgewiesen wird.

Das Änderungsgebiet ist als historischer Siedlungsbereich zu bezeichnen. Das ehemalige Tagelöhnerhaus des Gutes Wappenhorn wurde hier errichtet. An diese vorhandene bauliche Entwicklung wurde in den folgenden Jahren stets angeknüpft, ohne dass sich der Siedlungsansatz als Fremdkörper in der Landschaft entwickelt hätte. Aus städtebaulichen Gründen ist es sinnvoller an vorhandene historisch gewachsene Bebauung anzuknüpfen als neue bauliche Anlagen in der freien Landschaft zu platzieren. Zudem eignen sich für die Nutzung als Anlage für die Pferdehaltung und -zucht gerade solche Flächen, die etwas abseits einer Wohnbebauung liegen, besser als Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die Gemeinde hat daher beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen und parallel hierzu die Änderung des Flächennutzungsplans bei der Samtgemeinde Gellersen beantragt, um den Bestand und die geplanten Vorhaben dauerhaft planerisch abzusichern. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird das Ziel verfolgt, die vorhandene und zukünftig erweiterte Hobbyponyhaltung und -zucht inklusive vorhandenem Wohnen planerisch abzusichern.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung der Änderungsfläche

Die Änderungsfläche liegt ca. 200 m von der letzten Wohnbebauung am Wappenhorner Weg und ca. 1 km vom Ortskern Kirchgellersens entfernt. Die Flächengröße beträgt ca. 1,75 ha. Der Südteil der Änderungsfläche wird von wohnbaulicher Nutzung geprägt. Hier befindet sich ein Wohnhaus mit Garten, Zufahrten etc. Im Nordteil befinden sich Anlagen zur Pferdehaltung, insbesondere kleine Ställe, ein Reitplatz und ein Longierzirkel. Dazwischen liegen Weideflächen.

2.2 Planerische Vorgaben

Das Änderungsgebiet liegt gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm innerhalb eines Vorsorgegebiets für Natur und Landschaft sowie für ruhige Erholung. Diese Ziele der Raumordnung werden durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt: Die an die Änderungsfläche angrenzenden Wege stehen auch zukünftig für die Erholungsnutzung zur Verfügung. Das Anwesen ist bereits allseits gut eingegrünt, so dass neue Bebauung das Landschaftsbild und damit die Erholungseignung der Landschaft kaum beeinträchtigen wird. Die neue Bebauung führt zudem unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die vorhandene Bebauung zu keiner Beeinträchtigung des Vorsorgegebiets für Natur und Landschaft.

Auf die Vorgaben der Landschaftsplanung wird im Umweltbericht eingegangen.

3.0 Geplante Darstellung

Der Flächennutzungsplan stellt das durch vorhandene und geplante Bebauung bzw. sonstige im Zusammenhang mit der Hobby-Pferdehaltung und -zucht stehende Nutzun-

gen geprägte Gebiet zukünftig als Sondergebiet „Hobby-Pferdehaltung und Hobby-Pferdezucht“ dar. Konkret sind am Ostrand des Sondergebiets der Bau einer Reithalle (ca. 20 x 40 m Fläche) und einer Remise (maximal ca. 150 m² Grundfläche) geplant.

Die Bezeichnung des Sondergebiets verdeutlicht, dass es sich lediglich um eine Hobby-Nutzung handelt. Ein gewerblicher Ausbau der Anlage wird aufgrund der geplanten Bebauungsplanfestsetzungen nicht möglich sein. Zusätzliche Wohngebäude werden auf der Ebene des Bebauungsplans nicht zugelassen, so dass mit der Überplanung des vorhandenen Bereiches lediglich die örtlich bereits vorhandene Nutzung gesichert und in eng begrenzten Maße erweitert werden kann. Anlagen für die Hobby-Pferdezucht bzw. -haltung sind zwar artverwandt mit landwirtschaftlichen Nutzungen, werden aber planungsrechtlich nicht der Landwirtschaft zugeordnet. Gleichwohl ist deren Lage im Außenbereich abseits einer Wohnbebauung aus Gründen des Immissionsschutzes besser geeignet als innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird eine Zonierung des Sondergebiets geplant, um in den Teilgebieten unterschiedliche Nutzungen zuzulassen. Danach ist vorgesehen, dass die Wohnnutzung ausschließlich im Bereich des vorhandenen Wohngebäudes möglich ist und dass die neue Reithalle nur im Osten des Plangebiets angrenzend an vorhandene, die Halle dann eingrünende Gehölze erstellt werden kann. Im Nordwesten sind dagegen nur kleine Gebäude oder offene Reitanlagen zulässig. Der höchstzulässige Versiegelungsgrad wird im Bebauungsplan als absolute Fläche begrenzt. Danach werden zukünftig maximal 0,46 ha der insgesamt 1,45 ha großen Sondergebietsfläche (= 32 %) versiegelbar sein. Das Einfügen neuer Bauwerke in die Umgebung wird im Bebauungsplan durch den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift sichergestellt.

Im Norden und Osten werden Grünflächen dargestellt. Damit sollen vorhandene Gehölzpflanzungen aus dem Jahr 1996 gesichert und ggf. ergänzt werden, wodurch die Eingrünung der an dieser Stelle neu geplanten Gebäude gewährleistet wird. Hierauf wird im Umweltbericht näher eingegangen.

Ausgleichsmaßnahmen werden in Form eines neu zu erstellenden Kleingewässers im Nordosten des Änderungsgebiets und in Form von Maßnahmen in der Niederung des Osterbachs nordöstlich von Kirchgellersen durchgeführt. Diese Flächen sind noch nicht konkretisiert und daher nicht parzellenscharf darstellbar, weshalb auf eine Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan verzichtet wird.

4.0 Auswirkungen der Planung

Eine Erschließung ist bereits vorhanden. Aufgrund der durch die Bauleitplanung zusätzlich möglichen Nutzungen sind keine neuen öffentlichen oder privaten Investitionen notwendig. Es werden durch die planerisch ermöglichte Nutzung keine Verkehrsprobleme oder anderen Belastungen erwartet.

Das Einfügen neuer baulicher Anlagen in das Landschaftsbild wird im Rahmen des Bebauungsplanes sichergestellt. Da der Grundeigentümer in der Vergangenheit bereits freiwillig durch Pflanzungen und den ordentlichen Betrieb der Pferdehaltung auf die Belange von Natur und Landschaft Rücksicht genommen hat, kann davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Maßnahmen auch entsprechend umgesetzt werden.

5.0 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	1,75 ha
- davon Sondergebiet:	1,45 ha
- davon Grünfläche:	0,30 ha

6.0 Umweltbericht

6.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Darstellung von Sondergebiet „Hobby-Pferdehaltung und –zucht sowie von randlichen Grünflächen. Ziel ist die planerische Absicherung der im Außenbereich vorhandenen und zukünftig erweiterten Pferdehaltung und -zucht inklusive vorhandenem Wohnen.

6.2 Fachliche Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Das Vorhaben liegt im planerischem Außenbereich und bereitet neue Baumöglichkeiten und damit Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Daher ist die Eingriffsregelung gemäß §§ 18 ff BNatSchG beachtlich. Aus diesem Grunde werden bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargelegt.

Der Landschaftsrahmenplan zeigt für das Änderungsgebiet selbst keine schutzwürdigen Bereiche an. Westlich angrenzend an das Änderungsgebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG-LG 32 „Eichen-Hainbuchenwald Kirch-, Süder- und Westergellersen“. Der westlich an das Änderungsgebiet angrenzende Laubmischwald ist ein wertgebender Bestandteil dieses Landschaftsschutzgebiets. Durch die Planung wird das Landschaftsschutzgebiet nicht beeinträchtigt.

Der Landschaftsplan sieht den Erhalt des vorhandenen Grünlands vor. Da neue bauliche Anlagen nur in geringem Umfang und in der Umgebung zu vorhandenen entsprechenden Anlagen geplant sind, wird das vorhandene Grünland ganz überwiegend erhalten.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme von Arten und Lebensgemeinschaften zeigt Folgendes: Der südliche Teil des Änderungsgebiets wird von einem Wohnhaus, Stallgebäude und einen sehr gehölzreichen Ziergarten eingenommen. Nördlich hieran schließen sich Flächen an, die durch die Pferdehaltung geprägt werden. Hier befinden sich ein Sand-Reitplatz und ein befestigter Longierzirkel. Außerdem liegt hier ein vor Jahren künstlich angelegter Folienteich mit einigen Hochstauden und etwas Schilf, der aber insgesamt betrachtet als naturfernes Gewässer beurteilt werden muss. Umgeben sind diese Anlagen von Pferdeweiden, die sich auch westlich des Änderungsgebiets fortsetzen. Es handelt sich um trockenes Intensivgrünland, was durch die Pferde-Beweidung bedingt reich an niedrigwüchsigen Kräutern (z.B. Weicher Storchschnabel, Kriechender Hahnenfuß, Gänseblümchen) ist. Vor allem im Randbereich des Änderungsgebiets wachsen an verschiedenen Stellen in Reihen oder Trupps standortheimische Gehölze, die vom Eigentümer vor einigen Jahren als

Gestaltungselemente und zur Abgrenzung gegenüber angrenzender ackerbaulicher Nutzung gepflanzt wurden. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Das Änderungsgebiet wird durch sandige Gleyböden geprägt, die im Westen in trockene und sandige Podsol-Braunerden übergehen. Die Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan weist versickerungsfähige Böden nach. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden ist nicht erkennbar. Das Grundwasser stand im Osten des Änderungsgebiets im Winter 2008 in einer Tiefe von ca. 0,4 bis 0,6 m an, im Westen ist Grundwasser dagegen in den ersten 3 m des Bodens nicht zu finden. Klimatische Besonderheiten sowie auch Immissionsbelastungen sind nicht gegeben.

Das Landschaftsbild ist insgesamt betrachtet von mittlerer Bedeutung. Positiv wirken die Gehölze und das Grünland im Änderungsgebiet sowie außerhalb das Waldgebiet (Landschaftsschutzgebiet), allerdings schließt sich an das Änderungsgebiet im Norden, Osten und Süden auch ungegliederte Agrarlandschaft an. Der Wappenhorner Weg wird von Anliegern zur Naherholung genutzt, es handelt sich jedoch nicht um einen bedeutenden Wanderweg.

Kultur- und Sachgüter, die von der Überplanung negativ betroffen sein könnten, sind nicht vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand verbessern, denn bisher ungenehmigte Reitanlagen müssten zurückgebaut werden. Die Flächen würden dann voraussichtlich wieder als Pferdeweide genutzt, was sich insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften positiv auswirken würde. Weitere bauliche Anlagen mit den nachteiligen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild würden nicht entstehen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der möglichen Neubebauung in Form einer Reithalle und einer weiteren Remise sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Diese beziehen sich vor allem auf die Versiegelung (Inanspruchnahme von Boden, Verlust von Grünlandlebensraum). Da der vorhandene Reitplatz und der Longierzirkel bisher nicht genehmigt sind, müssen auch die se baulichen Anlagen als Eingriffsvorhaben bewertet werden, d.h. es ist bei der Bilanzierung von Intensivgrünland auszugehen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die vorhandenen, vor ca. 12 Jahren angelegten und zu erhaltenden Bepflanzungen und die im Bebauungsplan integrierten Gestaltungsvorschriften für neue Gebäude minimiert. Im bereits baulich geprägten Südteil des Änderungsgebiets bestehen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nur noch sehr geringe Erweiterungsspielräume, die aber trotzdem bei einer Eingriffsbilanzierung betrachtet werden müssen.

Überschlägig ergibt sich unter Beachtung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans folgende Eingriffsbilanzierung gemäß Städtetag-Modell:

Eingriffsbilanzierung					
Bestand	Planung	Fläche in m ²	Wertfaktor		Werteinheiten Eingriff (-) Aus- gleich (+)
			vorher	nach- her	
Garten, Freiflächen	zusätzlich versiegelbare Fläche Südteil	191	1	0	-191
Trockenes Intensivgrünland, Zier- teich	Naturnahes Kleingewässer	100	2	4	200
	Unbefestigter Reitplatz 20 x 40 m	800	2	1	-800
	Zusätzlich versiegelbare Fläche Nordteil	1962	2	0	-3924
Summen		3053			-4715

Der Eingriff führt zu einer naturschutzfachlichen Abwertung im Änderungsgebiet um ca. 4.715 Werteinheiten nach Städtetag-Modell.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Änderungsgebiets nach dem Bau neuer Reitanlagen, insbesondere der Reithalle, ist im Norden und Osten des Änderungsgebiets Grünfläche dargestellt, auf der vorhandene Gehölze erhalten bleiben sollen. Im Bebauungsplan wird der Erhalt der Gehölze entsprechend festgesetzt. Da die Gehölze schon vor ca. 12 Jahren gepflanzt wurden, haben sie jetzt bereits Höhen von ca. 5 – 7 m erreicht, so dass eine entstehende Reithalle aus Richtung Kirchgellersen kommen kaum noch wahrgenommen werden wird. Zusätzlich ist vorgesehen, mit dem Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift zu erlassen, wodurch das Einfügen neuer Gebäude in die Umgebung gewährleistet wird. Zum Schutz des Grundwassers soll das anfallende Oberflächenwasser vollständig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Innerhalb des Sondergebiets ist als Ausgleichsmaßnahme die Entwicklung eines lehmgedichteten naturnahen Kleingewässers im Nordosten des Geltungsbereiches geplant. Dieses kann als Ersatzlebensraum für den wegfallenden foliengedichteten Badeteich, der auch eine gewisse Lebensraumfunktion wahrnimmt, fungieren. Der Teich soll bereits vor Realisierung der Baumaßnahmen angelegt werden, so dass er frühzeitig als Ersatzlebensraum bei Zuschütten des vorhandenen Teiches dienen kann.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden im Bereich der Niederung des Osterbaches nordöstlich von Kirchgellersen durchgeführt. Der Osterbach stellt sich zur Zeit als eingetieftes, grabenähnlich ausgebautes und begradigtes Fließgewässer dar, das von mehr oder weniger intensiv genutztem Grünland begleitet wird. Ein Konzept zur Renaturierung des Osterbaches wird voraussichtlich 2009 durch den Gewässerunterhaltungsverband Unter und Mittlere Ilmenau erarbeitet. In diesem Konzept werden geeignete Maßnahmen dargestellt, die zur Renaturierung des stark begradigten Baches und seiner Uferbereiche führen werden, z.B. die Entwicklung von naturnahen, unbewirtschafteten Gewässerrandstreifen, die Aufweitung der Uferbereiche, Initialpflanzungen am Bach oder Extensivierung von angrenzendem Grünland. Das Konzept wird teilweise mittels Fördergeldern des Fließgewässerschutzprogramms umgesetzt. Jedoch können nicht alle sinnvollen Maßnahmen hierdurch umgesetzt werden, so dass angestrebt wird, weitere Maßnahmen wie im vorliegenden Fall als Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffsvorhaben umzusetzen. Geht man davon aus, dass durch derlei Maßnahmen eine Aufwertung um zwei Wertstufen erreicht werden kann, so wird eine Ausgleichsfläche von ca. 2.360 m² erforderlich.

6.4 Geprüfte Alternativen

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind standörtliche Alternativen zu prüfen. Alternativstandorte zur Umsetzung des Vorhabens konnten nicht geprüft werden, da das Vorhaben örtlich an das vorhandene Grundstück mit Wohnhaus und Reiteinrichtungen gebunden ist.

Alternativ zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen am Osterbach wurde geprüft, ob Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld zu den Eingriffsvorhaben umgesetzt werden könnten. Da die Weideflächen jedoch für die Pferde benötigt werden und schon randlich weitgehend eingegrünt sind, wurde hiervon im Laufe des Verfahrens wieder Abstand genommen.

6.5 Verwendete Verfahren, Lücken, fehlende Kenntnisse

Bei der Eingriffsbilanzierung wurde auf das Modell des Niedersächsischen Städtetags (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2006) zurückgegriffen, nachdem die Biotopie unter Zuhilfenahme des Kartierschlüssels des NLWKN erfasst wurden.

Lücken bestehen hinsichtlich der Benennung einer konkreten Ausgleichsfläche. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde abgestimmt, dass im vorliegenden Fall wegen des noch nicht vorhandenen Maßnahmenkonzeptes für die Osterbach-Renaturierung diese Lücke in Kauf genommen werden kann.

6.6 Geplante Maßnahmen des Monitoring

Monitoringmaßnahmen können erst im Bebauungsplan konkretisiert werden. Da die Ausgleichsmaßnahmen derzeit noch nicht konkret benannt werden können, ist es sinnvoll zu kontrollieren, ob später festgelegte Ausgleichsmaßnahmen die erwartete Kompensationswirkung haben. Außerdem empfiehlt es sich nach Bau der Reithalle zu überprüfen, ob die vorhandenen Gehölze wie erwartet ausreichend sind um das Gebäude einzugrünen.

6.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für eine ca. 1,75 ha große Fläche nordwestlich von Kirchgellersen ist die Änderung des Flächennutzungsplans dahingehend geplant, dass hier ein Sondergebiet für Hobbypferdehaltung und –zucht dargestellt wird. Die Umweltauswirkungen sind aufgrund der vorhandenen Vorbelastung, der geringen Flächengröße und der Vermeidungsmaßnahme (Erhalt vorhandener Begrünungen) gering. Ausgleichsmaßnahmen werden in der Niederung des Osterbaches nordöstlich von Kirchgellersen geplant.

Der Rat der Samtgemeinde Gellersen hat die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gellersen mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Reppenstedt, den

.....

Samtgemeindebürgermeister

.....

Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen hat in seiner Sitzung am 28.04.2008 die Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Reppenstedt, den

.....
Samtgemeindebürgermeister

Planunterlage

Vervielfältigungsvermerke:

Kartengrundlage:

Automatisierte Liegenschaftskarte, Stand August 2003

Herausgeber:

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Planverfasser

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von

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

Lüneburg, den

.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen hat in seiner Sitzung am 22.09.2008 dem Entwurf der 40. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Flächennutzungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.10.2008 bis 21.11.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Reppenstedt, den

.....
Samtgemeindebürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 40. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Begründung in seiner Sitzung am 02.02.2009 beschlossen.

Reppenstedt, den

.....
Samtgemeindebürgermeister

Genehmigung

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (Az.:
.....) vom heutigen Tage mit Maßgaben/unter Auflagen/mit Ausnahme
der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Lüneburg, den

Genehmigungsbehörde:

.....
Unterschrift

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Gellersen ist den in der Genehmigungsverfügung vom
..... (Az. s.o.) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sit-
zung am beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten
Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom
..... gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum
..... gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 40. Änderung des Flächennutzungsplans
und die Begründung haben wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis
..... gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Reppenstedt, den

.....
Samtgemeindebürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 40. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ge-
mäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt Nr./..... für den Landkreis
Lüneburg bekannt gemacht. Die 40. Änderung des Flächennutzungsplans wurde damit
am wirksam.

Reppenstedt, den

.....
Samtgemeindebürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 40. Änderung des Flächennutzungsplans
wurde die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Flä-
chennutzungsplans nicht geltend gemacht.

Reppenstedt, den

.....
Samtgemeindebürgermeister