Gemeinde Reppenstedt
OT Dachtmissen

Bebauungsplan Nr. 30 „Auf den Röthen“
mit örtlicher Bauvorschrift

Gesamtinhaltsverzeichnis:

1. Bebauungsplan, Präambel und Verfahrensvermerke
2. Bebauungsplan, Planzeichnung und Legende
3. Bebauungsplan, textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschrift und Hinweise
4. Begründung, Teil I
5. Begründung, Teil II: Umweltbericht
6. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Ausgearbeitet im Auftrag
der Gemeinde durch:

Planungsbüro Patt + Stöhr
Bahnhofstraße 1
21337 Lüneburg

www.patt-stoehr.de

Tel.: 0 41 31 / 89 18 02 - 0
Fax: 0 41 31 / 89 18 02 – 9
e-mail: info@patt-stoehr.de

in Zusammenarbeit mit dem Büro:

MIX landschaft & freiraum
Dipl. Ing. Peter Mix
Hauptstr. 23
21406 Barnstedt

www.mix-landschaftsplanung.de

Tel. (04134) 8606
Fax (04134) 8616
e-mail: mix@lueneburg.de

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Reppenstedt diesen Bebauungsplan Nr. 30 „Auf den Röthen“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Reppenstedt, den 29.08.06

gez. Albrecht	Gemeinde Reppenstedt	gez. Olshof
.....		.....
(Albrecht)		(Olshof)
- Gemeindedirektor -		- Bürgermeister -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat Gemeinde Reppenstedt hat in seiner Sitzung am 13.07.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Auf den Röthen“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Reppenstedt, den 29.08.06

gez. Albrecht
.....
- Gemeindedirektor -

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte, Gemarkung Dachtmissen, Flur 1
Maßstab: 1 : 1.000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens durch kommunale Körperschaften ist gestattet (§ 5 Abs. 3, Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.09.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den 31.08.2006

gez. Schröder
..... (Siegel)
- GLL Lüneburg -
- Katasteramt Lüneburg -

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Patt / Stöhr
Bahnhofstraße 1
21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 / 89 18 02 0
Fax: 0 41 31 / 89 18 02 9
E-mail: info@patt-stoehr.de
www.patt-stoehr.de

Lüneburg, den 27.6.2006

gez. F. Patt
.....
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Reppenstedt hat in seiner Sitzung am 12.12.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 24.01.2006 bis 24.02.2006 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Reppenstedt, den 29.08.06

gez. Albrecht
.....
- Gemeindedirektor -

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Reppenstedt hat in seiner Sitzung am 13.03.2006 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 15.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 30.03.2006 bis 02.05.2006 gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegen.

Reppenstedt, den 29.08.06

gez. Albrecht
.....
- Gemeindedirektor -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Reppenstedt hat den Bebauungsplan Nr. 30 „Auf den Röthen“, mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Reppenstedt, den 29.08.06

gez. Albrecht
.....
- Gemeindedirektor -

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.02.07 im Amtsblatt Nr.: 2 / 07 für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.07 rechtsverbindlich geworden.

Reppenstedt, den 19.02.07

gez. Stille (Siegel)

.....
- Gemeindedirektor -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Reppenstedt, den .....

.....
- Gemeindedirektor -

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkraftreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Reppenstedt, den .....

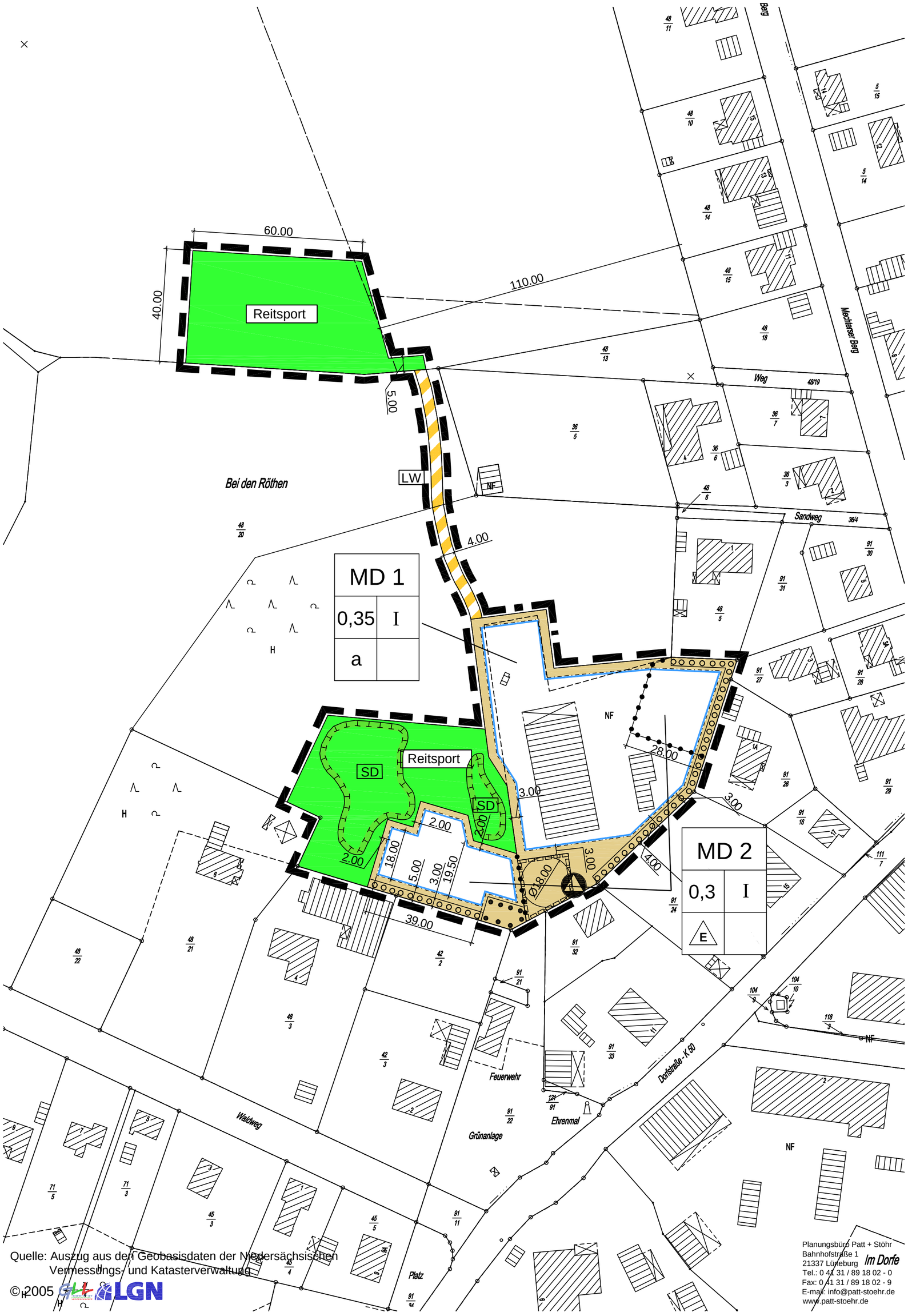
.....
- Gemeindedirektor -

Gemeinde Reppenstedt, OT Dachtmissen

B-Plan Nr. 30 "Auf den Röthen"

mit örtlicher Bauvorschrift

M. 1 : 1.000



Planungsbüro Patt + Stöhr
Bahnhofstraße 1
21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 / 89 18 02 - 0
Fax: 0 41 31 / 89 18 02 - 9
E-mail: info@patt-stoehr.de
www.patt-stoehr.de

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2005 GLL LGN

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD — 1.1 Dorfgebiet
(siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1 + 1.2)

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

z.B. 0,3 — 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. I — 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E — 3.1 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

a — 3.2 Abweichende Bauweise, es gilt die offene Bauweise mit einer maximalen Längenbegrenzung auf 80 m

3.3 Baugrenzen

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

LW — 4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: privater landwirtschaftlicher Weg

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Private Grünflächen
Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb
(siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1)

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Zweckbestimmung siehe nachstehendes Symbol
(siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2 + 3.3)

SD — Sanddüne

6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textliche Festsetzung Nr. 3.4)

6.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textliche Festsetzung Nr. 3.5)

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Anlieger
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.2 Bereitstellungsfläche für Abfallbehälter
(Gemeinschaftsanlage, Flächenbedarf 1,65 m² / Wohneinheit)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten und Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 +15 BauGB)

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauliche Nutzung

1.1 Innerhalb des MD-1 Gebietes sind nur Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für die Pensionspferdehaltung und Reitsport nebst zugehörigen Nebenanlagen zulässig.
(§ 1 (5 + 9) BauNVO)

1.2 Im Dorfgebiet MD-2 sind nicht zulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.
(§ 1 (5 + 6) BauNVO)

2. Wasserwirtschaft

2.1 Unbelastete Niederschlagswässer von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen innerhalb der Plangebiete sind auf den Grundstücken zurückzuhalten zwecks dortiger Verdunstung und Versickerung. Von befestigten Hofflächen gesammeltes Oberflächenwasser darf nur über oberirdische Sickeranlagen (Sickermulden) zur Versickerung gebracht werden. Geeignete Vorkehrungen sind zu treffen. Die Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
(§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 und 20 BauGB)

3. Grünordnung

3.1 Der Waldcharakter innerhalb der südlichen privaten Grünfläche „Reitsport“ ist zu erhalten. Die Grünflächenfunktion dieser privaten Grünfläche „Reitsport“ darf durch einen Roundpen eingeschränkt werden. Die vorhandenen, standortheimischen Gehölze (Laubbäume sowie prägende Kiefern) außerhalb des Roundpen sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Innerhalb der nördlichen privaten Grünfläche „Reitsport“ ist die Anlage eines Reitplatzes sowie eines Auslaufes zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 BauGB)

3.2 Die innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Sanddüne“ vorhandenen Flugsanddünen sind dauerhaft zu erhalten. Eine bauliche und reiterliche Nutzung dieser Bereiche, sowie Anschüttungen oder Abgrabungen in diesen Bereichen sind untersagt. Bauliche Anlagen bzw. Anlagen für den Reitsport (Roundpen) müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zum Fuß der Dünen einhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.3 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung ist eine mindestens zweireihige, standortgerechte Hecke zu pflanzen und extensiv zu pflegen.
(Pflanzliste und Qualitäten siehe Anlage zur Begründung (Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Kap. 10, Tabelle 4))
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

3.4 Innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sind die vorhandenen Laubbäume zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch einen Laubbaum gleicher Art zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

3.5 Der belebte Boden ist vor Baumaßnahmen abzuräumen und innerhalb des Plangebietes (überschüssiger Boden innerhalb des Gemeindegebietes) als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat wiederzuverwenden.
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 56 NBauO i.V.m. § 91 Abs. 3 und 5 NBauO

§ 1 Gebäude

1.1 Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände der Hauptgebäude sind nur zulässig:
- Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun,
- sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun. (RAL-Farben siehe Begründung)
- Naturfarbene Holzhäuser

Für untergeordnete Bauteile wie Giebeldreiecke und Gauben, Sockelbereiche etc. ist die Verwendung anderer Materialien zulässig.

1.2 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder als Walmdächer auszubilden. Dachneigungen unter 30° und über 60° sind nicht erlaubt. Bei Walmdächern muss die Firstlänge mindestens 60% der parallel zum First verlaufenden Trauflänge betragen.
Für landwirtschaftliche Gebäude bzw. Anlagen für den Reitsport sind auch geringere Dachneigungen sowie Anbauten als Pultdächer erlaubt.
Zur Dacheindeckung sind nur unglasierte rote bis rotbraune sowie dunkelanthrazitfarbene Ton- oder Betonziegel zulässig (RAL-Farben siehe Begründung). Begrünte Dächer sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

§ 2 Sonderregelungen und Ausnahmen

2.1 Die Vorschriften des § 1 Nrn. 1.1 und 1.2 gelten nicht für Wintergärten sowie für landwirtschaftliche Gebäude bzw. Anlagen für den Reitsport. Die Farbgebung der Dächer gemäß Nr. 1.2 ist aber landwirtschaftliche Gebäude bzw. Anlagen für den Reitsport zu beachten.

2.2 Ausnahmen von den Vorschriften des § 1 dieser Satzung sind gemäß § 56 Abs. 2 NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmen vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 bis 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

Hinweis

Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990, die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.02.2003, das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 25.03.2002 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004) und das **Niedersächsische Naturschutzgesetz** (NNatG) in der Fassung vom 11.04.1994 (zuletzt geändert am 19.02.2004)

Vermaßung:

Die zeichnerischen Festsetzungen sind aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht vollständig vermaßt.
Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen ALK und mit einem geographischen Informationssystems (GIS) erarbeitet, d.h. jeder Punkt auf der Karte ist durch eine Koordinate nach Gauß-Krüger bestimmbar und kann in die Örtlichkeit übertragen werden. In der Planzeichnung können außerdem Maße abgegriffen werden.

Gemeinde Reppenstedt
OT Dachtmissen

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 30 „Auf den Röthen“

mit örtlicher Bauvorschrift

Teil I

Ausgearbeitet im Auftrag
der Gemeinde durch:

Planungsbüro Patt + Stöhr
Bahnhofstraße 1
21337 Lüneburg

www.patt-stoehr.de

Tel.: 0 41 31 / 89 18 02 - 0
Fax: 0 41 31 / 89 18 02 – 9
E-mail: info@patt-stoehr.de

in Zusammenarbeit mit dem Büro:

MIX landschaft & freiraum
Dipl. Ing. Peter Mix
Hauptstr. 23
21406 Barnstedt

www.mix-landschaftsplanung.de

Tel. (04134) 8606
Fax (04134) 8616
E-mail: mix@lueneburg.de

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES / LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS 5

2. ANLASS UND ZIEL 5

3. VORHANDENE SITUATION 5

4 . ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 6

4.1 Flächennutzungsplan, 38. Änderung 6

4.2 Landschaftsrahmenplan 8

4.3 Landschaftsplan 8

4.4 Entwicklungskonzept Samtgemeinde Gellersen 8

5. NUTZUNGSKONZEPT 8

6. DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN 10

6.1 Art der baulichen Nutzung 10

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen 11

6.3 Verkehrliche Erschließung / Müllentsorgung 11

6.4 Grünflächen 12
6.4.1. Private Grünfläche „Reitsport“ 12

6.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Sanddünen) 13

6.6 Sonstige Festsetzungen 13
6.6.1 Pflanzgebot / Erhaltungsgebot für Bäume 13
6.6.2 Wasserwirtschaft 13
6.6.3 Bodenschutz 14

6.7 Örtliche Bauvorschrift 14

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT 15

7.1 Siedlungsstruktur / Ver- und Entsorgung 15

7.2 Immissionen / Emissionen 15

7.3 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung 16

7.4 Brandschutz 18

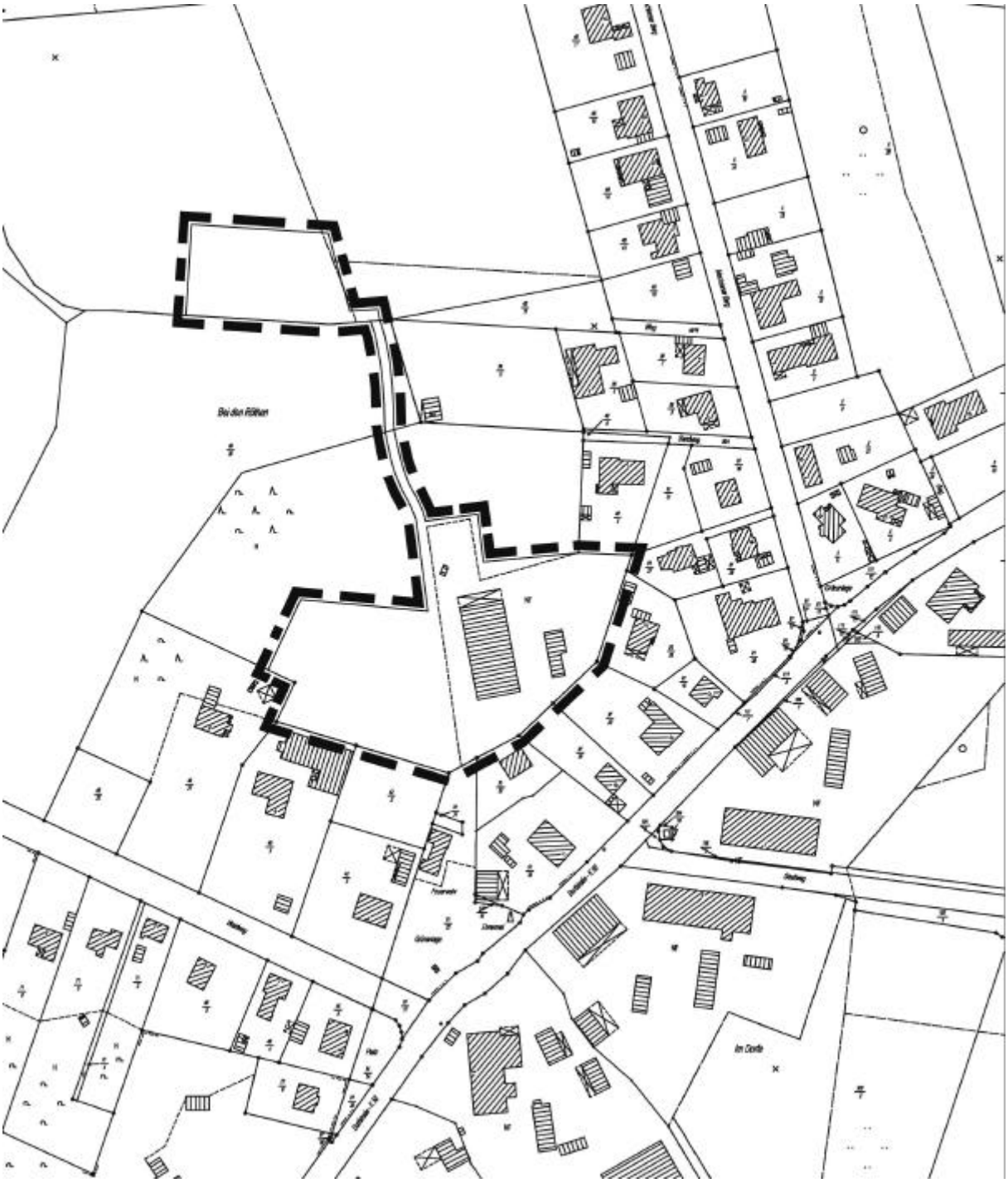
8. STÄDTEBAULICHE WERTE 19

9. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN 19

Anlagen

- Umweltbericht gemäß § (2) BauGB
- Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Pflanzlisten

Übersichtsplan (M. 1 : 2.500)



1. Allgemeines / Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan Nr. 30 „ Auf den Röthen“ betrifft den Ortsteil Dachtmissen und umfasst den Bereich nördlich der Feuerwehr. Südlich und östlich grenzt die vorhandene Bebauung entlang des Waldweges der Dorfstraße und des Mechterser Weges bzw. Sandweges an das Plangebiet an. Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich im Südosten des Flurstücks 48/20 der Flur 1 der Gemarkung Dachtmissen. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes im Nordwesten ergibt sich aus der Planzeichnung. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan auf der digitalen ALK und mit einem geographischen Informationssystems (GIS) erarbeitet wurde, d.h. jeder Punkt auf der Karte ist durch eine Koordinate nach Gauß-Krüger bestimmbar und kann in die Örtlichkeit übertragen werden. In der Planzeichnung können außerdem Maße abgegriffen werden.

Die Samtgemeinde Gellersen ändert parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit der 38. Änderung den Flächennutzungsplan.

Die Bearbeitung beider Bauleitpläne erfolgt im Auftrag der Samtgemeinde Gellersen bzw. der Gemeinde Reppenstedt durch das Planungsbüro Patt und Stöhr, Lüneburg in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsplanungsbüro MIX landschaft & freiraum, Barnstedt. Das Büro MIX hat den im Anhang befindlichen landschaftspflegerischen Fachbeitrag erarbeitet.

2. Anlass und Ziel

Auf einer landwirtschaftlichen Hofstelle auf dem Grundstück Dorfstraße 6 wird neben der Landwirtschaft als zweites wirtschaftliches Standbein ein Reiterhof betrieben, der u.a. vom Reitverein Dachtmissen e.V. mit 310 Mitgliedern genutzt wird. Zum Reiterhof gehören Ställe, Ausläufe, Futterlager und eine Reithalle mit Innenboxen.
Bedingt durch die starke Nachfrage an Reitstunden für inzwischen 90 Kinder (davon ca. 80 % aus Reppenstedt) kommt es bei der Nutzung der vorhandenen Reithalle regelmäßig zu Engpässen. Deshalb ist eine Erweiterung des Reitbetriebs geplant, in dem das Kinderreiten in eine neue Halle ausgelagert werden soll. Hierzu soll die Kartoffelscheune auf dem Flurstück 48/20 als Reithalle umgebaut werden. Dazu gehören weitere Außenreitanlagen wie Reitplatz, Roundpen, Ausläufe etc.
Zusätzlich sind drei Einfamilienhäuser im Plangebiet geplant, in denen u.a. Mitarbeiter des Reitbetriebs wohnen wollen.

3. Vorhandene Situation

Das Plangebiet wird im südlichen Teil schon seit Jahrzehnten als Erweiterung der südlich der Dorfstraße gelegenen Hofstelle genutzt. Hier befinden sich eine große Kartoffelscheune aus den 50er Jahren sowie ein Heulager, ein Werkstattgebäude für

Reparaturen an Maschinen und Geräten und ein Fahrsilo. Außerdem wird das Plangebiet zum Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten genutzt.

Außerhalb der betrieblichen Anlagen stellt sich das Plangebiet zum größten Teil als Kiefernwald dar, der stark u.a. mit Birken und Fichten aber auch markanten Eichen und Buchen durchsetzt ist. Nördlich der Kartoffelscheune (außerhalb des Plangebietes) steht ein Buchenwald ohne Unterwuchs. Auf der Südseite des Plangebietes an der Grenze zu dem dort vorhandenen Pferdestall und -auslauf und dem dazugehörigen Wohngebäude stehen vermehrt einzelne starke Eichen und Buchen. Dieser Bereich ist als Eichen-Mischwald armer, trockener Sandböden anzusehen. Der Waldboden wurde hier allerdings durch landwirtschaftliche Lagerflächen erheblich verändert.

Im Westen liegen unter dem Kiefernwald Ausläufer des weitläufigen Dünengebiets zwischen Einemhof und Dachtmissen, die hier in der Zeit der Heidewirtschaft entstanden sind.

Der Boden ist als Podsol sandig und trocken.

Das Plangebiet wird über einen Stichweg an die Dorfstraße erschlossen.

Zusätzlich ist das Plangebiet durch verschiedene Wege in das Wegenetz des Einemhofer Waldes eingebunden.

Ein Sandweg verbindet den Bereich des MD-Gebietes mit dem geplanten Reitplatz auf einer heute bereits als Pferdekoppel genutzten Wiesenfläche. Südlich hieran grenzt wiederum der bereits erwähnte Kiefernforst an.

Dem beiliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Biotoptypen im Einzelnen sowie eine Karte „Biotop- und Nutzungstypen“ zu entnehmen.

4 . Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan, 38. Änderung

Wie erwähnt, wird parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gellersen geändert (38. Änderung).

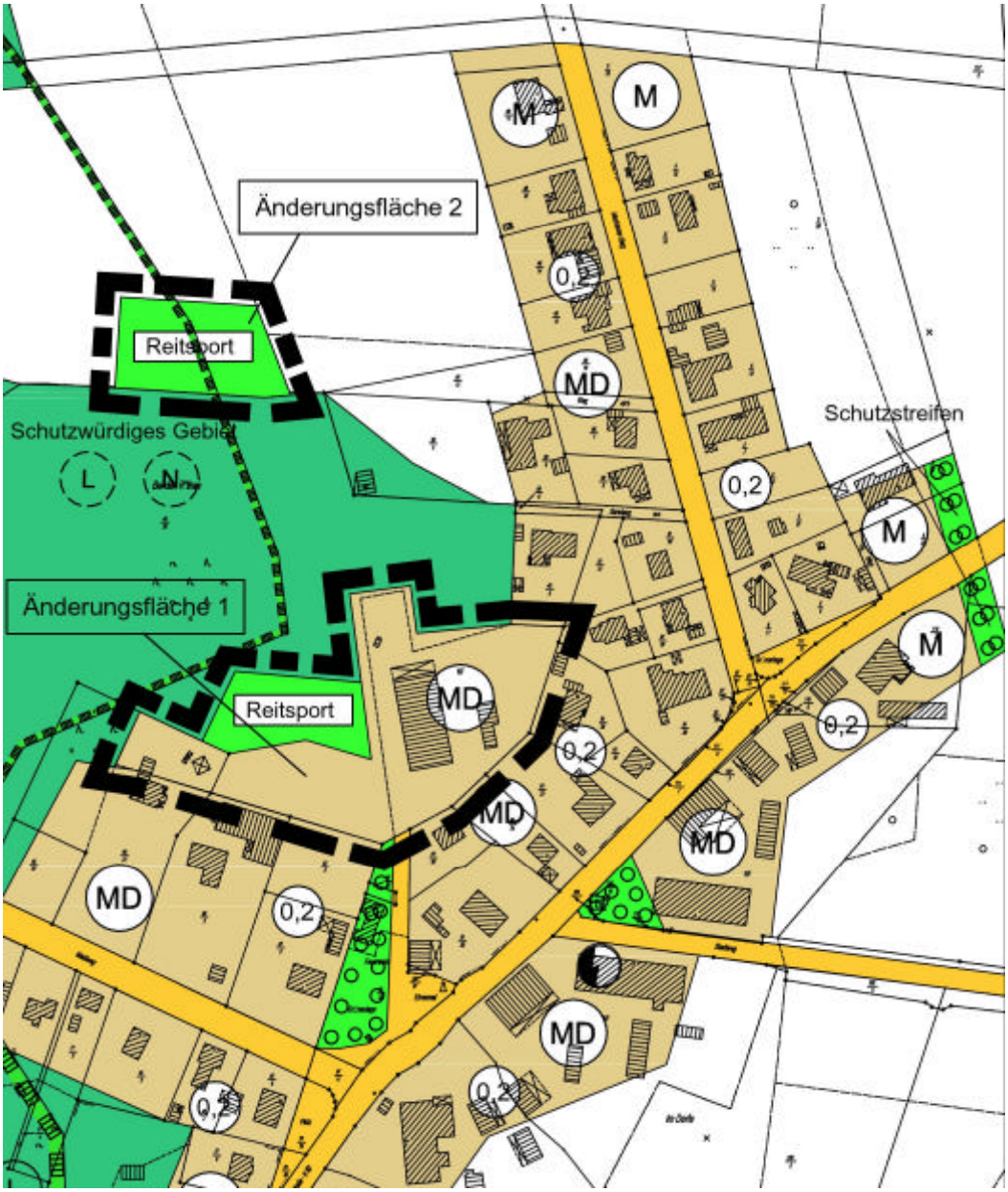
Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt für das Plangebiet zwei Änderungsflächen dar:

Innerhalb der Änderungsfläche 1 soll das im Flächennutzungsplan im Süden und Osten schon dargestellte Dorfgebiet um den zukünftig baulich geprägten Bereich des Plangebietes erweitert werden.
Weiterhin wird im Südwesten der nördliche Teilbereich des dort befindlichen Einfamilienhausgrundstückes in den Geltungsbereich der F-Planänderung einbezogen. Dieser Teilbereich ist im F-Plan zurzeit noch als Wald dargestellt,

tatsächlich aber mit einer Garage und einem Gartenhaus bebaut. Eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ umfasst den Bereich des geplanten Roundpens und der zwei benachbarten Sanddünen, für deren Schutz mit diesem Bebauungsplan besondere Festsetzungen erlassen werden.

Innerhalb der Änderungsfläche 2 soll der Bereich des geplanten Reitplatzes mit 1 bis 2 Ausläufen ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ dargestellt werden.

Der Bebauungsplan nimmt diese Darstellungen auf und entwickelt sie weiter. Die Entwicklung des Bebauungsplans ist durch die parallele Bearbeitung beider Pläne sichergestellt.



Entwurf zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gellersen

4.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg kennzeichnet westlich des Plangebiets ein ca. 400 ha großes Areal "Große Sandschellen" als Dünengebiet mit eindrucksvollen Binnendünen mit überwiegend Kiefernforsten und Resten von Eichen-Krattwald. Die Dünen werden als geologisch landesweit bedeutsam eingestuft. Die östlichen Ausläufer reichen bis in das Plangebiet hinein. Diese müssen in ihrem Bestand nachhaltig gesichert werden. Die geplanten Nutzungen dürfen nicht zu Beeinträchtigungen führen.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Gellersen, der 1998 aufgestellt worden ist, weist in einer Maßnahmenkarte das Untersuchungsgebiet als "Waldgebiet" aus. Die als Hofstelle genutzte Fläche wird als "dörfliche Siedlungsfläche" dargestellt.
Als Maßnahmen wird für den westlichen Abschnitt die Umwandlung von Nadelholz- in naturnahe Laubwaldbestände vorgeschlagen. Im nördlichen Bereich sollen die vorhandenen naturnahen Laubwaldbestände (Buchenwald) erhalten bleiben.
Für die Ortslage Dachtmissen wird der Erhalt der landschaftstypischen Ortsstrukturen und Hofstellen empfohlen. Der vorhandene Großbaumbestand soll erhalten und gepflegt werden.

4.4 Entwicklungskonzept Samtgemeinde Gellersen

Das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen formuliert für Dachtmissen das Ziel des Erhalts des ländlichen Charakters des Dorfes und der Eigenentwicklung. Der vorliegende Bebauungsplan stimmt mit diesem Ziel überein.

5. Nutzungskonzept

Zur Erweiterung des vorhandenen Reitbetriebs südlich der Dorfstraße sind folgende bauliche Anlagen erforderlich, die z.T. durch Umnutzung und Umbau vorhandener baulicher Anlagen entstehen oder neu errichtet werden müssen:

Innerhalb des MD-Gebietes:
- Reithalle in ehemaliger Kartoffelscheune (20 x 40 m incl. Erweiterung)
- Schleppdach an Reithalle im Westen für Offenstall (5 x 10 m) mit Auslauf
- Schleppdach an Reithalle im Osten für Stroh- und Gerätelager (10 x 20 m)
- 10 Pferdeboxen im ehemaligen Heulager
- Umnutzung der Werkstatt zum Lager und zur Schmiede für Hufschmied
- überdachtes Futterlager (10 x 15 m)
- Anlage der notwendigen Stellplätze

Weiterhin sollen drei Einfamilienhäuser auf dem Gelände errichtet werden:

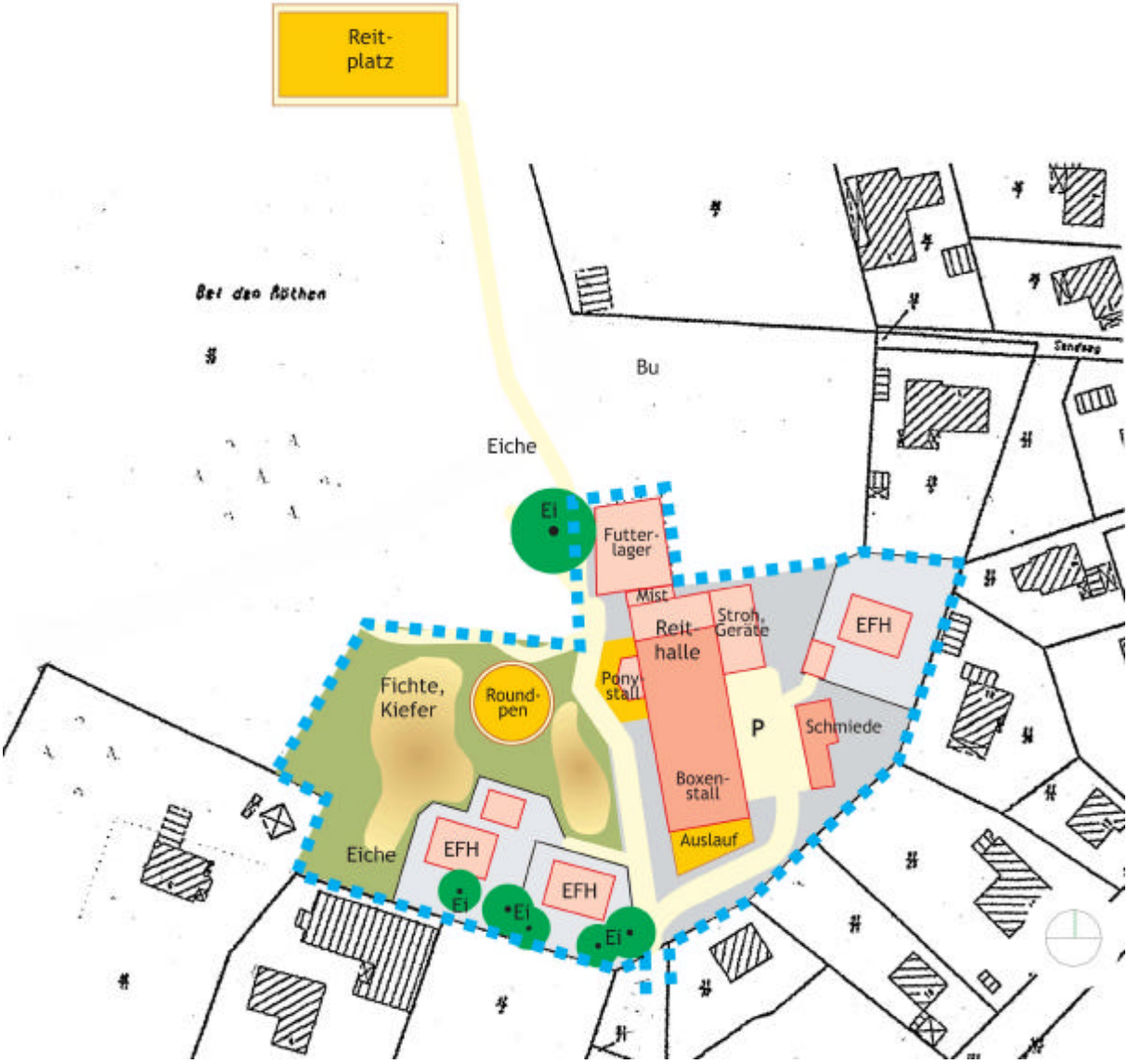
- Östlich der Reithalle neben der Werkstatt für den Hufschmied sowie zwei weitere Wohnhäuser im Südwesten des Plangebietes

Innerhalb der privaten Grünfläche „Reitsport“ im Süden:

- Roundpen (16 m Durchmesser)

Innerhalb der privaten Grünfläche „Reitsport“ im Norden:

- Reitplatz (20 x 40 m)
- 1-2 Ausläufe



Plan: Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht vor, die baulichen Anlagen im Anschluss an die vorhandene Bebauung südlich und östlich des Plangebietes zu konzentrieren. Im Zentrum steht dabei die zur Reithalle um- und ausgebaute Kartoffelscheune, um die sich die anderen Nutzungen gruppieren.

Ein Roundpen soll westlich der Reithalle in das vorhandene Dünengebiet integriert werden. Der Waldbestand soll dabei größtmöglich geschont und erhalten werden, dies trifft insbesondere auf die vorhandenen landschaftstypischen Bäume wie die Eichen und Buchen aber auch vorhandene großkronige Kiefern zu. Für den Roundpen müssen keine Bäume gefällt werden, da diese Fläche zeitweise als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt worden ist.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet im Süden und Osten zusätzlich zu dem ohnehin zu erhaltenen Baumbestand weiter durch landschaftstypische Bäume und Sträucher abzugrenzen.

Der Reitplatz sowie ein bis zwei Ausläufe sollen auf der nördlich des Kiefernwaldes gelegenen Pferdekoppel angelegt werden. Beide Bereiche sind durch einen Sandweg verbunden.

6. Die Festsetzungen im Einzelnen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung und des vorhandenen angrenzenden Gebietscharakters wird für den Teilbereich der geplanten baulichen Nutzung ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO (MD-Gebiet) festgesetzt.
Dies wird in zwei verschiedene Teilbereiche gegliedert, nämlich den MD-1-Bereich, der durch die Reithalle mit den dazugehörigen Nebenanlagen geprägt wird sowie die MD-2-Bereiche der geplanten sonstigen Wohnbebauung.

Innerhalb des MD-1 Bereichs sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 nur Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für die Pensionspferdehaltung und Reitsport nebst zugehörigen Nebenanlagen zulässig.

Diese Festsetzung entspricht dem heutigen Bestand (Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebe gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO) und ermöglicht zusätzlich die geplante Umnutzung der Kartoffelhalle in eine Reithalle. Die übrigen, eigentlich nach § 5 BauNVO noch zulässigen Nutzungen, sollen hier ausgeschlossen werden, da diese Nutzungen nicht dem Planungsziel der Gemeinde für diesen zentralen Bereich der Kartoffelhalle entsprechen. Ausdrückliches Ziel soll die Entwicklung einer Reithalle mit der Möglichkeit einer Pensionspferdehaltung als zusätzliches Standbein des landwirtschaftlichen Betriebes und als Bereicherung der Erholungsinfrastruktur Reppenstedts sein. Gleichzeitig soll aber auch die Nutzung der Halle für andere landwirtschaftliche Zwecke möglich bleiben, um in Zukunft

flexibel auf sich möglicherweise veränderte Entwicklungen reagieren zu können. Eine Nutzung und Parzellierung des MD-1 Gebietes z.B. für sonstiges Wohnen gemäß § 5 (2) Nr. 3 BauNVO bleibt durch diese Gliederung des Dorfgebietes ausgeschlossen.

Der Nutzungskatalog innerhalb der MD-2 Gebiete entspricht dem, der auch im übrigen Ortsbereich Dachtmissen zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten, die hier ausdrücklich nicht gewollt sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen

Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 bzw. 0,35 so gewählt, dass zum einen die beabsichtigten Nutzungen hier entsprechend zu den Grundstücksgrößen ohne Probleme entstehen können, und dass zum anderen sich die zukünftigen Gebäude auch in die umgebende Struktur einpassen.
Die Baugrenzen sind so gewählt, dass den Bauherren für die Stellung der Gebäude ausreichend Spielraum auf den Baugrundstücken gegeben ist.

Gemäß der umliegenden Baustruktur wird im Bereich der MD-2 Gebiete die Einzelhausbebauung „E“ festgesetzt. Im Bereich des MD1-Gebiets wird aufgrund der Sonderbaukörper die abweichende Bauweise festgesetzt, die definiert ist als offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 80 m. Damit können die vorgesehen Anbauten an die vorhandene Kartoffelhalle realisiert werden.

6.3 Verkehrliche Erschließung / Müllentsorgung

Das Plangebiet wird über die südlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche an die Dorfstraße angebunden. Zur Müllentsorgung wird im südlichen Bereich des Plangebietes ein „Wendeplatz“, als Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsträger sowie der Anlieger festgesetzt. Das westliche MD-2 Gebiet grenzt unmittelbar an diese Fläche an. Für das nordöstliche MD-2 Gebiet wird im Bereich des Wendeplatzes ein Müllsammelplatz festgesetzt. Der Wendeplatz ist mit einem Durchmesser von 18 m so dimensioniert, dass die Müllfahrzeuge hier wenden können, ohne dass die Müllfahrzeuge rückwärts stoßen müssen. Von dem nordöstlich gelegenen MD-2 Gebiet ist der Müllsammelplatz nur noch ca. 50 m entfernt. Diese Entfernung zwischen dem Grundstück und dem Müllsammelplatz ist aus Sicht der Gemeinde zumutbar.

Vom Landkreis Lüneburg wurden im Bebauungsplanverfahren folgende Hinweise zur Erschließung gegeben:
Da die Erschließung über eine Wendeanlage auf dem privatem Grundstück erfolgt, ist ein Befahren dieser privaten Fläche durch Entsorgungsfahrzeuge nur bei Abgabe einer Freistellungserklärung möglich, welche den Landkreis Lüneburg bzw. das von

ihm mit der Müll- und Wertstoffabfuhr beauftragte Unternehmen von der Haftung für Straßenschäden freistellt.
Sollte diese Freistellungserklärung nicht abgegeben werden, so ist an der nächsten befahrbaren Straße eine Bereitstellungsfläche mit einer Größe von 1,65 m² als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche auszuweisen.

Bei der Erstellung der verkehrlichen Erschließung über das Grundstück 91/22 ist darauf zu achten, dass die unmittelbar angrenzenden Baudenkmale Waldweg 2 und Dorfstraße 11 keinen Schaden nehmen.

Der Bereich der Reithalle wird durch einen vorhandenen Sandweg mit dem nördlich gelegenen Reitplatz verbunden. Dieser Weg wird entsprechend seiner Funktion als privater landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

6.4 Grünflächen

6.4.1. Private Grünfläche „Reitsport“

Der westliche Teilbereich des Plangebietes wird in einer Größenordnung von 0,29 ha als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ festgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 wird darüberhinaus festgesetzt, dass der vorhandene Waldcharakter dieses Gebietes hier zu erhalten ist. Lediglich durch das geplante Roundpen darf diese Grünflächenfunktion eingeschränkt werden. Außerhalb des Roundpens sind sämtliche vorhandenen standortheimischen Gehölze (Laubbäume und prägende Kiefern) zu erhalten und extensiv zu pflegen.
Mit dieser Festsetzung soll zum einen im Sinne der Eingriffsregelung der vorhandene Wald so gering wie möglich durch die geplante Reitanlage beeinträchtigt werden (Minimierungsmaßnahme), zum anderen entsteht somit ein parkähnliches Gelände mit einem besonderen Flair.

Der Standort des Roundpens ist so geplant, dass weder ein vorhandener wertvoller Waldbestand hier beseitigt werden muss, noch dass die vorhandenen Flugsanddünen hierdurch beseitigt werden müssen. Der Standort des Roundpens zwischen den beiden im Bebauungsplan als Schutzfläche festgesetzten Sanddünen wurde bis vor kurzem noch als landwirtschaftlicher Lagerplatz innerhalb des Waldbereiches genutzt. Näheres zur ökologischen Wertigkeit etc. dieses Bereiches siehe beiliegendes Fachgutachten.

Im Bereich der der nördlichen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ ist die Anlage des Reitplatzes in den Abmessungen 20 x 40 m sowie die Anlage von Ausläufen geplant. Die Fläche ist so bemessen, dass bei der konkreten Umsetzung der Planung noch Spielraum hinsichtlich der optimalen Lage der Plätze gegeben ist.

6.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Sanddünen)

Innerhalb der südlichen privaten Grünfläche befinden sich die Ausläufer des ca. 400 ha großen Areals "Große Sandschellen", ein Dünengebiet mit eindrucksvollen Binnendünen. Gemäß der im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg formulierten Zielsetzung der Sicherung dieser Dünen sind die Bereiche dieser Dünen im Bebauungsplan als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Durch die Festsetzung Nr. 3.2 wird außerdem näher geregelt, dass diese Flugsanddünen dauerhaft zu erhalten sind und eine Nutzung dieser Dünen durch z.B. Anlagen für den Reitsport oder auch durch Beritt untersagt wird. Auch Anschüttungen oder Abgrabungen dieser Dünen sind untersagt. Reitanlagen, die in diese Dünenlandschaft integriert werden, müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zum Fuß der Dünen halten. Um einen größtmöglichen Schutz der Dünen gewährleisten zu können, sollen im Zuge der Realisierung der Planung der Roundpen gemeinsam mit der unteren Naturschutzbehörde abgesteckt werden. Auf den Dünen befindliche nicht standorttypische Baumbestände, wie z.B. Fichtenbestände, sollen beseitigt werden. Die Dünen werden nach Realisierung dieser Planung wesentlich deutlicher zur Geltung kommen und als landschaftsprägendes Element wahrgenommen werden.

6.6 Sonstige Festsetzungen

6.6.1 Pflanzgebot / Erhaltungsgebot für Bäume

Zur harmonischen Integration des neuen Dorfgebietes an den südlich an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereich Dachtmissens soll gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.3 eine mindestens zweireihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern beitragen. Die Qualitäten und die Pflanzarten sind in der im Anhang befindlichen Pflanzliste zu entnehmen. Die Eichengruppe im südlichen Eingangsbereich zum Plangebiet soll auch weiterhin hier erhalten bleiben, weshalb dieser Bereich als „Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt ist. Der Erhalt und die Nachpflanzung von abgängigen Bäumen werden durch die Festsetzung Nr. 3.4 geregelt.

6.6.2 Wasserwirtschaft

Anfallendes Oberflächenwasser soll wie bisher im Plangebiet zurückgehalten und dort zur Versickerung gebracht werden. Damit wird der Eingriff in den Grundwasserhaushalt minimiert. Gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 dürfen dabei für das Oberflächenwasser, welches auf befestigten Hofflächen anfällt, nur oberirdische Sickeranlagen (Sickermulden) verwendet werden. Im Sinne einer nachhaltigen ökologisch ausgerichteten Wasserwirtschaft darf aber auch alternativ das anfallende Oberflächenwasser gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Auch hierdurch werden Grundwasserresourcen geschont.

6.6.3 Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.5 der belebte Boden vor Baumaßnahmen abzuräumen und innerhalb des Plangebietes (bzw. überschüssiger Boden innerhalb des Gemeindegebietes) als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat wieder zu verwenden.

6.7 Örtliche Bauvorschrift

Hinsichtlich der Gestaltung der Baulichkeiten sollen aufgrund der Lage direkt am Ortsrand von Dachtmissen einige grundsätzliche Regeln bezüglich der Gestaltung der Außenwände und der Dachlandschaft beachtet werden:

So sind für die Ansichtsflächen der Außenwände der Hauptgebäude nur Materialien zulässig, die aufgrund der vorhandenen Bebauung in Dachtmissen als ortstypisch angesehen werden. Hierzu gehören Sicht- und Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot, bis rotbraun, sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun, sowie naturfarbene Holzhäuser. Für untergeordnete Bauteile wie Giebeldreiecke und Gauben, Sockelbereiche etc. ist die Verwendung anderer Materialien zulässig.
Die gemäß § 1 Nr. 1.1 der örtlichen Bauvorschrift vorgeschriebenen Farbtöne Rot bis Rotbraun entsprechen in etwa den RAL-Tönen 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche.

Die Dächer der Hauptgebäude sollen als Satteldächer oder als Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 60° ausgebildet werden. Bei Walmdächern muss die Firstlänge mindestens 60% der parallel zum First verlaufenden Trauflänge betragen. Diese Regel soll ortsuntypische Walmdachbungalows ausschließen.
Zur Dacheindeckung sind nur unglasierte rote bis rotbraune sowie dunkelanthrazitfarbene Ton- oder Betonziegel zulässig. Begrünte Dächer sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.
Die gemäß § 1 Nr. 1.2 der örtlichen Bauvorschrift vorgeschriebenen Farbtöne Rot bis Rotbraun entsprechen in etwa den bereits genannten RAL-Tönen 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche, der Farbton dunkelanthrazit entspricht in etwa den Farbtönen RAL Nr. 7015 oder 7016.

Aufgrund der für große landwirtschaftliche Gebäude wie Scheunen, Maschinenhallen, etc. typischen geringeren Dachneigung sollen hier die Vorschriften der Dachneigung nicht gelten, auch sollen bei diesen Gebäuden aufgrund der üblicherweise großen Sparrenabstände auch andere Materialien zulässig sein, als die schweren Beton- oder Tonziegel. Wichtig ist nur, dass auch bei der Verwendung anderer Materialien die Farbtöne rot bis rotbraun oder anthrazit eingehalten werden.
Auch bezüglich der Fassade soll bei diesen Sonderbaukörpern von den genannten Regeln abgewichen werden können, dasselbe gilt natürlich für Wintergärten, die ja Bestandteil des Hauptgebäudes sind.

Durch die Beachtung dieser Regeln soll eine Bebauung erzielt werden, die sowohl mit der Landschaft als auch mit der ortstypischen Bebauung harmoniert und sich dieser anpasst und unterordnet.

7. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

7.1 Siedlungsstruktur / Ver- und Entsorgung

Mit dieser Planung wird die vorhandene dörflich geprägte Nutzung in Dachtmissen, die bestimmt wird durch 4 noch tätige landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe und einer auch auf den übrigen Grundstücken stark ausgeprägten Tierhaltung (vor allem auch Hobbypferdehaltung) weiter gestärkt.

Ein ohnehin baulich vorgeprägter Siedlungsteil Dachtmissens wird hierdurch einer neuen sinnvollen Nutzung zugeführt, das vorhandene Siedlungsgebiet wird geringfügig ergänzt. Insgesamt stellt die geplante Nutzung eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers Dachtmissens dar.

Durch die Planung wird außerdem die vorhandene Infrastruktur bezüglich der Freizeitmöglichkeiten in Reppenstedt, insbesondere für Kinder, weiter gefördert und ergänzt.

Die Entsorgung des Plangebietes (Schmutzwasser) kann durch eine Ergänzung der bestehenden Netze sichergestellt werden.
Der vorhandene Baubestand ist bisher nicht an das Wasserversorgungsnetz bzw. an die Versorgungsnetze für Strom und Erdgas angeschlossen. Zur Versorgung der zukünftigen Bebauung ist eine entsprechende Netzerweiterung von der Dorfstraße über den geplanten Erschließungsweg erforderlich.

Bezüglich der Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsanlagen wurde von der Deutschen Telekom im Bebauungsplanverfahren folgender Hinweis gegeben:
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen.
Wir bitten den Bauträger, sich mindestens 2 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, T-Com, PTI 13, Auf der Hude 87, 21339 Lüneburg, in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

7.2 Immissionen / Emissionen

Sämtliche geplante Nutzungen sind bezüglich der Art und des Umfangs in einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO zulässig. Durch die geplante Auslagerung des Reitschulunterrichts für Kinder in die neue Halle entsteht keine nennenswerte

Verkehrszunahme, da maximal 6 Kinder gleichzeitig in der Halle unterrichtet werden. Vorausgesetzt, diese werden alle mit dem Auto gebracht, würde hierdurch ein Verkehrsaufkommen von ca. 6 an- und abfahrenden Autos in der Stunde hervorgerufen. Der Reitunterricht für Kinder ist zudem auf die Nachmittagsstunden begrenzt. Lediglich zu besonderen Veranstaltungen (Abnahme von Reiterprüfungen etc.) ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen.
Ein weiteres Verkehrsaufkommen wird durch die Besitzer der Pferde sowie durch die 3 geplanten Einfamilienhäuser entstehen. Auch dieses Verkehrsaufkommen ist aufgrund der geringen Nutzungsintensität als äußerst gering zu bezeichnen. Selbst wenn im Bereich der MD-2 Gebiete noch eine andere dorfgebietstypische Nutzung entstehen sollte, würde dies aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes nicht mit unzumutbaren Verkehren verbunden sein können.
Der mit der Nutzung als Reithalle verbundene landwirtschaftliche Verkehr (Futtertransport, Mistentsorgung etc.) stellt hier in dem Dorfgebiet und aufgrund der heute schon vorhandenen Nutzung als Hofbereich ohnehin keine zusätzliche Emissionsquelle dar.

Geruchsemissionen sollen, so weit es geht, durch die sinnvolle Anordnung der verschiedenen Nutzungen innerhalb des Nutzungskonzeptes minimiert werden. Davon abgesehen würden hier nur Geruchsemissionen, die sich auf die Pferdehaltung beziehen, zum Tragen kommen. Diese stellen aber angesichts der ohnehin schon gegebenen „Vorbelastung“ auch im Einwirkungsbereich des Plangebietes durch Pferdehaltung keine zusätzlich Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung dar.

Staubemissionen können nur bei unsachgemäßer Nutzung der Auslaufbereiche und der Reitplätze im Sommer eintreten. Generell sind aber auch diese Emissionen bis zu einem gewissen Grad in einem Dorfgebiet als typisch zu betrachten. Die nördliche Grünfläche „Reitsport“, auf der die Anlage des Reitplatzes geplant ist, liegt im Windschatten des angrenzenden Waldes und in einer Entfernung von 110 m zu den Wohngrundstücken entlang der Straße Mechterser Berg, so dass hier mögliche Staubemissionen allein schon durch die spezielle Lage dieser Änderungsfläche minimiert werden können.

7.3 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Um die Belange von Natur und Landschaft insbesondere vor dem Hintergrund der schutzwürdigen „Dünenlandschaft“ und des Waldes fachgerecht abwägen zu können, wurde von einem Fachbüro ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, welcher Aussagen zu den möglichen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter enthält und Vorschläge entwickelt, wie diese kompensiert werden können. Dieses **Fachgutachten** ist im Anhang zu dieser Begründung enthalten und ist somit **Bestandteil dieser Begründung**.
Um Wiederholungen zu vermeiden, wird deshalb bezüglich dieser Belange auf den Anhang verwiesen.

Außerdem wird auf den Teil II der Begründung verwiesen (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB), in dem ebenfalls auf die einzelnen Schutzgüter und deren Betroffenheit durch die Planung eingegangen wird.

Als Fazit des Fachbeitrags werden folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die entsprechend realisiert werden sollen (Kapitel 9.5 des Fachbeitrags):

Vermeidungsmaßnahmen:

Vermeidungsmaßnahme	**Fläche**	**Schutzgut**
Sicherung vorhandener Vegetation während der Bauphase	2.900 qm	Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Landschaftsbild
Sicherung der vorhandenen Dünen	2.620 qm	Boden, Landschaftsbild
Wege in wasserdurchlässiger Bauweise, Wege im Parkwald als Sandwege	430 qm	Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Landschaftsbild
Erhalt einer Baumgruppe aus Eichen und Buchen im Zufahrtsbereich der Reitanlage	470 qm	Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild
Sicherung des Mutterbodens nach DIN 18300	400 cbm	Boden
Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück; alternativ Brauchwassernutzung von Dachwasser		Wasserhaushalt

Ausgleichsmaßnahmen:

Ausgleichsmaßnahme	**Fläche**	**Schutzgut**
Fällen aller Fichten und schwächeren Kiefern im Geltungsbereich	2.620 qm	Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Landschaftsbild
Südexponiertes Freistellen eines Dünenkomplexes	2.000 qm	Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Landschaftsbild
Heckenpflanzung mit standortheimischen Gehölzen	470 qm	Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild
Erstaufforstung	9.000 qm	NWaldLG

Folgende Ersatzmaßnahmen sind geplant:

Die Beeinträchtigung der Funktionen des Waldes wird durch die Erstaufforstung von ca. 0,9 ha im Zuge der Waldumwandlung nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung kompensiert. Zur Erstaufforstung werden zwei Flächen nördlich des Plangebietes am „Mechterser Berg“ Gemarkung Dachtmissen, Flur 1, Flurstück 33 und Flur 2, Flurstück 2/2 festgelegt. Es handelt sich um Acker, Brachfläche und eine ehemalige landwirtschaftliche Brachfläche (Lageplan siehe landschaftsplanerischer Fachbeitrag Seite 18).

Im Sanddünenfeld zwischen dem Alten Postweg (Dachtmissen-Einemhof) und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine 2.000 m² große Fläche auf dem Flurstück 48/20, Flur 1 der Gemarkung Dachtmissen von Bäumen und Gehölzen vollständig zu befreien. Maximal 5 große Kiefern sollen auf der Düne stehen bleiben. Die Stubben dürfen nicht gerodet werden. Zur Unterbindung von Gehölzaufwuchs ist die Fläche regelmäßig zu entkusseln.

Die beiden genannten Maßnahmen werden über Grunddienstbarkeiten dauerhaft gesichert.

7.4 Brandschutz

Da innerhalb der südlichen privaten Grünfläche „Reitsport“ sämtliche Nadelgehölze entfernt werden (bis auf fünf markante Kiefern) und hier nur noch standortheimische Laubgehölze zulässig sind, kann auf einen ursprünglich geplanten Brandschutzstreifen zum weiter westlich gelegenen Kiefernwald verzichtet werden.

Weiterhin wird auf folgendes hingewiesen:
Laut Gesetz über den Brandschutz im Landes Niedersachsen vom 03.08.1978 (NBrandSchG) ist die Gemeinde verpflichtet, für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu sorgen.
Der Löschwasserbedarf (M³/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel „Arbeitsblatt W 405“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen.
Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein.
Die Abstände der Hydranten oder möglicher Löschwasserbrunnen untereinander dürfen nach dem „Arbeitsblatt W 331“ des DVGW entsprechend der Bebauung höchstens 140 m betragen. Dieses gilt auch für die Abstände untereinander.
Bei der konkreten Planung ist die örtliche Feuerwehr einzuschalten.

8. Städtebauliche Werte

Flächenbezeichnung	Fläche [m²]	Fläche [ha]
Dorfgebiet	**7.445**	**0,745**
MD 1	5.005	0,501
darin Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	*334*	*0,033*
darin Fläche zum Anpflanzen	*177*	*0,018*
MD 2	2.440	0,244
darin Fläche zum Anpflanzen	*293*	*0,029*
darin Fläche zum Erhalt	*126*	*0,013*
Private Grünfläche	**5.688**	**0,569**
Private Grünfläche "Reitsport"	5.688	0,569
darin Schutzfläche "Sanddüne"	*1.320*	*0,132*
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	**365**	**0,037**
Gesamtfläche	**13.498**	**1,350**

9. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Rat der Gemeinde Reppenstedt hat in seiner Sitzung am 13.07.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Auf den Röthen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 04.10.2005 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, auf der Grundlage eines Nutzungskonzeptes und einer dazugehörigen Kurzbegründung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Mit Schreiben vom 07.10.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange gebeten, sich zu der Planung und dem vorgesehenen Detaillierungsgrad und Umfang der erforderlichen Umweltprüfung zu äußern.

Am 02.11.2005 fand im Rathaus Reppenstedt die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung statt.

Mit Schreiben vom 09.01.06 wurde gemäß § 4 (2) BauGB die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung durchgeführt. Außerdem wurde der Planentwurf gemäß § 3 (2) BauGB vom 24.01.06 bis zum 24.02.06 öffentlich ausgelegt.

Aufgrund umfangreicher Änderungen wurde der Plan auf der Grundlage des Beschlusses des Verwaltungsausschuss vom 13.03.06 erneut gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.03.2006 bis zum 02.05.2006 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.03.2006 ebenfalls erneut an der Planung beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Reppenstedt hat in seiner Sitzung am 26.06.2006 nach sorgfältiger Abwägung aller vorgebrachten Anregungen und Bedenken den Bebauungsplan Nr. 30 „Auf den Röthen“ als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Anlagen

- Umweltbericht gemäß § (2) BauGB
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Pflanzlisten

Gemeinde Reppenstedt
OT Dachtmissen

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 30 „Auf den Röthen“

mit örtlicher Bauvorschrift

Teil II: Umweltbericht

Ausgearbeitet im Auftrag
der Gemeinde durch:

Planungsbüro Patt + Stöhr
Bahnhofstraße 1
21337 Lüneburg

www.patt-stoehr.de

Tel.: 0 41 31 / 89 18 02 - 0
Fax: 0 41 31 / 89 18 02 – 9
e-mail: info@patt-stoehr.de

in Zusammenarbeit mit dem Büro:

MIX landschaft & freiraum
Dipl. Ing. Peter Mix
Hauptstr. 23
21406 Barnstedt

www.mix-landschaftsplanung.de

Tel. (04134) 8606
Fax (04134) 8616
e-mail: mix@lueneburg.de

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG 3

1.a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes 3

1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....3

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 4

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung.....4

2.b Prognose.....9

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....9

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten 10

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 11

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 11

3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 11

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung 11

1. Einleitung

Der nachfolgende Umweltbericht gibt die Ergebnisse der nach § 2 (4) BauGB erforderlichen Umweltprüfung wieder.

1.a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die bauleitplanerische Absicherung der geplanten Umnutzung der vorhandenen Kartoffelscheune in eine Reithalle, der Errichtung von drei Einfamilienhäusern und der Herrichtung eines Roundpens sowie eines Reitplatzes mit Ausläufen.
Der Bereich der Kartoffelscheune wird demgemäß als Dorfgebiet festgesetzt, mit der Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten einer Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes sowie Anlagen zur Pensionspferdehaltung und Reitsport. Sonstiges Wohnen wird in diesem Bereich ausgeschlossen.
Die Bereiche der Einfamilienhäuser werden entsprechend dem angrenzenden Gebietescharakter ebenfalls als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
Der übrige Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ festgesetzt. Zur Sicherung der vorhandenen Sanddünen werden diese Flächen zusätzlich als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.
Eine örtliche Bauvorschrift sowie verschiedene grünordnerische Festsetzungen regeln eine harmonische Einbindung in das Landschaftsgefüge sowie in die vorhandene Baustruktur.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ändert die Samtgemeinde Gellersen den Flächennutzungsplan (38. Änderung).

1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

1.b.1 Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffregelung des § 1 a (3) BauGB i.V.m. § 21 (1) des **Bundesnaturschutzgesetzes** (BNatSchG)und §§ 7-16 und des **Niedersächsischen Naturschutzgesetz** (NNatSchG) beachtlich, auf die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (Büro MIX • landschaft & freiraum) reagiert wird.

Da der geplante Roundpen und zwei der geplanten Einfamilienhäuser auf bewaldeten Flächen liegen, ist außerdem das **Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung** (NWaldLG) zu beachten. Entsprechende Ersatzaufforstungen oder Maßnahmen zur Waldumwandlung sind nachzuweisen.

Durch die langjährige Nutzung als Hofstelle ist bezüglich möglicher Altlasten das Niedersächsische **Bodenschutzgesetz** (NBodSchG) zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP) des Landkreis Lüneburg (2003), das auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes (1997) (LRP) für das Plangebiet ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft ausweist. Diese Ausweisung wird durch ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft überlagert.

1.b.2 Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan:

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg kennzeichnet westlich des Plangebiets ein ca. 400 ha großes Areal "Große Sandschellen" als Dünengebiet mit eindrucksvollen Binnendünen mit überwiegend Kiefernforsten und Resten von Eichen-Krattwald. Die Dünen werden als geologisch landesweit bedeutsam eingestuft. Die östlichen Ausläufer reichen bis in das Plangebiet hinein. Diese müssen in ihrem Bestand nachhaltig gesichert werden. Die geplanten Nutzungen dürfen nicht zu Beeinträchtigungen führen.

Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Gellersen (1998), weist in einer Maßnahmenkarte das Untersuchungsgebiet als "Waldgebiet" aus. Die als Hofstelle genutzte Fläche wird als "dörfliche Siedlungsfläche" dargestellt.
Als Maßnahmen wird für den westlichen Abschnitt die Umwandlung von Nadelholz- in naturnahe Laubwaldbestände vorgeschlagen. Im nördlichen Bereich sollen die vorhandenen naturnahen Laubwaldbestände (Buchenwald) erhalten bleiben.
Für die Ortslage Dachtmissen wird der Erhalt der landschaftstypischen Ortsstrukturen und Hofstellen empfohlen. Der vorhandene Großbaumbestand soll erhalten und gepflegt werden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung

2.a.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut „Mensch“ ist von der Planung insoweit betroffen, als das von der geplanten Nutzung für die angrenzenden Bewohner des Plangebietes spezifische Emissionen (Lärm, Geruch, Staub, Fliegen) ausgehen. Zu beachten ist hierbei allerdings, dass sich das Plangebiet hinsichtlich der geplanten dorftypischen Nutzungen „nahtlos“ an das bestehende Dorfgebiet Dachtmissenes anfügt, und das im Gegensatz zur heutigen Nutzung eines Großteils des Plangebietes als

Kartoffelhalle, Werkstatt, etc. von den geplanten Nutzungen wesentlich geringere Immissionen zu erwarten sind.

Sämtliche geplanten Nutzungen sind in Art und Umfang dorfgebietstypisch und daher von der hier wohnenden Bevölkerung auch zu akzeptieren. Dies gilt umso mehr, als dass z.B. Pferdehaltung in Dachtmissen nicht nur auf den Hof Dorfstraße 6 beschränkt ist, sondern auch eine ganze Reihe Privatpersonen dies als Hobby betreiben.

Die Art und der Umfang der Nutzungen fügen sich in die vorhandene Dorfstruktur Dachtmissenes ein. Es werden im Schnitt ca. 6 Personen die Reithalle gleichzeitig nutzen, es werden nur ca. 10 Boxen für Pferde und ein Offenstall für ca. 5 Ponys geschaffen. Die Dunglege wird so angelegt, dass sie sich abseits der vorhandenen Wohnbebauung befindet, um z.B. Geruchsimmissionen so weit es geht zu minimieren.

Positive Auswirkung für das Schutzgut Mensch ist, dass mit dieser Planung insbesondere eine Verbesserung der Erholungsinfrastruktur für die Gemeinde Reppenstedt einhergeht, da hiermit z.B. die Reitschulausbildung des Reitvereins gefördert wird (Jugendbildung) und auch für übrige Privatpersonen ein zusätzliches Angebot an Reitmöglichkeiten auch bei schlechtem Wetter in Reppenstedt geschaffen wird.
In dem beiliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist außerdem bemerkt, dass das Plangebiet im heutigen Zustand keine besondere Bedeutung für die Erholung aufweist, so dass neben dem positiven Effekt der allgemeinen besseren Infrastrukturausstattung Reppenstedts auch eine ortsbezogene Aufwertung dieses Schutzgutes einhergeht.

2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist Lebensraum für diverse Tiere, die sich in der Nähe von Dörfern und hier insbesondere von landwirtschaftlichen Gebäuden aufhalten. Gesehen wurden seitens der Anwohner neben Fledermäusen auch Eulen und in der Vergangenheit auch der Ziegenmelker.

Letzterer wurde allerdings bereits seit einigen Jahren hier nicht mehr beobachtet. Da bevorzugte Lebensräume des Ziegenmelkers Heide– und Trockenmoorgebiete, oder auch lichte, sandige Kiefernwälder mit großen Freiflächen sind, wird mit der vorliegenden Planung der Lebensraum des Ziegenmelkers sogar begünstigt, denn im Bereich des geplanten Roundpens wird der Wald aufgelichtet. Der Baumbestand auf den beiden benachbarten Dünen soll von dort vorhandenen Kiefern und Fichten bis auf die wirklich markanten und prägenden Bäume freigestellt werden.

Durch die vorliegende Planung wird der Jagd- und Lebensraum der beobachteten Eulen und Fledermäuse nicht wesentlich beeinträchtigt, da das Plangebiet weiter dörflich strukturiert bleibt und z.B. für Eulen innerhalb des Plangebietes Nisthilfen angelegt werden können (z.B. in der Reithalle). Dasselbe gilt auch für Fledermäuse.

Seltene oder unter Schutz stehende Pflanzenarten kommen im Plangebiet nicht vor.

Mit dem Vorhaben ist aber die Beseitigung des westlichen Waldbestandes in einer Größenordnung von ca. 0,45 ha verbunden. Ziel ist zwar, die markanten Kiefern und Laubbäume zu erhalten, soweit sie nicht z.B. von dem Roundpen überdeckt werden, allerdings ist die vorgesehene Nutzung dieses Plangebietes als Außenreitanlage nicht mit der Nutzung bzw. den Funktionen eines Waldes gemäß NWaldLG vereinbar. Trotz des waldähnlichen Charakters, die dieser Bereich also beibehalten wird, ist hier also im Sinne des NWaldLG für einen Ersatzaufforstung zu sorgen.

2.a.3 Schutzgut Luft und Klima

Erhebliche kleinklimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrserzeugung und Heizanlagen sind aufgrund der sehr geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.a.4 Schutzgut Landschaft

Das Gelände des Plangebiets steigt von Süden nach Norden und Westen von 45 m üNN auf 47 m üNN leicht an. Im westlichen Bereich befinden sich die östlichen Ausläufer eines großen Flugsanddünenfeldes. Die Dünen haben gestreckte, runde und sichelartige Formen und sind zwischen 1,0 m und 2,5 m hoch. Der nördlich gelegene Buchenwald (außerhalb des Plangebietes) liegt etwa 1,5 m höher als die bereits baute Scheunenfläche.

Der östliche Bereich wird von einem Eichen-Mischwald geprägt, innerhalb der sich große Bestände an reinen Fichtenforsten befinden.

Das Plangebiet ist nach dem regionalen Raumordnungsprogramm Teil eines großen Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft. Dies vor allem wegen der auch innerhalb des Plangebietes noch vorhandenen Sanddünen, die als besonders schützenswert gelten.

Gemäß den im RROP und in den Fachplanungen formulierten Zielsetzungen sollen diese Dünen nicht beseitigt oder durch die Planung beeinträchtigt werden.
Ziel ist, das geplante Roundpen in die Dünenlandschaft zu integrieren und sämtliche standortfremden Bäume (Fichten) innerhalb des Plangebietes zu beseitigen. Auf den beiden Dünen westlich und östlich des Roundpens sollen lediglich die markanten Kiefern erhalten bleiben, so dass die Dünen für den „normalen“ Betrachter erst nach Realisierung dieser Planung richtig zur Geltung kommen und auch bewusst wahrgenommen werden können.

Auf die notwendige Ersatzaufforstung durch den Verlust der Waldfunktion im geplanten Außenreitgelände wurde bereits hingewiesen.

2.a.5 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden. Insofern ist zu begrüßen dass für die geplante Reithalle kein neuer Baukörper in bisher noch freier Landschaft gebaut werden soll, sondern eine vorhandene Halle in eine neue Nutzung als Reithalle überführt werden soll. Das Plangebiet besitzt ansonsten für das Schutzgut Boden keine besondere Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus ergibt sich ein Kompensationserfordernis hinsichtlich der zusätzlich möglichen Versiegelung z.B. durch die geplanten Einfamilienhäuser.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde auf mögliche Bodenverunreinigungen hingewiesen, die aus der jahrelangen Nutzung des bebauten Plangebietes als landwirtschaftliche Hofstelle resultieren.

Nach Rücksprache mit dem Eigentümer und Nutzer des Plangebietes ergibt sich zu den einzelnen Hinweisen folgendes Bild:

a) Dieseltankstelle
Die Forstbetriebsgemeinschaft Kirchgellersen hat bis 1990 in einem geschlossenen Gebäude eine Dieseltankstation betrieben. Dieses Gebäude stand auf dem noch vorhandenen Fahrsilo auf einer Betonplatte. Nach Aufgabe der Tankstation wurde der leere und geschlossene Tank zunächst für ca. ½ Jahr auf dem Pflaster vor dem Werkstattgebäude und später in der Kartoffelhalle zwischengelagert. Im Sommer 2005 ist der Tank ordnungsgemäß entsorgt worden. Diesel ist nie ausgelaufen.

b) Im Umfeld der Scheune sollen in einer Kuhle Öl, Altöl, Holzschutzmittel, Chemikalien, Fässer und Reifen entsorgt worden sein. Auch unter der Bodenplatte der Kartoffelhalle sollen Abfälle liegen.
Die Kartoffelhalle ist auf der Fläche einer 1970 abgebrannten ehemaligen über 100 Jahre alten Feldscheune errichtet worden. Diese hatte damals schon eine Betonplatte als Fußboden. Der Betonfußboden ist in der neuen Kartoffelhalle weitergenutzt worden. Südlich an diese Feldscheune befand sich eine Remise, die 1952 zu einer Kartoffelhalle umgebaut wurde. Dieser Bereich ist heute durch das Schleppdach im südlichen Bereich der Kartoffelhalle gekennzeichnet. Hier wurde nie etwas vergraben. Dasselbe trifft auf den nördlichen Anbau zu, der 1979 errichtet wurde.
Bei der fraglichen Kuhle handelt es sich um eine Lehmkuhle, die mit Sand verfüllt wurde. Dem Hinweis nach vergrabenen Abfällen wurde durch eine Grabung im Beisein eines Vertreters des Landkreis Lüneburg nachgegangen. Die dabei gefundenen Abfälle (vorwiegend Bauschutt und Folien) wurden ordnungsgemäß entsorgt.

c) Holzbohlen sollen in einem Fass getränkt und anschließend vor der Scheune getrocknet worden sein.
Die Forstbetriebsgemeinschaft (FBG) Kirchgellersen ist von ca. 1973/74 bis 1990 auch Mieter der Kartoffelhalle gewesen. Nach Rückfrage mit dem damaligen

Betriebsleiter wurde von der FBG Holz in großen Behältern mit einem Kupferpräparat (Cupravit) imprägniert. Hieraus wurden dann Bänke, Spielgeräte, Zäune etc. angefertigt. Außerdem wurde der Dachstuhl des Südergellerser Schafstalles in einer Borsalzlösung imprägniert.
Nach Aussage des Betriebsleiters sind aber keine Bodenverunreinigungen hiervon ausgegangen.
Das Imprägnierungsmittel wurde regelmäßig ordnungsgemäß entsorgt.

d) Vor der Scheune wurden Kartoffeln getrocknet und vergammelten.
Diese Kartoffeln waren Sortierabfälle, die nach einiger Zeit auf dem Feld aufgebracht wurden.

Fazit:
Die Hinweise haben sich nach genauerer Recherche entweder als nicht relevant für die vorliegende Planung erwiesen oder es wurde ihnen im Falle der verfüllten Lehmkuhle weiter nachgegangen. Die in der verfüllten Lehmkuhle gefundenen Abfälle wurden ordnungsgemäß entsorgt, so dass von nachhaltigen Bodenverunreinigungen innerhalb des Plangebietes nicht ausgegangen werden braucht.

2.a.6 Schutzgut Wasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser soll wie bisher auch weiterhin vor Ort (also innerhalb des Plangebietes) versickern. Im Bereich der geplanten zusätzlichen Baumaßnahmen müssen deshalb entsprechende Vorkehrungen getroffen werden.
Oberflächengewässer befinden sich innerhalb des Plangebietes nicht.
Die Schmutzwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an die gemeindliche Kanalisation erfolgen.
Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind somit mit der Planung nicht verbunden.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde angemerkt, das ein außerhalb des Plangebietes befindlicher Teich mit Pestiziden verseucht sei, da dort über Jahre Giftspritzen ausgespült und überflüssiges Pflanzenschutzmittel entsorgt sei. Die von dem Teich über das Plangebiet zur Feuerwehr verlaufende Wasserleitung sei gebrochen, weshalb das Plangebiet auch aus diesem Grund kontaminiert sei.
Auf der Grundlage einer historischen Recherche ist hierzu folgendes anzumerken:
Gemäß der in den 60er/70er Jahren gängigen guten landwirtschaftlichen Praxis wurde Wasser aus dem Röthenteich in die Feldspritzen gepumpt und dort mit den Anwendungsmitteln vermischt, die Spritzen wurden also nicht, wie falsch geschlussfolgert am Röthenteich ausgewaschen, sondern sie wurden hier mit Wasser erst versorgt. Inzwischen führt der Röthenteich schon seit Jahren kein Wasser mehr, was zur Verlandung und zum derzeitigen Zustand des Teiches geführt hat.

2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Derartige Kultur- oder Sachgüter sind durch die Planung allerdings nicht betroffen, im Gegenteil ist durch die Standortwahl der vorhandene historische Siedlungsrand Dachtmissen im Südosten weiter in seinem ursprünglichen Bezug zur Landschaft erlebbar und wird nicht durch eine zusätzliche Reithalle gestört.

2.b Prognose

2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in die Belange der verschiedenen Schutzgüter erhebliche Verbesserungen erreicht werden. An anderer Stelle des Gemeindegebietes wird ein mindestens 0,45 ha großer Wald neu aufgeforstet, weiterhin werden auf einer gleich großen Fläche Aufwertungsmaßnahmen bestehender monostrukturierter Forstbestände durchgeführt. Das Plangebiet wird weiterhin Lebensraum für Fledermäuse etc. sein. Der früher hier gesichtete Ziegenmelker (ein Kulturfolger) könnte durch die Schaffung einer Biotopstruktur, die seinem bevorzugten Lebensraum entspricht, wieder angesiedelt werden.

2.b.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante Umnutzung der Kartoffelhalle in eine Reithalle und Entwicklung der kleinteiligen Baugebietsstruktur würde die Kartoffelhalle entweder weiter als solche genutzt werden oder in eine andere landwirtschaftlich oder gewerbliche Nutzung überführt werden. Störende landwirtschaftstypische Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) wären weiterhin zulässig, das Ausmaß dieser Immissionen wäre wahrscheinlich höher als das geplante. Der westliche Wald würde mittelfristig durchforstet werden und weiter forstlich genutzt werden. Der Bereich des geplanten Reitplatzes würde weiterhin als Pferdekoppel genutzt werden.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.c.1 Schutzgut Mensch

Die geplanten Nutzungen sind grundsätzlich in einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO zulässig. Insofern sind besondere Schutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutz etc.) nicht notwendig. Trotzdem sieht das Nutzungskonzept vor, die

immissionsträchtigen Nutzungen soweit wie möglich von der derzeitigen Wohnnutzung zu etablieren. Angrenzend an die heute vorhandenen Wohnstandorte südlich und östlich des Plangebietes sind die Standorte der drei Einfamilienhäuser geplant, so dass diese im Prinzip einen „Puffer“ zwischen der vorhandenen Wohnnutzung und dem zukünftigen Reitbetrieb darstellen. Der Bereich des geplanten Reitplatzes mit Ausläufen im Norden des Plangebietes befindet sich im Windschatten des angrenzenden Waldes sowie in einer Entfernung von über 100 m zu den nächstgelegenen Wohngrundstücken, so dass hier mit unzumutbaren Immissionen nicht zu rechnen ist.

2.c.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im beiliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird in Kapitel 9.1 detailliert auf die möglichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes eingegangen. Um Wiederholungen zu vermeiden wird deshalb auf dieses Kapitel verwiesen.
Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt worden.

2.c.3 Schutzgüter Boden / Wasser

Im beiliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird in Kapitel 9.2 und 9.3 detailliert auf die möglichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter eingegangen. Um Wiederholungen zu vermeiden wird deshalb auf diese Kapitel verwiesen.
Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt worden.

2.c.4 Schutzgüter Landschaftsbild / Landschaftserleben

Im beiliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird in Kapitel 9.4 detailliert auf die möglichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter eingegangen. Um Wiederholungen zu vermeiden wird deshalb auf diese Kapitel verwiesen.
Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt worden.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Überlegungen zur Nutzung des Plangebietes als Reitanlage mit Reithalle etc. wurden verschiedene andere Standortvarianten geprüft, die aber aufgrund der Eigentumsverhältnisse sämtlich den historisch geprägten Ortsrand im Südosten Dachtmissenes erheblich verändert hätten. In der Abwägung hat sich die Gemeinde deshalb dazu entschlossen, der Umnutzung vorhandener Bausubstanz und der angrenzenden Nutzung dieser Halle als Außenreitgelände den Vorzug zu geben. Hinsichtlich der kleinteiligen Wohnbauentwicklung gilt im Prinzip dasselbe. Nachverdichtungsmöglichkeiten in Dachtmissen ergeben sich nur bedingt, so dass mit diesem Gesamtkonzept ein optimaler Planungsansatz gefunden werden konnte,

der auch die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten des Landwirtes ausreichend berücksichtigt.
Die Planung wurde während des Aufstellungsverfahrens nochmals modifiziert. So wurde das ursprünglich innerhalb des Waldes geplante Außenreitgelände mit Reitplatz und Ausläufen nun drastisch reduziert. In der verbleibenden Grünfläche soll nun nur noch das Roundpen wegen seiner funktionalen Zuordnung zur Reithalle errichtet werden. Der Reitplatz sowie die dazugehörigen Auslaufflächen sind nun in der nördlichen Grünfläche geplant. Der Bereich Reithalle ist mit dem Reitplatz durch einen Sandweg verbunden.

3. Zusätzliche Angaben

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan und dem Landschaftsplan zurückgreift. Bestandteil dieses Fachbeitrages ist außerdem eine aktuelle Biotopkartierung.

Hinsichtlich möglicher Immissionen und Altlastenverdachtsflächen wurde in einem klärenden Gespräch mit dem Landkreis als zuständige Behörde vereinbart, dass aufgrund der geplanten dorftypischen Nutzung ein Immissionsgutachten nicht erforderlich ist. Den bezüglich möglicher Bodenverunreinigungen geäußerten Verdachtsmomenten wurden durch eine historische Recherche überprüft. Ein Bodengutachten ist nach derzeitigem Wissensstand demnach nicht erforderlich. De Bereich der Lehmkuhle, innerhalb der Abfälle vermutet werden, wird noch vor Satzungsbeschluss weiter überprüft. Sollten Abfälle gefunden werden, werden diese ordnungsgemäß beseitigt.

3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der Ersatzaufforstung wird verbindlich durch Festsetzungen und Grunddienstbarkeiten geregelt. Zur Waldumwandlung nach NWaldLG wird vom Grundeigentümer ein gesonderter Antrag bei der unteren Waldbehörde gestellt.
Die Überwachung der Ausführung der Maßnahmen erfolgt durch den hierfür zuständigen Landkreis Lüneburg.

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen ca. 1,35 ha großen Teilbereich im Westen der Ortslage Dachtmissen (Gemeinde Reppenstedt). In

diesem Teilbereich soll eine dort vorhandene Kartoffelhalle in eine Reithalle umgenutzt werden, außerdem sollen im Anschluss an die vorhandene Bebauung drei weitere Einfamilienhäuser entstehen. Innerhalb des westlich angrenzenden Waldes mit Sanddünen soll ein Roundpen integriert werden. Ein Reitplatz mit Ausläufen soll auf einer Pferdekoppel, ca. 80 m weiter nördlich der Reithalle, hergerichtet werden. Diese beiden Bereiche sind durch einen vorhandenen Sandweg verbunden.
Im Bebauungsplan wird entsprechend der Zielsetzung ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO im Anschluss an die vorhandene Bebauung festgesetzt. Das Dorfgebiet wird in zwei Teilbereiche gegliedert, nämlichen einem Bereich, in dem die geplante Reithalle entstehen soll und in zwei kleinere „sonstige“ Dorfgebiete, die vom Nutzungstyp dem angrenzenden Dorfgebiet Dachtmissens entsprechen.

Die Flächen der Außenreitanlagen werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung ist insbesondere der Verlust eines Waldes in einer Größenordnung von ca. 0,45 ha verbunden, der durch eine Ersatzaufforstung und einer Aufwertung insgesamt im Maßstab 1 : 2 ausgeglichen werden soll.

Weitere Beeinträchtigungen von Schutzgütern ergeben sich z.B. durch die mögliche zusätzliche Versiegelungen vom bisher offenen Boden, die durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Entsprechende Vorschläge hierzu sind dem beiliegenden Fachbeitrag „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ des Büros Mix, landschaft & freiraum zu entnehmen.

Die geplante Nutzung fügt sich hinsichtlich der Art und des Umfangs in das vorhandene Dorfgebiet ein, so dass mit unzumutbaren Immissionen (Geruch, Lärm, Staub etc.) nicht zu rechnen ist.
Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gegebene Hinweise auf mögliche Bodenverunreinigungen sind nach detaillierter Prüfung zum Teil entweder unzutreffend oder stehen der geplanten Nutzung des Plangebietes nicht entgegen. Eine verfüllte Lehmkuhle wurde gesondert untersucht, die hier gefundenen Abfälle wurden ordnungsgemäß entsorgt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 30 "Auf den Röthen" der Gemeinde Reppenstedt, Ot. Dachtmissen

Auftraggeber Gemeinde Reppenstedt

Auftragnehmer MIX • landschaft & freiraum
Hauptstr. 23
21406 Barnstedt
Tel. 04134 - 8606
Fax 04134 - 8616
mix@mix-landschaftplanung.de
www.mix-landschaftsplanung.de

Bearbeiter Dipl.Ing. Peter Mix

Barnstedt, Februar 2006

Inhaltverzeichnis

1	**Auftrag und Zielsetzung**	**3**
2	**Vorhabensplanung**	**4**
3	**Lage im Raum**	**4**
4	**Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 30 "Auf den Röthen"**	**5**
5	**Vorliegende Planungen**	**5**
6	**Gesetzliche Grundlagen**	**7**
7	**Ermitteln der örtlichen Planungsgrundlagen**	**8**
7.1	Naturräumliche Gliederung	8
7.2	Heutige potenziell natürliche Vegetation	8
7.3	Historische Entwicklung	8
7.4	Aktuelle Nutzung	8
7.5	Tier- und Pflanzenwelt	9
7.6	Geologie, Boden	11
7.7	Relief, Klima	11
7.8	Landschaftsbild, Erholung	11
8	**Ermittlung der Eingriffsfläche**	**14**
9	**Eingriffsbewertung, Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen**	**15**
9.1	Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume	15
9.2	Boden	18
9.3	Wasserhaushalt	20
9.4	Landschaftsbild, Landschaftserleben	21
9.5	Zusammenfassende Darstellung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen	23
10	**Hinweise zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen**	**24**
11	**Kostenschätzung für Maßnahmen zur Herrichtung und Kompensation**	**25**
12	**Festsetzungen aus Sicht der Grünordnung**	**25**
13	**Literatur**	**26**

1 Auftrag und Zielsetzung

Der Landwirt Martin Gellermann betreibt auf dem Grundstück Dorfstr. 6 neben der Landwirtschaft einen Reiterhof, der vom Reitverein Dachtmissen e.V. mit 310 Mitgliedern genutzt wird. Dazu gehören Ställe, Ausläufe, Futterlager und eine Reithalle mit Innenboxen.

Bedingt durch die starke Nachfrage an Reitstunden für inzwischen über 90 Kinder kommt es bei der Nutzung der vorhandenen Reithalle zu Engpässen. Deshalb ist eine Erweiterung des Reitbetriebs geplant, in dem das Kinderreiten in eine neue Halle ausgelagert werden soll. Nördlich der Dorfstraße soll auf dem Flurstück 48/20, Flur 1, eine ehemalige Lagerhalle für Futtermittel und Kartoffeln zu einer Reithalle mit Ställen und weiteren Außenreitanlagen umgebaut werden.

Die Fläche ist durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplans als Dorfgebiet (MD) und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Reitsport" ausgewiesen. Zur Regelung der weiteren Bebaubarkeit wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Das Plangebiet ist in zwei Hauptbereiche unterteilt, die mit einem Weg verbunden werden.

Teile dieses Planvorhabens stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, so dass landschaftsplanerische Belange und besonders die in den Naturschutzgesetzen formulierten Ziele und Grundsätze bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsplanung sind nach §1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG):

"Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Nutzbarkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzungen für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind".

Aufgrund dieser Ausgangskonstellation wurde für den Bebauungsplan Nr. 30 „Auf den Röthen“ein "Landschaftsplanerischer Fachbeitrag" an das Büro MIX • landschaft & freiraum in Auftrag gegeben, der hiermit vorgelegt wird.

Die Untersuchung hat entsprechend den geschilderten Rahmenbedingungen folgende inhaltliche Punkte abzuarbeiten:

- Analyse und Bewertung der Bestandssituation aus landschaftsplanerischer-ökologischer Sicht
- Textliche Darstellung von bau-, betriebs- und anlagebedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die vom Planvorhaben hervorgerufen werden und Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation.

2 Vorhabensplanung

Zur Erweiterung des vorhandenen Reitbetriebs nördlich der Dorfstraße sind auf dem Flur 1, Flurstück 48/20 und , folgende bauliche Anlagen erforderlich, die z.T. durch Umnutzung und Umbau vorhandener baulicher Anlagen entstehen oder neu errichtet werden müssen:

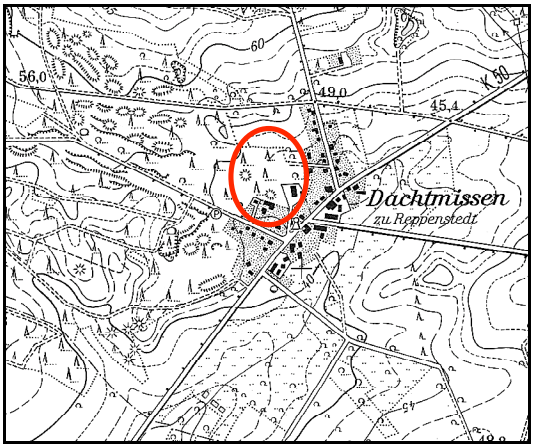
- Reithalle in ehemaliger Kartoffelscheune 20 x 40 m
- Reitplatz 20 x 40 m und 1-2 Ausläufe
- Roundpen 16 m Durchmesser
- Schleppdach an Reithalle im Westen für Offenstall 5 x 10 m mit Auslauf
- Schleppdach an Reithalle im Osten für Stroh- und Gerätelager (10 x 20 m)
- 10 Boxen im ehemaligen Heulager
- Umnutzung der Werkstatt zum Lager und zur Schmiede für Hufschmied
- überdachtes Futterlager 10 x 15 m
- Anlage der notwendigen Stellplätze

Zusätzlich sind drei Einfamilienhäuser im Plangebiet vorgesehen.

3 Lage im Raum

Das Plangebiet (vgl. Abb. 1) befindet sich am nördlichen Ortsrand Dachtmissens.

Abb. 1 Lage im Raum



4 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 30 "Auf den Röthen"

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgt auf dem Flurstück 48/20.

Abb. 2 Geltungsbereich

5 Vorliegende Planungen

An übergeordneten Planungen liegen vor:

- das Regionale Raumordnungsprogramm aus dem Jahre 2003
- der Landschaftsrahmenplan von 1997
- der Flächennutzungsplan von 1984 in der 38. Änderung
- der Landschaftsplan von 1998 im M 1:25.000 und 1:10.000

Die Darstellungen der Pläne für den Geltungsbereich werden nachfolgend skizziert.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Geltungsbereich ist als ländliche Siedlung gekennzeichnet

Das Umfeld des Plangebiets ist als Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese Ausweisung wird durch die Festsetzung Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft überlagert.

Der Alte Postweg zwischen Dachtmissen und Einemhof wird als regional bedeutsamer Radfahrweg dargestellt.

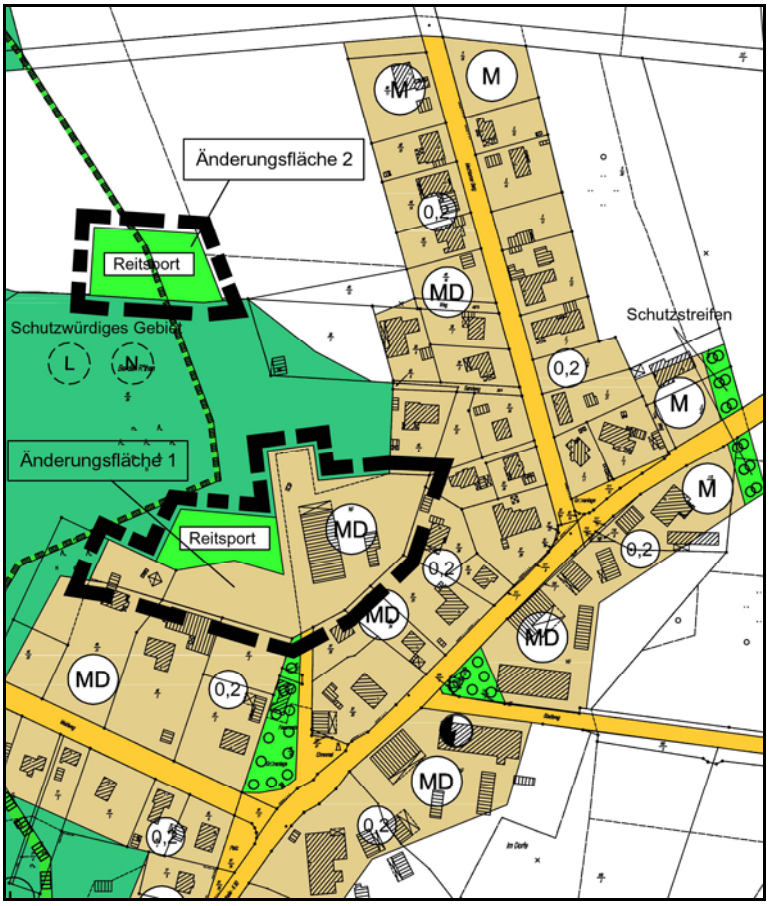
Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan kennzeichnet westlich des Plangebiets ein ca. 400 ha großes Areal "Große Sandschellen" als Dünengebiet mit eindrucksvollen Binnendünen mit überwiegend Kiefernforsten und Resten von Eichen-Krattwald. Die Dünen werden als geologisch landesweit bedeutsam eingestuft. Die östlichen Ausläufer reichen bis in das Plangebiet hinein. Diese müssen in ihrem Bestand nachhaltig gesichert werden. Die geplanten Nutzungen dürfen nicht zu Beeinträchtigungen führen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist durch die 38. Änderung für den Geltungsbereich der Bereich der vorhandenen Gebäude als landwirtschaftliche Hofstelle ausgewiesen. Der westlich angrenzende Fichtenwald ist als Grünfläche mit de Zweckbestimmung "Reitsport" gekennzeichnet. Die Flächen auf denen der Bau von Einfamilienhäusern vorgesehen ist, ist als Dorfgebiet ausgewiesen.

Abb. 3 38. Änderung Flächennutzungsplan



Landschaftsplan

Der Landschaftsplan, der 1998 aufgestellt worden ist, weist in einer Maßnahmenkarte das Untersuchungsgebiet als "Waldgebiet" aus. Die als Hofstelle genutzte Fläche wird als dörfliche Siedlungsfläche dargestellt.

Als Maßnahmen werden für den westlichen Abschnitt die Umwandlung von Nadelholz in naturnahe Laubwaldbestände vorgeschlagen. Im nördlichen Bereich sollen die vorhandenen naturnahen Laubwaldbestände (Buchenwald) erhalten bleiben.

Für Dachtmissen selbst wird der Erhalt der landschaftstypischen Ortsstrukturen und Hofstellen empfohlen. Der innerhalb der Ortslage vorhandene Großbaumbestand soll erhalten und gepflegt werden.

6 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage zur Berücksichtigung von Ansprüchen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Inanspruchnahme von Natur und Landschaft ist in §8 BNatSchG als Rahmengesetz geregelt. Mit den §§7-16

NNatG hat der Landesgesetzgeber den gesetzlichen Rahmen ausgefüllt und die Eingriffsregelung formal festgelegt.

Grundsätzlich sind auch die Zielsetzungen anderer Umweltgesetze, wie z.B. das Wasserhaushaltsgesetz, oder von Umweltprogrammen z.B. das Bodenschutzkonzept Niedersachsen mit einzubeziehen.

Da ein Teil der Reitanlagen und zwei der geplanten Einfamilienhäuser auf bewaldeten Flächen liegen muss gem. § 8 NWaldLG ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt werden. Entsprechende Ersatzaufforstungen oder Maßnahmen zur naturnahen Waldumwandlung sind in einem gesonderten Verfahren nachzuweisen.

7 Ermitteln der örtlichen Planungsgrundlagen

7.1 Naturräumliche Gliederung

Die Ortslage von Dachtmissen liegt in der naturräumlichen Haupteinheit der Luheheide (644) mit der Untereinheit Dachtmisser Berge (644/5).

Die Luheheide ist eine eiszeitlich bedingte Grundmoränenlandschaft mit tief eingeschnittenen Heidebächen und Flüssen. Die Dachtmisser Berge sind ein höher gelegener, sandiger Moränenkörper, der teilweise mit Flugsanden überdeckt ist. Daraus entwickelte podsolige Böden sind überwiegend mit Kiefernwäldern bestockt.

(Handbuch der naturräumlichen Gliederung, Bad Godesberg 1965)

7.2 Heutige potenziell natürliche Vegetation

Auf den trockenen podsoligen Böden würden bei einer natürlichen Sukkzessionsentwicklung ohne menschliche Einflüsse trockene Eichen-Buchenwälder (Fago-Quercetum typicum) teilweise im Übergang zu Flattergras-Buchenwälder (Milio-Fagetum) heranwachsen.

7.3 Historische Entwicklung

In der Königlich-Preussischen Landesaufnahme von 1897 wird der Raum westlich in Richtung Einemhof als Heidefläche dargestellt. Später sind diese Flächen überwiegend mit Kiefern aufgeforstet worden.

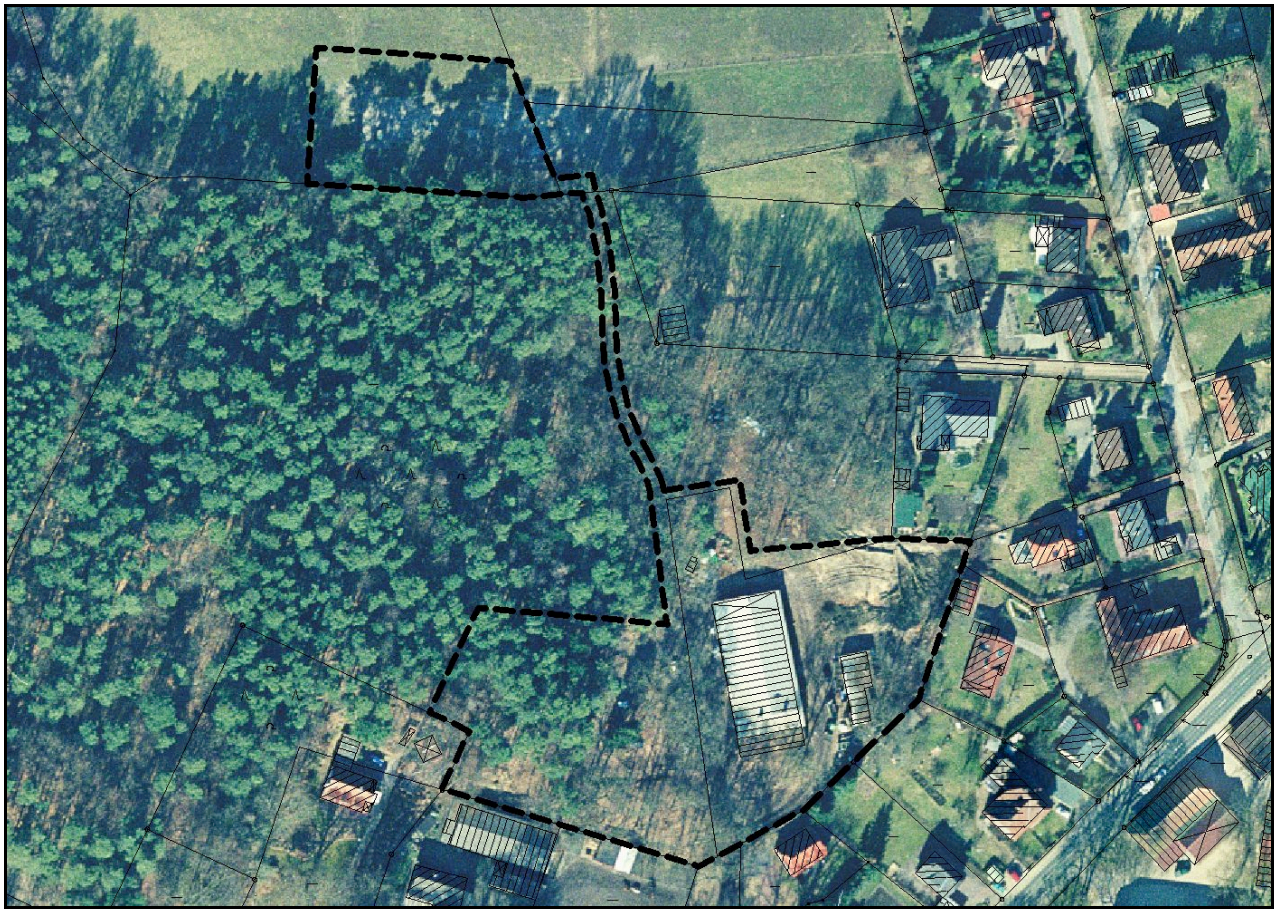
7.4 Aktuelle Nutzung

Ein Teil des Plangebiets wird als Erweiterung der vorhandenen Hofstelle genutzt. Es sind eine Kartoffelscheune mit Rauhfutterlager, eine Werkstatt für Reparaturen an Maschinen und Geräten, eine Dunglegeplatte und Flächen zum Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten vorhanden.

Das Plangebiet stellt sich außerhalb der betrieblichen Anlagen als Waldfläche mit überwiegend Kiefern-Birkenbeständen dar. Nördlich der Kartoffelscheune steht ein Buchenwald ohne Unterwuchs. Auf der Südseite an der Grenze zu

dem dort vorhandenen privaten Pferdestall und -auslauf und dem dazugehörigen Wohngebäude stehen einzelne starke Eichen und Buchen.

Abb. 4 Luftbild mit Geltungsbereich



7.5 Tier- und Pflanzenwelt

Über das Vorkommen von gefährdeten Tierarten liegen keine Informationen vor. Von einer Erfassung, z.B. Fledermäuse und Eulen, wurde abgesehen, da die geplante Nutzungsänderung der landwirtschaftlich genutzten Halle die Lebensraumbedingungen der beispielhaft genannten Tierarten nicht verschlechtern wird. Der früher vorhandene Ziegenmelker konnte seit einigen Jahren nicht mehr beobachtet werden.

Im Folgenden werden die vorkommenden Biotoptypen, wie im Biotopkataster des Landschaftsplans ausgewiesen, beschrieben:

Aufbauend auf den Niedersächsischen Kartierschlüssel für Biotoptypen von Drachenfels kann grundsätzlich auch das Bewertungsschema für Biotoptypen

von Drachenfels 1997 im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren[1] angewendet werden.

Biotoptyp WZK (WZF): Kiefernforst mit hohem Anteil an Fichten

Im Plangebiet befindet sich im Mittelteil eine Fläche mit angepflanzten Kiefern und Fichten, z.T. als Naturverjüngung. Die hier ursprünglich nicht vorkommende Fichte wird wegen der geringen Bodenansprüche und Schnellwüchsigkeit forstwirtschaftlich zwar geschätzt, hat aber den Nachteil, daß der Rohhumus ihrer Nadeln den Boden so stark versauert, daß er noch Jahre nach der Abholzung nicht mehr zu nutzen ist. Außerdem bewirken die schlechten Lichtverhältnisse und der intensive Verbiss durch Rehwild, daß weder Strauch- noch Krautschicht aufkommen kann. Durch die extensive Bewirtschaftung haben sich in den Randbereichen Baumarten ärmerer Standorte eingemischt, wie z.B. Birke und Eberesche.

In diesem Bereich sind kleinere Flugsanddünen als Ausläufer eines großen Dünenfeldes vorhanden, die vollständig von Wald bestockt und kaum wahrnehmbar sind.

Wertstufe 2

Biotoptyp WQT: Eichen-Mischwald armer, trockener Sandböden

Dieses kleine Waldstück befindet sich westlich und nordwestlich der geplanten Reithalle. Stiel- und Traubeneiche dominieren. Vereinzelt sind auch Buchen und Birken eingestreut. Im südlichen Bereich sind in den vergangenen Jahren landwirtschaftliche Lagerflächen (Mieten) angelegt worden, durch die Waldboden erheblich verändert worden ist. Der Eichen-Mischwald ist typisch für den dort vorkommenden basenarmen, trockenen podsolierten Sandboden. In der Krautschicht sind überwiegend Säurezeiger zu finden.

Wertstufe 5

Biotoptyptyp BRU: Ruderalgebüsch

Hinter der Werkstatt hat sich eine kleine ruderale Gehölzfläche mit Holunder und anderen Gehölzen der Ruderalfluren in dörflichen Bereichen entwickelt, wie sie häufig auf extensiv genutzten landwirtschaftlichen Hofstellen anzutreffen sind.

Wertstufe 3

Biotoptyptyp GW: Sonstige Weidefläche

Die Änderungsfläche 2 stellt sich durch die Nutzung als Standweide auf trockenem sandigen Boden als nur spärlich bewachsen dar. Die Grasnarbe ist in Teilen zertreten und zerwühlt.

Wertstufe 2

[1] Kap. 2.3 Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (Teil B)

7.6 Geologie, Boden

Als Geologischer Profiltyp ist Dünensand verzeichnet. Entsprechend stellt sich die Reliefform als Düne dar. Der Bodentyp ist Podsol aus Sanden und Flugsanden (Dünenbildung). Durch Auswaschung im Oberboden ist dieser stark versauert und nährstoffarm. Über Grundwasserstände liegen keine Informationen vor. Oberflächennahes Grundwasser liegt nicht vor. Der Boden ist als überwiegend trocken einzustufen.

Nördlich der geplanten Reithalle können neben überwiegend Sand Anteile von Lehm im Boden sein, was zu dem Bodentyp podsolierte Braunerde führt. Der darauf stockende Buchenwald ist typisch für diesen Standort.

Abb. 5 Bodenübersichtskarte (BÜK 50) 1:50.000 (verkleinert)

7.7 Relief, Klima

Das Gelände steigt von Süden nach Norden und Westen von 45 m üNN auf 47 m üNN leicht an. Im westlichen Bereich befinden sich die östlichen Ausläufer eines großen Flugsanddünenfeldes. Die Dünen haben gestreckte, runde und sichelartige Formen sind zwischen 1,0 m und 2,5 m hoch. Der nördlich gelegene Buchenwald liegt etwa 1,5 m höher als die Scheunenfläche.

7.8 Landschaftsbild, Erholung

Die Bewertung des Landschaftsbildes, als die äußere sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft, befasst sich zum einen mit den Einzelelementen, aus denen sich Landschaften zusammensetzen. Hierzu gehören z.B. Gewässer, Vegetation, Nutzungen, Gebäude, Zäune und das Relief. Diese

Elemente strukturieren, gliedern und begrenzen die Landschaft in unterschiedliche Räume und bestimmen damit den Charakter des Landschaftsbildes.

Zum anderen beschäftigt sich die Bewertung auch mit dem subjektiven Erleben von Landschaft, z.B. der Orientierung im Raum anhand markanter Merkpunkte oder attraktiver Aussichtspunkte, oder dem Erleben unterschiedlicher Raumabfolgen mit verschiedenen Blickweiten.

Es werden die charakteristischen Merkmale, die das Landschaftsbild im Plangebiet bestimmen, beschrieben. Zu den Erhebungsfaktoren gehören:

- gliedernde und raumbegrenzende Gehölze und Vegetationsbestände wie Hecken, Baumreihen, Waldkulissen
- Gebäude und Siedlungsränder
- lineare Leitlinien wie Gehölzreihen
- punktuelle Einzelelemente wie prägnante Einzelbäume oder Baumgruppen, besondere Bauwerke
- attraktive Aussichtspunkte und Blickbeziehungen

Zu den Erhebungsfaktoren, die sich beeinträchtigend auf das Landschaftsbild auswirken, zählen:

- störende Baukörper, die sich aufgrund ihrer Größe oder Gestaltung nicht in das landschaftliche Bild einfügen
- untypische, das Landschaftsbild störende Vegetationsbestände
- technische Bauwerke an Straßen oder sonstige technische Bauwerke, Bahndamm

Für das Plangebiet ergibt sich folgendes Bild:

- Prägend für das Plangebiet ist das leicht bewegte Gelände, das nach Norden und Westen leicht ansteigt
- Durch das schwach kuppige Gelände ergeben sich von verschiedenen Standpunkten aus immer wieder kleine Ausblicke in die Waldumgebung hinein, insbesondere von der Plangebietsgrenze nach Westen mit Blick auf Kratt-Eichen als Relikte früherer Heidenutzung.
- Große Buchen und Eichen markieren die Waldrandlage und bilden eine hochaufragende Baumkulisse.
- Zweiter wesentlicher Faktor ist die Randlage zwischen Dorf und Wald. Sie wird von langsam auslaufender landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.
- Für den Ort Dachtmissen hat das Gebiet keine besondere, ortsbildprägende Bedeutung. Von der Dorfstraße ist es nicht einsehbar.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes:

- Ortsbildstörend sind die verteilten Lagerstellen aus Lesesteinen, Stroh, Bauschutt, Paletten etc.

Die Erholung und der Aufenthalt des Menschen in der besiedelten und unbesiedelten Landschaft werden im Folgenden als Freiraumnutzung bezeichnet.

Eine wesentliche Voraussetzung zur Wahrnehmung und Aneignung von Natur und Landschaft ist die Benutzbarkeit des Freiraumes. Die Möglichkeit, ihn für bestimmte Erholungsaktivitäten wie Spazierengehen, Radfahren, Naturerleben, Spielen usw. zu nutzen, hängt im Wesentlichen von der Erschließung, Zu-

gänglichkeit und Betretbarkeit der Flächen ab. Sie sollen als Kriterien zur Bewertung der Freiraumnutzung herangezogen werden.

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Situation:

- Das Gebiet ist ein von ReiterInnen des Dachtmisser Reitvereins rege frequentiertes Erholungsgebiet auf dem Weg in die weiter westliche gelegenen Waldgebiete.
- Da zum Erreichen der Waldfläche die private Fläche der landwirtschaftlichen Fläche durchquert werden muss, findet keine öffentliche Erholungsnutzung statt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß der Planungsraum trotz der schon bestehenden Beeinträchtigungen im Landschaftsbild und in der Benutzbarkeit, insbesondere im westlichen Bereich, für die Erholung von geringer Bedeutung ist.

Der Erholungswert für die genannten ruhigen Erholungsformen liegt in dem dörflichen Charakter, den raumbegrenzenden Gehölzstrukturen wie Waldrändern, die als typische Restbestände der einst bäuerlich geprägten Kulturlandschaft anzusehen sind. Eine besondere Bedeutung für die Erholung kommt dem Plangebiet nicht zu.

Abb. 4 Fichten-Stangenholz

Abb. 5 Kartoffelhalle

8 Ermittlung der Eingriffsfläche

Die Ermittlung der Eingriffsfläche erfolgt anhand der Realnutzung und dem Nutzungskonzept.

Für das geplante Vorhaben ergibt sich damit folgende Flächenbilanz:

Tab. 1 Flächenbilanz

	Bestand in qm	Planung in qm	Bemerkungen
Fichtenforst	1.580		
Eichen-Mischwald	2.860		
Naturnahes Gehölz	320		
Intensiv-Grünland	2.640		Gestörte Grasnarbe
Befestigte Wege, Stellplätze und Lagerflächen	4.155		Wassergebundene Oberfläche
Unbefestigter Weg	530		Waldweg
Grundfläche baulicher Einrichtungen	1.400		Kartoffelscheune, Heulager, Mistplatte, Werkstatt,
Erhaltungsgebot (Eichen-Mischwald)		125	
Gehölzpflanzung		470	
Parkwald		2.900	280 qm Außenreitanlage (Roundpen) Entnahme aller Fichten
Außenreitanlagen		2.640	Reitplatz, 1-2 Ausläufe, 2 Paddocks
Grundfläche baulicher Einrichtungen		2.400	1.000 qm Neuversiegelung
Hausgärten; Grünfläche landwirt. Hofstelle		1.930	
Befestigte Wege, Stellplatz		2.600	Wassergebundene Oberfläche
Unbefestigter Weg		420	Waldweg
Summe	**13.485**	**13.485**	

9 Eingriffsbewertung, Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen

Die geplante Flächennutzungsplanänderung hat durch Bebauung und Umnutzung in teilen eine dauerhafte Änderung der Gestalt und Nutzung von Grundfläche zur Folge und greift erheblich in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ein (§8a BNatSchG).

Der Eingriff und seine zu erwartenden Auswirkungen auf die natürlichen Ressourcen, das Landschaftsbild kann aufgrund der Planungsphase, in der über die Intensität der verschiedenen Eingriffsfaktoren noch keine Kenntnisse vorhanden sind, hier nur abgeschätzt werden.

Im Folgenden sollen die geplanten Änderungen der Flächennutzung und ihre Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild anhand der Überprüfung und Abschätzung der einzelnen Eingriffsfaktoren tabellarisch erfaßt werden.

§8 a-c NNatG beschäftigt sich mit der Vermeidbarkeit von Eingriffen. Als Grundsatz der Eingriffsregelung gilt, daß Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen dürfen. Können nicht alle Beeinträchtigungen vermieden werden, hat ein Ausgleich nach §10 NNatG zu erfolgen. Der Verursacher hat den Ausgleich vor Ort durchzuführen, damit keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Dabei werden die einzelnen Planungsvorhaben auf ihre zu erwartenden Beeinträchtigungen untersucht und mögliche Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt.

9.1 Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

Entwicklungsprognose Nullvariante

Ohne die geplante Umnutzung der Kartoffelhalle in eine Reithalle und die Entwicklung der kleinteiligen Baugebietsstruktur würde die Kartoffelhalle entweder weiter als solche genutzt werden oder mittelfristig in eine andere landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung überführt werden. Die Rahmenbedingungen des Schutzgutes Tier- und Pflanzenwelt blieben unverändert.

Baubedingte Auswirkungen

Der Maßnahmen zum Bau der Reithalle, Boxen, Futterlager und Mistplatte und die Anlage der Zufahrt und Stellplätze erfolgen auf Flächen, die bereits als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt werden. Hierdurch entstehen keine Beeinträchtigungen für die Tier- und Pflanzenwelt.

Für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern müssen auf dem Baufeld im Südwesten Bäume gefällt werden. Z.T. handelt es sich um Bäume auf der Grundstücksgrenze, deren einseitige Kronenentwicklung weit in das benach-

barte Grundstück hinreicht, so dass diese bedingt durch die Verkehrssicherungspflicht mittelfristig ohnehin gefällt werden müßten. Bei den zu fällenden Bäumen handelt es sich überwiegend um größere Eichen und einzelne Buchen, Fichten und Kiefern.

Zum Bau des Roundpens müssen bedingt durch die Positionierung auf einer früheren Lagerfläche nur wenige Bäume gefällt werden. Dabei handelt es sich überwiegend um nicht standortheimisches Fichten-Stangenholz ohne Krautschicht und von geringem Wert für die Tier- und Pflanzenwelt.

Die Anlage des Reitplatzes auf der Pferdekoppel im nördlichen Abschnitt des Plangebietes verursacht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen, da die Fläche seit längerem als Standweide für Pferde genutzt worden ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die geplante Umnutzung der Kartoffelhalle in eine Reitanlage führt zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen. Der Betrieb der Außenreitanlagen kann zu Störungen während des Tages führen. Jedoch werden die Wege bereits heute regelmäßig durch Reiter genutzt. Während der Dämmerung und der Nachtzeiten sind keine Störungen zu erwarten.

Im Umfeld der Wohnbebauung kann es zur Entsorgung von Gartenabfällen im angrenzenden Wald kommen. Hier wäre darauf zu achten, dass ordnungsgemäße Kompostplätze angelegt werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch Nutzungsänderung und Flächenversiegelung auf dem Gelände der geplanten Reitanlage gehen bedingt durch den Neubau von Gebäuden 1.000 qm als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt verloren. Die Anlage des Roundpens verursacht nur einen geringen Lebensraumverlust, da durch den erhöhten Lichteinfall in den umgebenden Waldflächen sich wieder eine Krautschicht etablieren kann. Das Schaffen von Lichtungen im Wald erhöht grundsätzlich die Lebensraumvielfalt für die Tier- und Pflanzenwelt.

Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen

Sicherung der vorhandenen Vegetation und Gehölze durch temporäre Abzäunung während der Bauphase. Die Kennzeichnung der Baustelleneinrichtung soll eindeutig sein. Es sollten keine Materialien und Betriebsstoffe außerhalb gelagert werden dürfen. Dies gilt insbesondere für die Flugsanddünen und den zu erhaltenden Buchenwald.

Auf der Westseite der Zufahrt soll eine Baumgruppe aus Eichen und Buchen erhalten bleiben. Sollten aus Gründen der Verkehrssicherung Bäume entnommen werden müssen, sind diese durch Nachpflanzungen in entsprechender Qualität zu ersetzen.

Sämtliche zu befestigenden Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Wege im Parkwald und der Verbindungsweg zum nördlich gelegenen Reitplatz sind als Sandwege zu belassen und zu pflegen.

Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation der kleinflächigen Rodung für den Roundpen sind im gesamten Bereich der Waldfläche, die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ dargestellten Fläche alle Fichten und schwächere Kiefern zu fällen und zu entnehmen. Fichten sind in der norddeutschen Tiefebene nicht standortheimisch.

Zwischen dem Alten Postweg, der von Dachtmissen nach Einemhof führt, und dem Geltungsbereich soll auf demselben Flurstück ein Dünenkomplex von Gehölzaufwuchs freigestellt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass eine Südorientierung der freigestellten Dünenböschungen gegeben sein soll. Es ist das Ziel den Licht- und Wärmeeinfall auf diese Böschungen zu ermöglichen. Durch regelmäßiges Entkusseln ist der Gehölzaufwuchs durch Naturverjüngung zu verhindern. Es ist ein 2.000 qm großes Areal zur Kompensation erforderlich. Die genaue Abgrenzung der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Auf der Süd- und Südostseite des Geltungsbereiches ist auf einer Fläche von 470 qm eine zweireihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen. Zur Artenauswahl siehe Pflanzliste)

Abb. 6 freigestellte Dünen

Bilanz Tiere und Pflanzen

Nach Umsetzung der dargestellten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen durch den Bau und Betrieb der Reitanlage und der Einfamilienhäuser als ausgeglichen angesehen werden. Dabei ist die positive Wirkung, die das Fällen der Fichten im Parkwald haben wird, unberücksichtigt geblieben.

Die Beeinträchtigungen der Funktionen des Waldes werden durch die Erstaufforstung von ca. 0,9 ha im Zuge der Waldumwandlung nach dem Niedersächsi-

schen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) kompensiert.

Zur Erstaufforstung werden zwei Flächen nördlich des Plangebiets am „Mechterser Berg“ Gemarkung Dachtmissen, Flur 1, Flurstücksnr. 33 und Flur 2, Flurstücksnr 2/2 festgelegt. Es handelt sich um Acker, Brachfläche und eine ehemalige landwirtschaftliche Lagerfläche.

Abb. 7 Flächen zur Erstaufforstung

9.2 Boden

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die geplante Umnutzung der Kartoffelhalle in eine Reithalle und Entwicklung der kleinteiligen Baugebietsstruktur würde die Kartoffelhalle entweder weiter als solche genutzt werden oder in eine andere landwirtschaftlich oder gewerbliche Nutzung überführt werden. Der westlich und nördlich angrenzende Wald könnte jeder Zeit durchforstet werden und weiter als Fichten-/Kiefernwald bzw. Buchenwald waldbaulich genutzt werden.

Baubedingte Auswirkungen

Die umfangreichen Bodenbewegungen und -durchmischungen durch die notwendigen Erdarbeiten stellen eine grundsätzliche Beeinträchtigung des Bodens

dar. Dies gilt insbesondere für die Baufläche und die Fläche zur Baustelleneinrichtung zum Bau der drei Wohnhäuser auf insgesamt 2.440 qm.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Auf den Außenreitanlagen und dem Auslauf kann es zu Bodenverdichtungen durch permanenten Hufschlag kommen. Das Risiko der Bodenverdichtung ist allerdings auf Grund der vorhandenen tiefgründigen Sandböden und der homogenen Kornverteilung relativ gering.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch den Neubau von Gebäuden auf dem Gelände der geplanten Reitanlage werden 1.000 qm Boden neu versiegelt bzw. in seiner natürlichen Bodenstruktur verändert. Die Beseitigung von 280 qm Waldhumus für die Anlage des Roundpen verursacht nur einen geringen Eingriff in die Bodenfunktionen, da die natürliche Bodenstruktur durch die frühere Nutzung als Lagerfläche bereits stark gestört ist.

Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen

Sicherung der vorhandenen Vegetation und Gehölze durch temporäre Abzäunung während der Bauphase. Die Kennzeichnung der Baustelleneinrichtung soll eindeutig sein. Es sollten keine Materialien und Betriebsstoffe außerhalb gelagert werden dürfen. Dies gilt insbesondere für die Flugsanddünen und den zu erhaltenden Buchenwald.

Sämtliche zu befestigenden Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Wege im Parkwald sind als Sandwege zu belassen und zu pflegen.

Der Oberboden muss in einer Schichtdicke von ca. 15 cm abgeschoben werden. Dies betrifft alle Wohnbauflächen und die Flächen zur Herstellung der Außenreitanlagen. Es fallen ca. 400 cbm Mutterboden an. Diese Menge ist entsprechend der DIN 18300 zwischenzulagern und mit einer Zwischenansaat zu sichern. Nach Fertigstellung wird der Mutterboden auf den unversiegelten, gärtnerisch anzulegenden Flächen in einer Stärke von max. 20 cm wieder ausgebracht. Überschüssiger Mutterboden darf nicht im Bereich des nördlich angrenzenden Buchenwaldes oder der Parkwaldfläche gelagert oder ausgebracht werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Im gesamten Bereich der als Parkwald dargestellten Fläche sind alle Fichten und schwächere Kiefern zu fällen und zu entnehmen. Fichten sind in der norddeutschen Tiefebene nicht standortheimisch.

Zwischen dem Alten Postweg, der von Dachtmissen nach Einemhof führt, und dem Geltungsbereich soll ein Dünenkomplex von Gehölzaufwuchs freigestellt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass eine Südorientierung der freigestellten Dünenböschungen gegeben ist mit dem Ziel, den Licht- und Wärmeeinfall auf diese Dünenböschungen zu ermöglichen. Durch regelmäßiges Entkusseln ist

der Gehölzaufwuchs durch Naturverjüngung zu verhindern. Es ist ein 1.000 qm großes Areal zur Kompensation erforderlich.

Die kompensatorische Wirkung für den Boden besteht in einer Reduzierung schwer zersetzbarer Nadelstreu. Die Rohumusauflage nimmt mit der Zeit ab. In den freigestellten Bereichen kann in Abschnitten wieder eine offene Bodenoberfläche entstehen, auf der sich in der Sukzession auf trockenen Podsolböden wieder Gräser und Heide ansiedeln können.

Bilanz Boden

Nach Umsetzung der dargestellten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ausgeglichen werden. In Teilbereichen wird wieder eine heidetypische Bodenentwicklung gefördert.

9.3 Wasserhaushalt

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die geplante Umnutzung der Kartoffelhalle in eine Reithalle und Entwicklung der kleinteiligen Baugebietsstruktur würde die Kartoffelhalle entweder weiter als solche genutzt werden oder in eine andere landwirtschaftlich oder gewerbliche Nutzung überführt werden. Bei einer sukzessiven Nutzungsintensivierung könnte auch der Anteil der befestigten Fahr- und Abstellflächen zunehmen.

Baubedingte Auswirkungen

Das Risiko möglicher Grundwasserbeeinträchtigungen durch austretende Treib- und Schmierstoffe während der Bauphase ist gering. Es liegt kein oberflächennahes Grundwasser vor. Offene Gewässer sind im Wirkungsbereich nicht vorhanden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten. Der Pferdemist wird auf einer zum Boden dichten Mistplatte zwischengelagert. Es fällt keine Jauche an.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch den Neubau von Gebäuden auf dem Gelände der geplanten Reitanlage werden 1.000 qm Boden neu versiegelt.

Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen

Sämtliche zu befestigenden Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Wege im Parkwald sind als Sandwege zu belassen und zu pflegen.

Das anfallende Dachwasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern oder zur Reduzierung der Frischwasserentnahme als Brauchwasser zu verwenden.

Ausgleichsmaßnahmen

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bilanz Wasserhaushalt

Bei Versickerung des Regenwassers werden keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Grundwassers zurückbleiben. Offene Gewässer sind im Wirkungsbereich nicht vorhanden.

9.4 Landschaftsbild, Landschaftserleben

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die geplante Umnutzung der Kartoffelhalle in eine Reithalle und Entwicklung der kleinteiligen Baugebietsstruktur würde die Kartoffelhalle entweder weiter als solche genutzt werden oder in eine andere landwirtschaftlich oder gewerbliche Nutzung überführt werden. Bei einer sukzessiven Nutzungsintensivierung könnte auch der Anteil der befestigten Fahr- und Abstellflächen zunehmen.

Der westlich und nördlich angrenzende Wald könnte jeder Zeit durchforstet und weiter als Fichten-/Kiefernwald bzw. Buchenwald waldbaulich genutzt werden.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Abholzungs- und Rodungsarbeiten kann es zu zeitlich begrenzten Einschränkungen der Erholung im direkten Umfeld des Geltungsbereiches kommen. Das Ausmaß der Arbeiten entspricht jedoch der fachlichen Praxis von Durchforstungsarbeiten, die im Waldbau üblich sind.

Für den Neubau von zwei Gebäuden auf der Südseite des Geltungsbereiches müssen am Waldrand Eichen und Buchen gefällt werden. Dabei handelt es sich z.T. um Bäume auf der Grundstücksgrenze, deren einseitige Kronenentwicklung weit in das benachbarte Grundstück hinreicht, so dass diese bedingt durch die Verkehrssicherungspflicht des Grundeigentümers mittelfristig ohnehin gefällt werden müßten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte, erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, da der überwiegende Teil der Fläche bereits als landwirtschaftliche, dorftypishe Hofstelle genutzt wird. Die geplanten Einzelhäuser schließen sich direkt an die vorhandene Bebauung im Osten und im Süden an.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen und die Umnutzung in einen Reitbetrieb kommt es zur Intensivierung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung, von der geringe Beeinträchtigungen des vorhandenen Landschaftsbildes ausgehen.

Obwohl der Waldcharakter als Parkwald erhalten bleibt, stellt die offene Fläche des Roundpen, der durch Umzäunung abgrenzt ist, eine eher untypisches Landschaftsbild dar. Die Absicherung des Reitplatzes orientiert sich an einer typischen Koppelumzäunung und stellt keine Veränderung des Landschaftsbildes dar.

Das Fällen von Bäumen auf dem Baufeld der zwei geplanten Wohnhäuser am Südrand des Geltungsbereichs führt zur Veränderung der Waldrandkulisse.

Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen

Die landesweit bedeutsamen Flugsanddünen dürfen nicht durch Baumaßnahmen und Nutzung beeinträchtigt werden. Es dürfen auf den Dünen keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder sonstige Nutzungen erfolgen. Es ist ein Abstand von mind. 1,5 m vom Dünenfuß einzuhalten.

Die Wege im Parkwald und der Verbindungsweg zum nördlich gelegenen Reitplatz sind als Sandwege zu belassen und zu pflegen.

Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Veränderungen des Landschaftsbildes soll der Fichtenforst durch das Fällen sämtlicher Fichten und schwächeren Kiefern im Geltungsbereich kompensiert werden. Durch die Auflichtung des Waldes wird durch das Dünenfeld deutlich wahrnehmbar.

Zur Verstärkung dieser Wirkung soll zwischen dem Alten Postweg und dem Geltungsbereich ein Dünenkomplex von Gehölzaufwuchs freigestellt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass eine Südorientierung der freigestellten Dünenböschungen gegeben sein soll. Es ist das Ziel den Licht- und Wärmeeinfall auf diese Böschungen zu ermöglichen. Durch regelmäßiges Entkusseln ist der Gehölzaufwuchs durch Naturverjüngung zu verhindern. Im Dünenbereich dürfen Stubben nicht gerodet werden. Es ist ein 2.000 qm großes Areal zur Kompensation erforderlich.

Auf der Süd- und Südostseite des Geltungsbereiches ist auf einer Fläche von 470 qm eine zweireihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen. Dies dient der Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung. Zur Artenauswahl siehe Pflanzliste)

Bilanz Landschaftsbild, Landschaftserleben

Durch die Substanzsicherung der Dünen und nach dem Sichtbarmachen des Dünenfeldes werden keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Landschaftserlebens zurückbleiben. Die Heckenpflanzung an der

Grundstücksgrenze trägt zur Abschirmung der Anlage gegenüber der östlich angrenzenden Wohnbebauung.

9.5 Zusammenfassende Darstellung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen

Tab. 2 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme	Fläche	Schutzgut
Sicherung vorhandener Vegetation während der Bauphase	2.900 qm	Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Landschaftsbild
Sicherung der vorhandenen Dünen	2.620	Boden, Landschaftsbild
Wege in wasserdurchlässiger Bauweise, Wege im Parkwald als Sandwege	430 qm	Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Landschaftsbild
Erhalt einer Baumgruppe aus Eichen und Buchen im Zufahrtsbereich der Reitanlage	470 qm	Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild
Sicherung des Mutterbodens nach DIN 18300	400 cbm	Boden
Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück; alternativ Brauchwassernutzung von Dachwasser		Wasserhaushalt

Tab. 3 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme	Fläche	Schutzgut
Fällen aller Fichten und schwächeren Kiefern im Geltungsbereich	2.620 qm	Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Landschaftsbild
Südexponiertes Freistellen eines Dünenkomplexes	2.000 qm	Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Landschaftsbild
Heckenpflanzung mit standortheimischen Gehölzen	470 qm	Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild
Erstaufforstung	9.000 qm	NWaldLG

10 Hinweise zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderliche Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen „Südexponiertes Freistellen eines Dünenkomplexes“ soll über eine Grunddienstbarkeit in einer Größe von 2.000 qm gesichert werden.

Die vorgesehenen Pflanzungen auf dem Baugrundstück müssen dem Charakter der umgebenden Landschaft entsprechen. Die Auswahl der Gehölzarten ist auf die heutige potentiell natürliche Vegetation abgestimmt.

Die Pflanzungen sind ohne ein besonderes Schema der Artenverteilung nach örtlicher Einweisung vorzunehmen. Dabei sind insbesondere fachtechnische Vorgaben des Landschaftsbaus zu beachten (Bodenvorbereitung, Pflanztiefen, Sicherung von Einzelbäumen und Heistern, etc.) wie auch die mögliche Verschattung durch den vorhandenen angrenzenden Baumbestand zu beachten.

Es ist notwendig, im Rahmen einer Ausführungsplanung die Pflanzenauswahl noch einmal vor Ort auf den jeweiligen Standort und die Sonnenexposition abzustimmen und dabei die notwendige Gehölzstückzahl exakt zu ermitteln.

Pflanzanweisung

Bäume und Heister werden im Abstand von mind. 10 m voneinander gepflanzt, die Pflanzgrube sollte 40 x 40 cm groß und ca. 40 cm tief sein. Sie sind vor der Pflanzung mit Mutterboden aufzufüllen. Die Bäume sind im Wesentlichen auf den Pflanzflächen im Süden und an den Außenrändern zu pflanzen. Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Sträucher: 3 j. v. S 1/2, Höhe 80 bis 120 cm
- leichte Heister: 1 x v o. B, Höhe 100 bis 150 cm
- Bäume: 2 x v m. B, Stammumfang 10-12 cm

In den Strauchpflanzungen sind die einzelnen Arten in Gruppen von 5 bis 10 Stück zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m. Es sind Heckenpflanzen ohne Ballen aus weitem Stand zu verwenden.

Düngung sind nicht notwendig und Wässerungen bei Bedarf. Nach 3 Jahren ist der Anwuchs zu überprüfen und bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Tab. 4 Artenliste für Heckenpflanzung

Bäume (2%) / Heister (10/%)	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sträucher (88%)	
Corylus avellana	Haselnuß
Crategus monogyna	Weißdorn

Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Rubus fructiosa	Brombeere

11 Kostenschätzung für Maßnahmen zur Herrichtung und Kompensation

Eine Kostenschätzung ist nicht erforderlich. Die Herrichtungs- und Pflegemaßnahmen können durch den Grundeigentümer selbst ausgeführt werden. Kosten für den Grunderwerb von Kompensationsflächen entstehen nicht, da diese sich im Eigentum des Grundeigentümers des Flurstücks 48/20 befindet.

12 Festsetzungen aus Sicht der Grünordnung

Der Waldcharakter innerhalb der privaten Grünfläche „Reitsport“ ist zu erhalten. Die Grünflächenfunktion der privaten Grünfläche „Reitsport“ darf durch bauliche Anlagen gemäß ihrer Zweckbestimmung (z.B. Roundpen) eingeschränkt werden. Die vorhandenen, standortheimischen Gehölze (Laubbäume sowie prägende Kiefern) außerhalb der genannten baulichen Anlagen sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Sanddüne“ vorhandenen Flugsanddünen sind dauerhaft zu erhalten. Eine bauliche Nutzung dieser Bereiche, sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen in diesen Bereichen sind untersagt. Bauliche Anlagen bzw. Anlagen für den Reitsport müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zum Fuß der Dünen einhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung ist eine mindestens zweireihige Hecke mit standortheimischen Gehölzen zu pflanzen und extensiv zu pflegen. (Pflanzliste und Qualitäten siehe Tabelle 4)

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

Innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sind die vorhandenen Laubbäume zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Abgang spätestens in der dar-

auffolgenden Pflanzperiode durch einen Laubbaum gleicher Art (3 x v m. B, Stammumfang 14-16 cm) zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

Der belebte Boden ist vor Baumaßnahmen abzuräumen und innerhalb des Plangebietes (überschüssiger Boden innerhalb des Gemeindegebietes) als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat wiederzuverwenden.

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Sanddünenfeld zwischen dem Alten Postweg (Dachtmissen-Einemhof) und dem Geltungsbereich ist eine 2.000 qm große Fläche von Bäumen und Gehölzen vollständig zu befreien. Maximal 5 große Kiefern sollen auf der Düne stehen bleiben können. Die Stubben dürfen nicht gerodet werden. Zur Unterbindung von Gehölzaufwuchs ist die Fläche regelmäßig zu entkusseln.

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

13 Literatur

AG BODENKUNDE FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE UND DIE GEOLOGISCHEN LANDESÄMTER IN DER BRD 1982: Bodenkundliche Kartieranleitung, Hannover

AG EINGRIFFSREGELUNG DER LANDESANSTALTEN/-ÄMTER FÜR NATURSCHUTZ- UND LANDESPFLEGE/BFANL, BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR NATURSCHUTZ- UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE 1988: Empfehlungen zum Vollzug der Eingriffsregelung, Natur und Landschaft, 63 ff. (1988) Heft 5

BAD GODESBERG, 1991: Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschland, Bad Godesberg

BAUGESETZBUCH, BauGB in der ab 23. September 2004 gültigen Fassung: Textausgabe, Wiesbaden und Berlin

BLUME, H.-P., SUKOPP, H. 1976: Ökologische Bedeutung anthropogener Bodenveränderungen, in: Schriftenreihe für Vegetationskunde, Heft 10, S. 75-89, Bonn Bad Godesberg

DEUTSCHE GRUNDKARTE M 1:5.000, Katasteramt Lüneburg

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER SAMTGEMEINDE GELLERSEN 1984: Entwurf 38. Änderung vom November 2005, Begründung und Karte

LANDSCHAFTSPLAN DER SAMTGEMEINDE GELLERSEN 1998: Text und Karten

LANDSCHAFTSRAHMENPLAN FÜR DEN LANDKREIS LÜNEBURG 1997: Text und Karten, Lüneburg

NIEDERSÄCHSISCHES BODENSCHUTZGESETZ (NBodSchG) vom 19.02.1999: in: Nds. GVBl. S. 46, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 5. November 2004 (Nds. GVBl. S. 417)

NIEDERSÄCHSISCHES GESETZ ÜBER DEN WALD UND DIE LANDSCHAFTSORDNUNG (NWaldLG) vom 21 März 2002 (Nds. GVBl. S. 112)

NIEDERSÄCHSISCHE LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE, 1994: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Hannover

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION: Königlich-Preussische Landesaufnahme 1879, M 1:25.000, Blatt 3118, Hannover

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION, 2001: farbige Luftbildkarte (2727/17, 2727/18) M 1:5.000, Hannover

NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (NNatG) vom 11.04.1994: in: Nds. GVBl. S. 155, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2005 (Nds. GVBl. S. 210)

REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FÜR DEN LANDKREIS LÜNEBURG 2003: Text und Karte, Lüneburg

B-Plan Nr. 30 "Auf den Röthen", Gem. Reppenstedt, OT Dachtmissen

Biotop- und Nutzungstypen

- Gebäude, bauliche Anlage vorhanden
- Landwirtschaftliche Hofstelle (Biotoptyp ODP)
- Eichen-Mischwald (Bioptyp WQT)
- Fichtenforst (Biotoptyp WKZ)
- Ruderalgebüsch (Biotoptyp BRU)
- Sonstiger Offenbodenbereich (Biotoptyp DOZ)
- Sandweg (Biotoptyp DWS)
- Geltungsbereich B-Plan

0 10 20 30 40 50 Meter

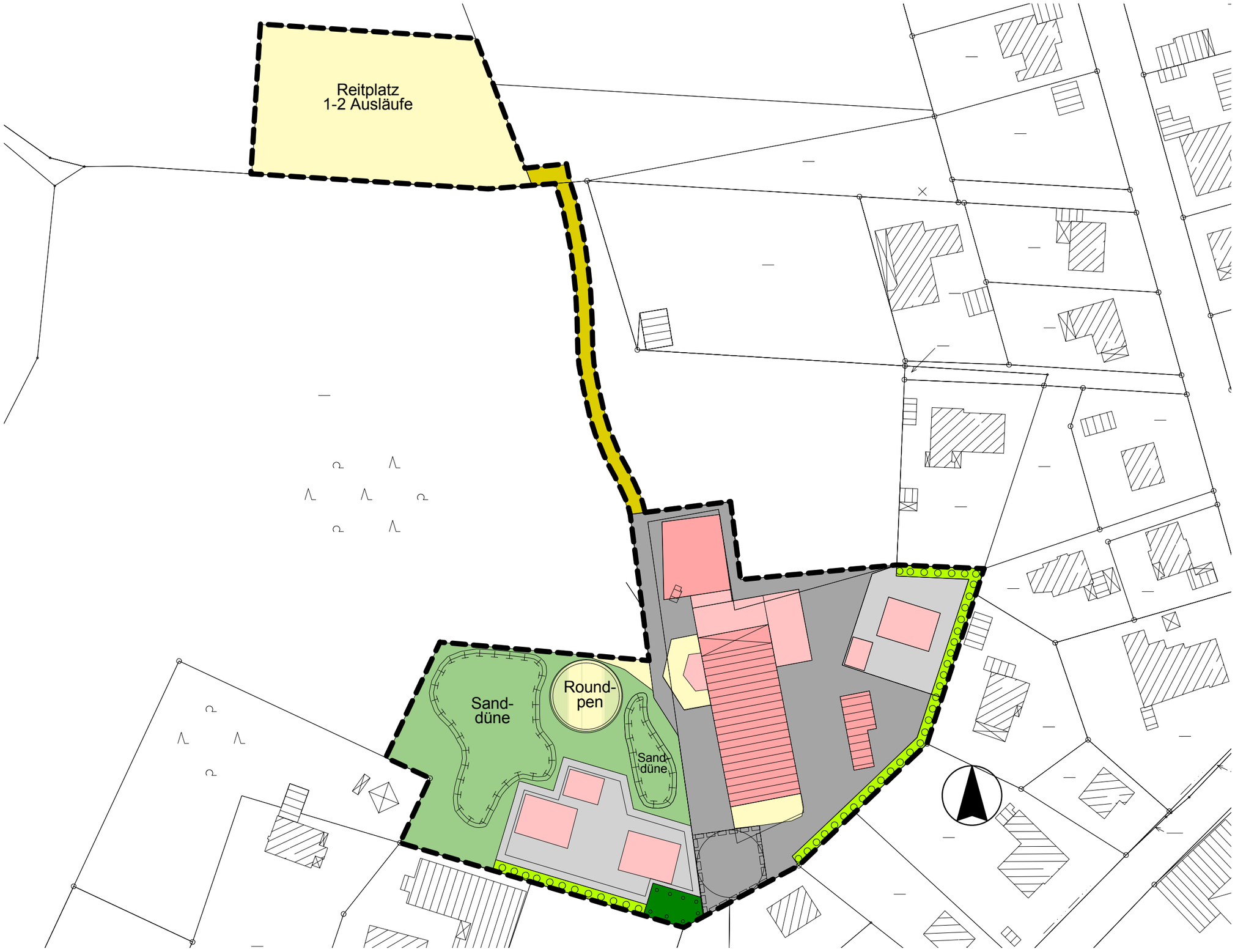
Auftraggeber **Gemeinde Reppenstedt** **Bauamt**	Datum **18.11.05** **22.02.06**
Projekt **B-plan Nr. 30 "Auf den Röthen"** **Landschaftsplanerischer** **Fachbeitrag- Bestand**	Planung **Mix** Grafik **Mix**
Barnstedt, den Auftragnehmer	Maßstab **1:1.000**

Dipl.Ing. Peter Mix
Hauptstr. 23
21406 Barnstedt
Tel. (04134) 8606
Fax (04134) 8616
mix@mix-landschaftsplanung.de

MIX landschaft & freiraum

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag - Bestand

B-Plan Nr. 30 "Auf den Röthen", Gem. Reppenstedt, OT Dachtmissen



Nutzungskonzept

- Gebäude, bauliche Anlage vorhanden
- Gebäude, bauliche Anlage geplant
- Landwirtschaftliche Hofstelle
- Reitanlage (Reitplatz, Roundpen, Auslauf)
- Baufläche Wohnen Dorfgebiet
- Parkwald als Grünfläche mit Zweckbestimmung "Reitsport"
- Strauchhecke als Anpflanzgebot
- Sandweg
- Flugsanddüne, dauerhaft zu sichern und zu erhalten

- Geltungsbereich B-Plan

0 10 20 30 40 50 Meter

Auftraggeber **Gemeinde Reppenstedt** **Bauamt**	Datum **18.11.05** **22.02.06**
Projekt **B-Blan Nr. 30 "Auf den Röthen"** **Landschaftsplanerischer** **Fachbeitrag- Planung**	Planung **Mix** Grafik **Mix**
Barnstedt, den Auftragnehmer	Maßstab **1:1.000**

Dipl.Ing. Peter Mix

Hauptstr. 23
21406 Barnstedt
Tel. (04134) 8606
Fax (04134) 8616
mix@mix-landschaftsplanung.de

MIX landschaft & freiraum

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag - Planung