



48. Änderung des Flächennutzungsplans

Teilfläche 1 „Beerwind, Kirchgellersen“

Teilfläche 2 „Lüneburger Straße, Kirchgellersen“

Abschrift

INHALT

- Übersichtsplan
- Planzeichnung mit Legende Teilfläche 1
- Planzeichnung mit Legende Teilfläche 2
- Präambel, Hinweis, Verfahrensvermerke
- Begründung inkl. Umweltbericht

Beglaubigung

Es wird hiermit beglaubigt, dass diese Abschrift mit dem Original übereinstimmt.

Reppenstedt, den

.....
Samtgemeinde Gellersen

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Gellersen durch

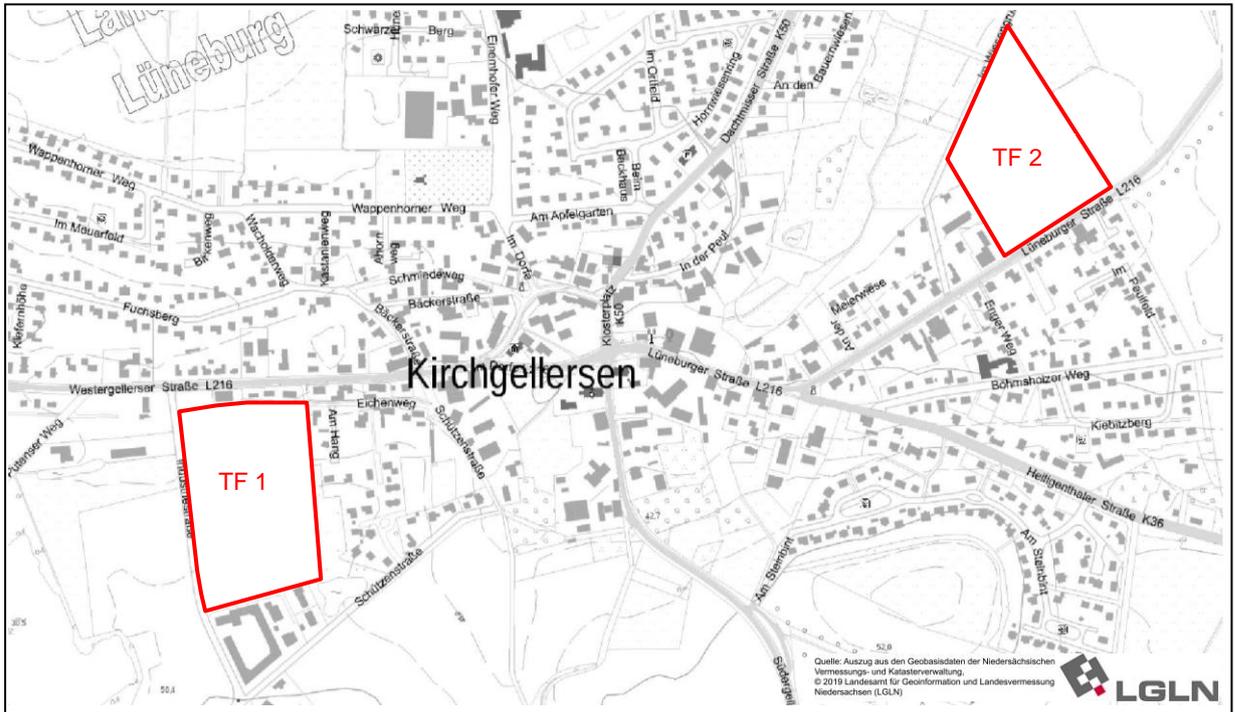
Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Übersichtsplan (genordet, Maßstab ca. 1 : 10.000)



 = Lage der Änderungsfläche

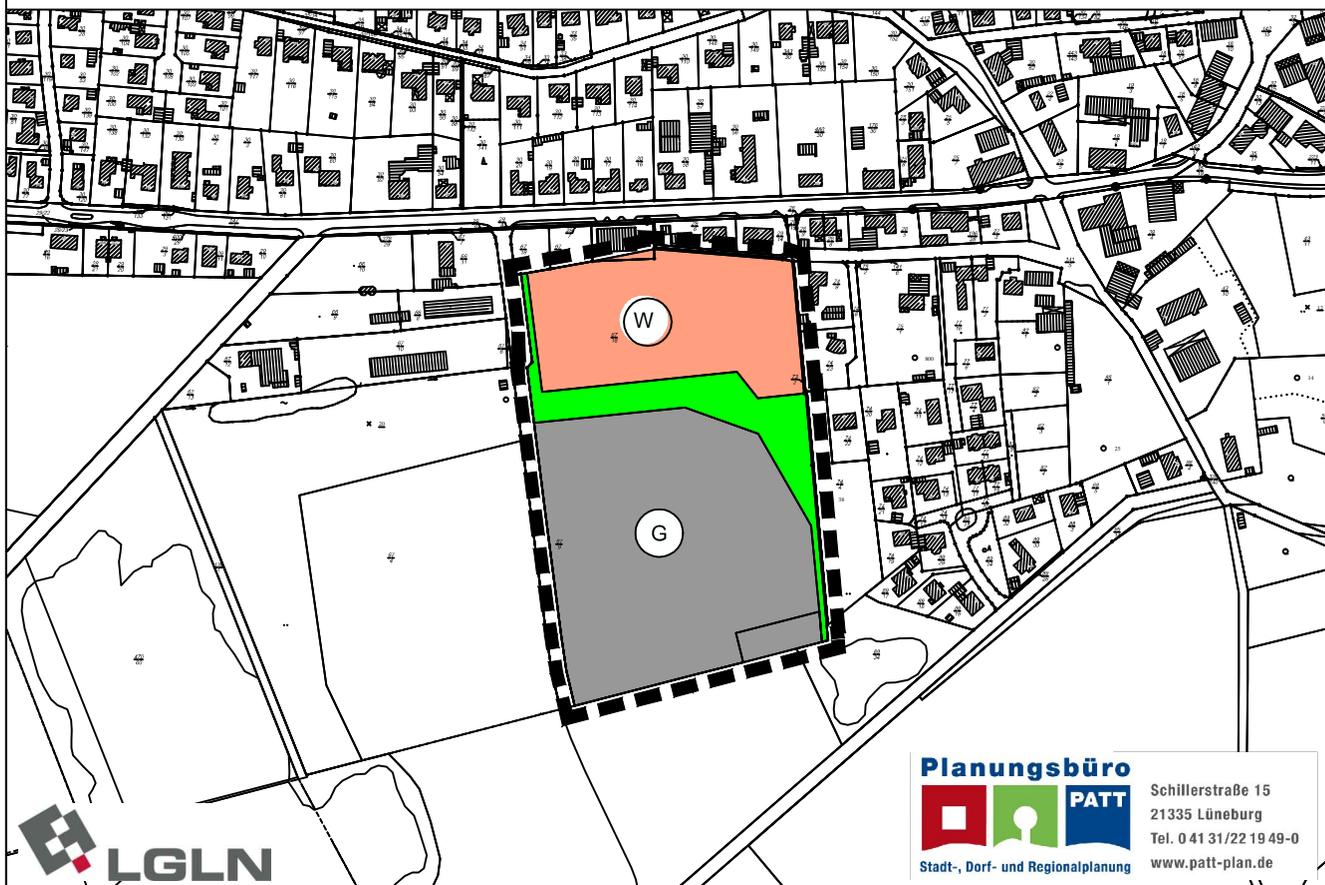
Samtgemeinde Gellersen Landkreis Lüneburg



48. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilfläche 1 "Beerwind, Kirchgellersen"



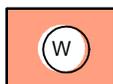
M 1:5.000



Planungsbüro
 **PATT**
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Wohnbaufläche
(§1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)



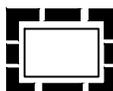
Gewerbliche Baufläche
(§1 Abs 1 Nr.3 BauNVO)

2. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Grünfläche

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Flächennutzungsplanes

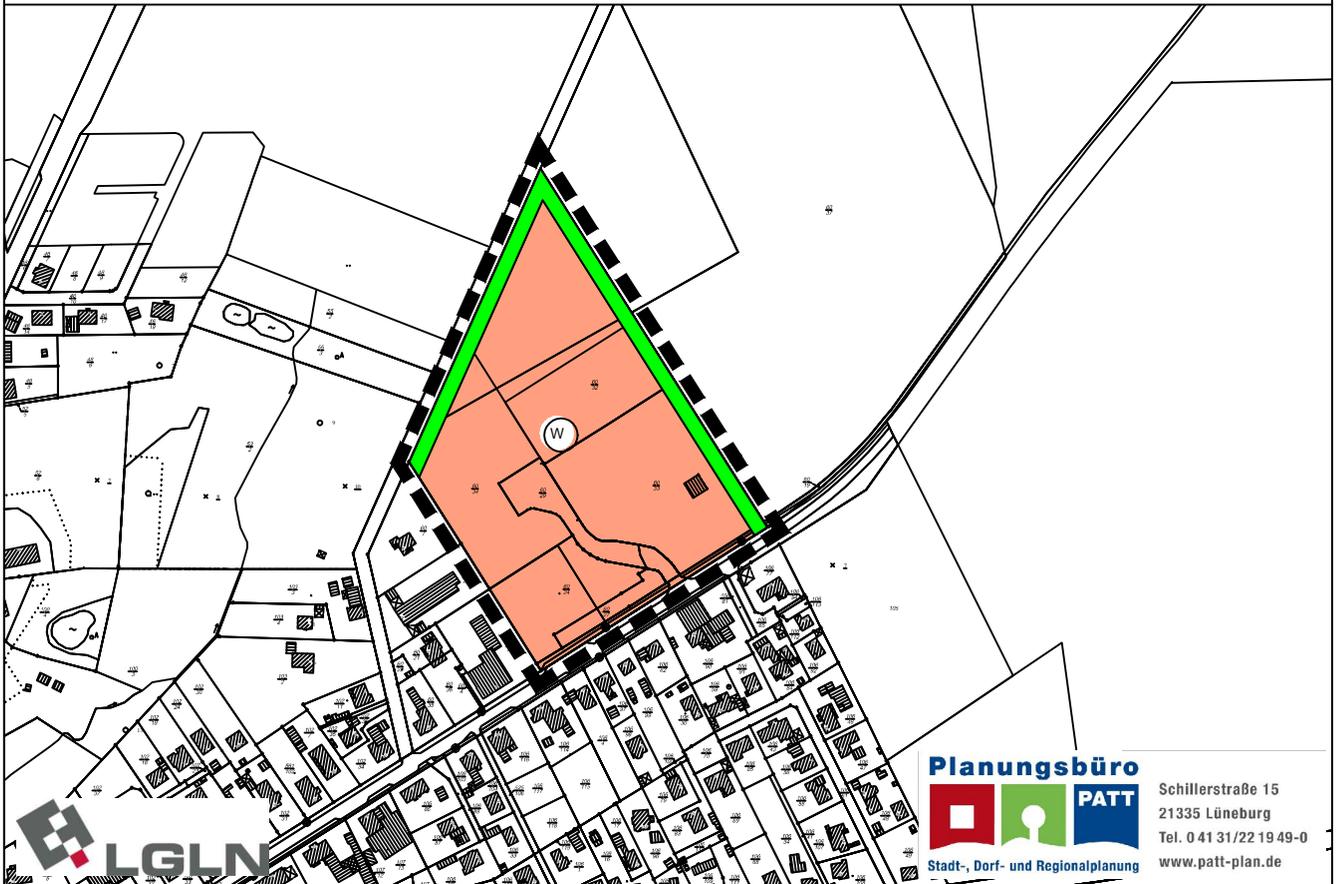
Samtgemeinde Gellersen Landkreis Lüneburg



48. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilfläche 2 "Lüneburger Straße, Kirchgellersen"

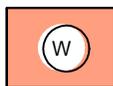


M 1:5.000



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



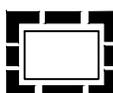
Wohnbaufläche
(§1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)

2. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Grünfläche

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Flächennutzungsplanes

Planungsbüro
PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 u. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Samtgemeinde Gellersen diese 48. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Teilfläche 1 „Beerwind, Kirchgellersen“ und Teilfläche 2 „Lüneburger Straße, Kirchgellersen“ beschlossen.

Gellersen, den 29.01.2021

gez. Gärtner
.....
Samtgemeindebürgermeister

(Siegel)

.....
Siegel

HINWEIS

Rechtsgrundlagen sind

- das **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017,
 - die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017,
 - die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990,
- jeweils in der aktuellen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen hat in seiner Sitzung am 13.03.2017 für die Teilfläche 1 „Beerwind, Kirchgellersen“ und am 01.04.2019 für die Teilfläche 2 „Lüneburger Straße, Kirchgellersen“ den Aufstellungsbeschluss zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die Aufstellungsbeschlüsse wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Reppenstedt, den 29.01.2021

gez. Gärtner

.....
Samtgemeindebürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf 48. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Teilfläche 1 „Beerwind, Kirchgellersen“ und Teilfläche 2 „Lüneburger Straße, Kirchgellersen“ wurde ausgearbeitet von



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Lüneburg, den 25.01.2021

gez. F. Patt

.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen hat in seiner Sitzung am 09.09.2019 dem Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Teilfläche 1 „Beerwind, Kirchgellersen“ und Teilfläche 2 „Lüneburger Straße, Kirchgellersen“ und der Begründung inkl. Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung inkl. Umweltbericht hat vom 23.09.2019 bis 23.10.2019 öffentlich ausgelegen.

Reppenstedt, den 29.01.2021

gez. Gärtner

.....
Samtgemeindebürgermeister

Feststellungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Samtgemeinde Gellersen in seiner Sitzung am 31.08.2020 die 48. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Teilfläche 1 „Beerwind, Kirchgellersen“ und Teilfläche 2 „Lüneburger Straße, Kirchgellersen“ sowie die Begründung inkl. Umweltbericht beschlossen.

Reppenstedt, den 29.01.2021

gez. Gärtner

.....
Samtgemeindebürgermeister

Ausfertigung

Die festgestellte 48. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus Teilfläche 1 „Beerwind, Kirchgellersen“ und Teilfläche 2 „Lüneburger Straße, Kirchgellersen“, wird hiermit ausgefertigt.

Reppenstedt, den 29.01.2021

gez. Gärtner

.....
Samtgemeindebürgermeister

Genehmigung

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Teilfläche 1 „Beerwind, Kirchgellersen“ und Teilfläche 2 „Lüneburger Straße, Kirchgellersen“ und der Begründung inkl. Umweltbericht ist mit Verfügung (Az.: 62 – 216000 49) vom heutigen Tage unter Auflagen gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Lüneburg, den 17.06.2021

gez. Schlag
(Siegel) i.A.....
Landkreis Lüneburg

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 48. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 22.11.2021 im Amtsblatt Nr. 11.2021 für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden.

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Teilfläche 1 „Beerwind, Kirchgellersen“ und Teilfläche 2 „Lüneburger Straße, Kirchgellersen“ sowie der Begründung inkl. Umweltbericht ist damit am 22.11.2021 wirksam geworden.

Reppenstedt, den 23.11.2021

gez. Gärtner

.....
Samtgemeindebürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 48. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Teilfläche 1 „Beerwind, Kirchgellersen“ und Teilfläche 2 „Lüneburger Straße, Kirchgellersen“ sowie der Begründung inkl. Umweltbericht sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen der 48. Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht worden.

Reppenstedt, den.....

.....
Samtgemeindebürgermeister

Samtgemeinde Gellersen



48. Änderung des Flächennutzungsplans

Teilfläche 1 „Beerwind, Kirchgellersen“

Teilfläche 2 „Lüneburger Straße, Kirchgellersen“

Begründung

Teil I: Allgemeine Begründung

Teil II: Umweltbericht

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Gellersen durch

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG	3
1. ANLASS UND ZIEL	3
2. BESTAND, LAGE UND BEGRENZUNG	3
3. VORGABEN	5
3.1 Landesplanung und Regionales Raumordnungsprogramm.....	5
3.2 Landschaftsrahmenplan.....	8
3.3 Flächennutzungsplan.....	8
3.4 Vorhandene Bebauungspläne.....	8
3.5 Bodendenkmalpflege	9
3.6 Erdgastransportleitung.....	9
4. PLANUNG	9
5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT.....	10
5.1 Emissionen / Immissionen	10
5.2 Natur und Landschaft.....	11
5.3 Oberflächenentwässerung	11
6. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN.....	12
II. UMWELTBERICHT	13
1. EINLEITUNG	13
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung	13
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	13
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	15
2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	15
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen.....	20
2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	22
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	23
2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	24
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	24
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren.....	24
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen.....	24
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	24
3.4 Quellen	25

I. BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gellersen betrifft zwei Teilflächen der Gemeinde Kirchgellersen.

Teilfläche 1 „Beerwind“ betrifft eine Freifläche nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes. Ziel ist es der vorhandenen Nachfrage nach Gewerbeflächen Rechnung zu tragen und hier weitere Gewerbeflächen für überwiegend ortsansässige Betriebe zu entwickeln. Im Norden der Änderungsfläche soll durch einen Grünstreifen getrennt eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Innerhalb der Grünfläche verläuft eine Erdgastransportleitung. In der verbindlichen Bauleitplanung ist durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass einerseits Erweiterung der Gewerbeflächen zu keinen Nutzungskonflikten mit der vorhandenen und der neu geplanten Wohnnutzung führen und andererseits die neu geplanten Wohnbauflächen so nach Westen abgeschirmt werden, dass die gemäß RROP gesicherte Rohstoffgewinnung aus der westlichen Tongrube nicht beeinträchtigt wird. Im Flächennutzungsplan ist an der Industriestraße bereits eine Grünfläche festgesetzt, auf der im Bebauungsplan ggf. ein abschirmender Wall erstellt werden könnte.

Die neuen Gewerbeflächen der Gemeinde werden aus raumordnerischer Sicht kritisch gesehen, da Kirchgellersen kein Grundzentrum ist. Es soll deshalb im Gegenzug das bisher kaum genutzte „Gewerbegebiet Kirchgellersen Ost“ (Bebauungsplan Nr. 5) am östlichen Ortseingang nördlich der Lüneburger Straße aufgegeben werden und durch die Teilfläche 2 „Lüneburger Straße“ mit einer Wohnbaufläche überplant werden um hier mittelfristig der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum begegnen zu können. Im Entwurf des Entwicklungskonzeptes 2030 der Samtgemeinde wird zur Erhaltung der Infrastruktur für Kirchgellersen ein Bedarf von rund 60 neuen Wohneinheiten ermittelt. Die Gemeinde beabsichtigt auch Geschosswohnungsbau auf der neuen Wohnbaufläche zu realisieren.

2. Bestand, Lage und Begrenzung

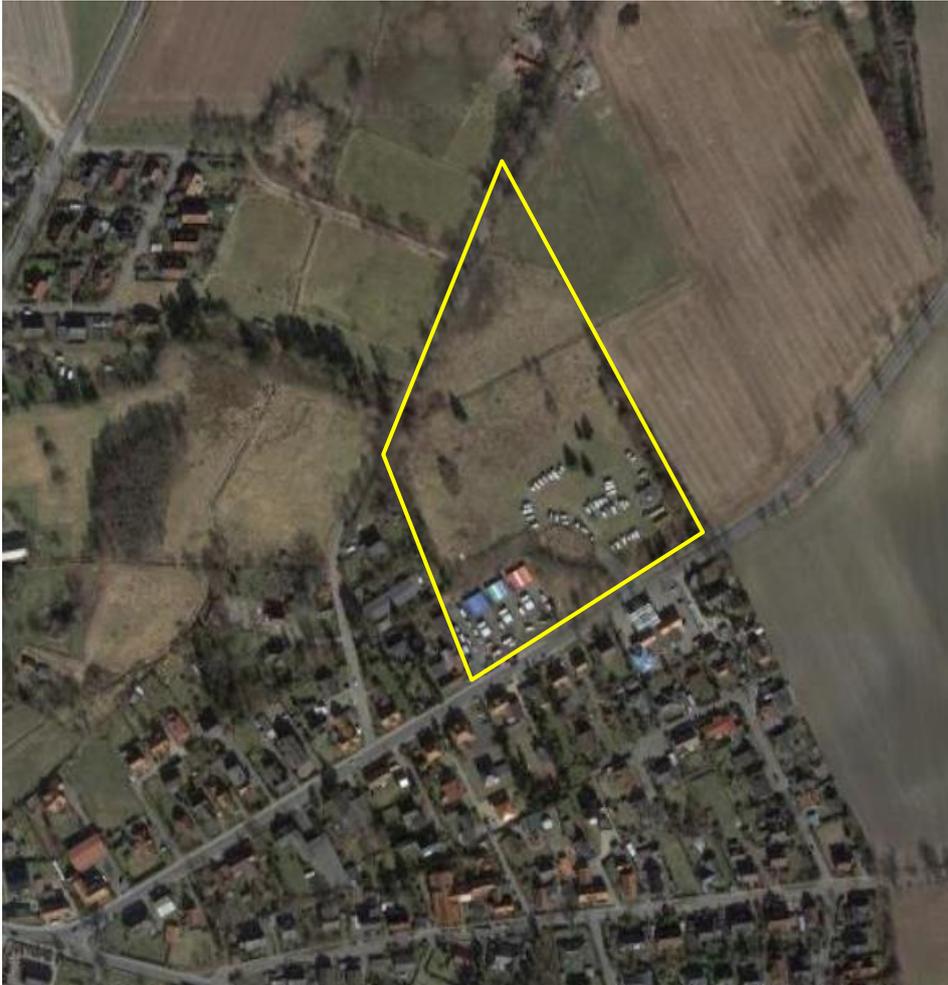
Die fast 5,0 ha große Änderungsfläche 1 befindet sich im Westen von Kirchgellersen südlichen der Landesstraße 216 (Westergellerser Straße). Direkt an der Landesstraße außerhalb des Plangebietes liegen noch 15 bis 25 m tiefe Grundstücke, die im Osten mit zwei Wohnhäusern (Hs-Nr 15 und 17) und im mittleren Bereich mit Nebengebäuden bestanden sind. Im Süden der Änderungsfläche grenzt eine Stichstraße der Industriestraße mit anliegenden Gewerbegrundstücken an. Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über die westlich der Änderungsfläche angrenzende Industriestraße. Im Osten liegen Wohngrundstücke mit Gartenflächen. Im Südosten schließt sich ein Regenrückhaltebecken an, das gemäß § 30 BNatSchG geschützt ist. Die Änderungsfläche selbst wird zurzeit ackerbaulich genutzt.



Teilfläche 1 (Quelle: Google Earth, 26.02.2019)

Die 3,8 ha große Teilfläche 2 ist vollständig vom Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Kirchgellersen Ost“ erfasst, der die Fläche nahezu vollständig als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Nur zur freien Landschaft sind randlich Pflanzstreifen und im Nordosten ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Vor Ort sind diese Nutzungen kaum realisiert worden. Im Südwesten des Gewerbegebietes ist eine Teilfläche von rund 2400 m² befestigt worden, auf der in letzter Zeit Container sowie Wohnmobile und Wohnwagen abgestellt wurden. Auch auf großen bisher weitgehend unbefestigten Flächen weiter westlich wurden in der Vergangenheit Wohnmobile und Wohnwagen abgestellt und zum Verkauf angeboten. Die Einmündung zur L216 ist als befestigte Zufahrt ausgebaut. Die weiteren Flächen im Norden des Grundstückes sind begrünt und in Randbereichen sind auch Gehölze anzutreffen.

Südlich jenseits der Lüneburger Straße und auch westlich der Änderungsfläche herrscht gemischte Bebauung vor. Im Norden liegt der befestigte Weg Im Wiesengrund, der auch zum Kirchgellerser Naturbad führt. Jenseits des Weges und auch östlich der Änderungsfläche 2 liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Nördlich des Weges liegt zudem das landkreisweite Landschaftsschutzgebiet.



Teilfläche 2 (Quelle: GoogleMaps, 26.02.2019)

3. Vorgaben

3.1 Landesplanung und Regionales Raumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen in der aktuellen Fassung 2017 formuliert Ziele für die räumliche Entwicklung des Landes und gibt insofern Vorgaben für den Rahmen der regionalen Raumordnungsprogramme (RROP) der Landkreise. Der Landkreis Lüneburg hat sein RROP 2003 in Teilbereichen im Jahr 2010 aktualisiert. In 2016 erfolgte eine weitere Fortschreibung, die aber nur die Belange der Windenergie behandelte. In 2017 hat der Kreistag die 2013 beschlossene 3. Änderung in ein Neuaufstellungsverfahren überführt.

Gemäß LROP 2017 Kapitel 1.1 Ziffer 03 sind die Auswirkungen des demografischen Wandels und die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur zu berücksichtigen. Der Landkreis Lüneburg hatte 2010 das RROP überarbeitet, damit unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung insbesondere der Freiflächenverbrauch bis 2020 deutlich verringert wird. Denn die Bundesregierung hatte das Ziel formuliert, die Flächeninanspruchnahme bis 2020 von über 100 ha auf 30 ha/Tag zu reduzieren. Demgemäß fordert das RROP 2010 unter 3.1.1 01 den jährlichen Verbrauch an Wohnsiedlungsflächen bis zum Jahr 2020 um 50% zu reduzieren.

Für die in Bearbeitung befindliche Neuaufstellung des RROP werden verschiedene Fachgutachten zu Grunde gelegt. Im Jahr 2018 wurde ein Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg erstellt, das für die Samtgemeinde Gellersen eine Zunahme der Bevölkerung von 3 % bis 2035 prognostiziert, sofern eine durchschnittliche Zuwanderung erreicht wird. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten - Sterbefälle) würde eine geringe Abnahme der Bevölkerung ergeben. Die Samtgemeinde will die prognostizierte Zuwanderung möglichst sinnvoll steuern, weshalb sie ein Siedlungsentwicklungskonzept 2030 beschlossen hat, das die angestrebte Zuwanderung in enger Abhängigkeit zu der vorhandenen Infrastrukturausstattung beschreibt. Hierbei wird insbesondere von der Ausstattung bzw. der Kapazität der Krippen, Kindergärten, Schulen und auch den verkehrlichen Auswirkungen ausgegangen.

Das Siedlungsentwicklungskonzept weist für Kirchgellersen Versorgungsüberschüsse im Bereich der Kindergärten und der Grundschule aus. Daraus ergibt sich ein anzustrebendes Bevölkerungswachstum bis 2030 von rund 150 Personen, was einem Bedarf von ca. 60 Wohneinheiten entspricht. Es wurden im vorhandenen Bestand 27 Baulücken und 12 Bauplätze, die durch Grundstücksteilungen entstehen könnten, ermittelt. Von einer kurzfristigen Verfügbarkeit dieser fast 40 Bauplätze kann aber nicht ausgegangen werden, da sich die Baulücken überwiegend in privatem Eigentum befinden und z.T. schon seit mehreren Jahren in der jetzigen Form bestehen.

Zusammen mit dem Ersatzbedarf im Bestand sind damit neue Wohnbauflächen zur Sicherung der Infrastruktureinrichtungen notwendig. Bei der Ausweisung neuer Bauflächen strebt die Gemeinde eine abschnittsweise Bereitstellung neuer Wohnbaugrundstücke an, damit der Zuzug dem jeweils tatsächlichen Bedarf angepasst werden kann.

Für zukünftige gewerbliche Entwicklungen wurde im Siedlungsentwicklungskonzept der Bereich um das bestehende Gewerbegebiet an der Industriestraße identifiziert.

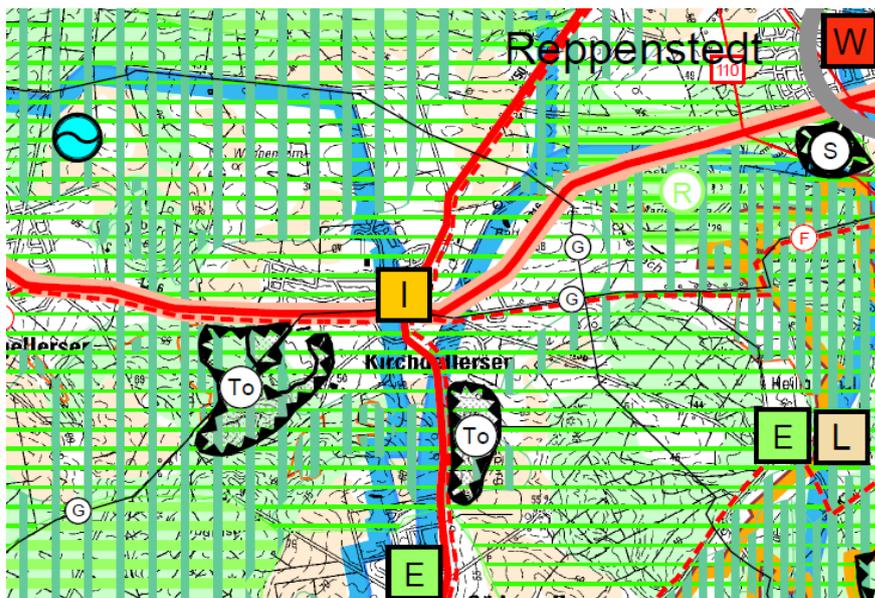
Ziel der Samtgemeinde ist es, dass das Siedlungsentwicklungskonzept 2030 als ein Fachgutachten bei der Neuaufstellung des RROP berücksichtigt wird.

Das RROP 2003/2010 sieht Kirchgellersen als Standort der Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ vor. In der Begründung zum RROP werden dazu folgende Aufgaben für Kirchgellersen genannt: Grundschulstandort; ausreichende Wohnraumversorgung; Sicherung von Arbeitsplätzen; auf Siedlungsentwicklungssachse; ÖPNV-Versorgung.

Als Gemeinde ohne grundzentrale Funktion hat Kirchgellersen die Aufgabe der Sicherung und Entwicklung von Versorgungsfunktionen. Hieraus ergibt sich eine gewisse Wohnbauentwicklung, um die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen auslasten zu können. Das Siedlungsentwicklungskonzept 2030 empfiehlt eine gleichbleibende Auslastung der Kindergärten und Grundschulen. Um den vollständigen Erhalt dieser Infrastrukturen zu sichern, wird ein Bevölkerungswachstum von 144 Personen bis 2030 empfohlen. Es besteht damit ein Bedarf von ca. 60 neuen Wohneinheiten für das familienbezogene Wohnen im Ein- und Zweifamilienhausbau sowie im Geschosswohnungsbau bis 2030. Ergänzend sind ortsverträgliche Maßnahmen zur Förderung der Wohnraumversorgung von Singles und Senioren vorgesehen. Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich, z.B. durch Nachverdichtung und Umnutzung, sind dabei vorrangig zu prüfen.

Mit den beiden Flächennutzungsplanänderungsflächen sollen die Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete geschaffen werden, wobei eine stufenweise Entwicklung angestrebt wird. Denn der im Siedlungsentwicklungskonzept ermittelte Bedarf basiert auf einer Prognose-Berechnung, in die verschiedene Annahmen wie Geburtenrate, Haushaltsgröße usw. eingegangen sind. Nur durch turnusmäßige Überprüfung kann festgestellt werden, ob die Prognoserechnung (Soll) der tatsächlichen Entwicklung (Ist) entspricht. Die Neuausweisung von Wohnbauland wird dann der tatsächlichen Entwicklung angepasst.

Die parallele Änderung zweier Flächen ist notwendig, um zu dokumentieren, dass einerseits zwar neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden, aber andererseits vorhandene Gewerbeflächen in etwa gleicher Größe aufgegeben werden. Ziel ist die Schaffung von Flächen zur Ansiedlung ortsansässiger Betriebe. Es wird kein Gewerbeansiedlungs-Wettbewerb mit benachbarten Gemeinden angestrebt. Raumordnerisch ist für Kirchgellersen ohnehin nur der Bedarf an Gewerbeansiedlung, der sich aus der Eigenentwicklung ergibt, vorgesehen. Der Gemeinde liegt eine Liste mit über 20 Interessenten vor, von denen 14 in Kirchgellersen und 3 weitere in der Samtgemeinde wohnen. Dieser Eigenbedarf konzentriert sich überwiegend auf kleinere Gewerbeflächen, denn die meisten Interessenten benötigen Flächen bis höchstens 2.500 m².



Ausschnitt RROP
2003/2010

Wie aus der zeichnerischen Darstellung des RROP zu ersehen ist liegen beide Änderungsflächen in einem Vorbehaltsgebiet Erholung, das nahezu sämtliche Flächen der Samtgemeinde erfasst. Die Teilfläche 1 liegt als unstrukturierte Ackerfläche an der Industriestraße, die durch den Zulieferverkehr sowie die südlich angrenzenden Gewerbeflächen geprägt ist. Aufgrund dieser Vorbelastung hat die Änderungsfläche Beerwind nur eine geringe Bedeutung für die Naherholung. Durch die geplante Gliederung durch Grünstrukturen wird der Wert für die Erholung im Vergleich zum Ist-Zustand nicht gemindert. Die Teilfläche 2 ist bisher als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Mit der Umwandlung zu einer Wohnbaufläche wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verringert und voraussichtlich wird die Fläche für Fußgänger und Radfahrer, die in die freie Feldmark oder zum Freibad wollen, durchlässig sein, so dass der Erholungswert gegenüber dem Ist-Zustand sich bessern wird. Die Teilfläche 1 liegt im Vorranggebiet Trinkwassergewinnung und Teilfläche 2 im Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung. Die Teilfläche 1 liegt im Wasserschutzgebiet Westergellersen und dort im Schutzgebietsteil III A. Die für die Schutzzone geltenden Auflagen sind bei der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Weiterhin liegt die Teilfläche 1 in direkter Nachbarschaft zu einem Vorranggebiet Rohstoffgewinnung Ton. Hier wurde in den vergangenen Jahrzehnten auch immer wieder Ton abgebaut. Die Erschließung erfolgt über die Industriestraße. Genauere Untersuchungen des Amtes für regionale Landesentwicklung Lüneburg ergaben, dass eine Zielabweichung zum LROP und RROP nicht vorliegt, wenn im Rahmen der Bauleitplanung gesichert wird, dass die Rohstoffgewinnung in dem benachbarten Vorranggebiet nicht beeinträchtigt wird. Auch das LBEG weist darauf hin, dass ein Abbau des Zipfels im Bereich der Industriestraße abbautechnisch nicht möglich und daher die Planung mit dem überregional bedeutsamen Be-

lang der Rohstoffgewinnung vereinbar ist. Planungen und Maßnahmen außerhalb von Vorranggebieten Rohstoffgewinnung dürfen aber die benachbarte Nutzung Rohstoffgewinnung in den dafür festgelegten Vorranggebieten nicht beeinträchtigen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist deshalb sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Rohstoffgewinnung ausgeschlossen ist. Hierzu wurde bereits vom Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg die Erstellung einer Lärmimmissionsprognose und die grundbuchliche Absicherung der Belange der Rohstoffgewinnung vorgeschlagen.

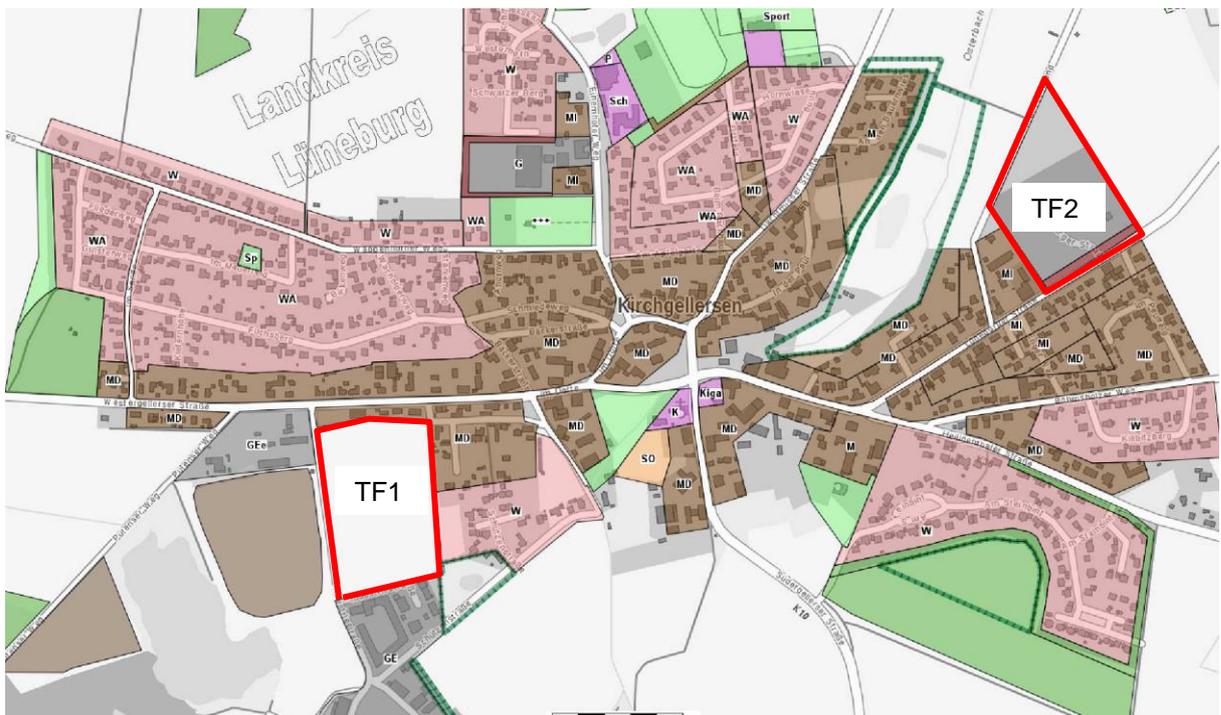
3.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan weist aus, dass Kirchgellersen zum Naturpark Lüneburger Heide gehört. Gemäß Zielkonzept liegt nordöstlich angrenzend an Teilfläche 2 ein Biotopverbindungselement (Trittsteinbiotop), das im äußersten Norden zu einem kleinen Teil in die Änderungsfläche 2 hineinragt.

Darüber hinaus betreffen keine wesentlichen Zielkonzepte des Landschaftsrahmenplans die beiden Änderungsflächen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die für die Teilfläche 1 landwirtschaftliche Fläche dar. Die Teilfläche 2 ist vollständig als Gewerbefläche dargestellt. An der Lüneburger Straße ist ein Streifen als überlagernde Fläche für Immissionsschutzanlagen dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Quelle: TerraWeb des Landkreises, 26.02.2019)

3.4 Vorhandene Bebauungspläne

Die Teilfläche 1 ist derzeit noch nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Die Gemeinde Kirchgellersen hat aber einen Aufstellungsbeschluss für diese Fläche mit dem Bebauungsplan Nr. 17 „Beerwind“ bereits gefasst.

Im Norden und Nordosten grenzt der Bebauungsplan Nr. 16 „Dorf“ Teil A an, der als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB den gesamten bebauten, aber bisher unbeplanten Ortskernbereich erfasst.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 11 „Schützenstraße“ 1. Planabschnitt an, der hier neben der Erschließungsstraße „Gewerbegebiet“ festsetzt. Im 2. Planabschnitt südöstlich angrenzend an die Teilfläche 1 ist „Private Grünfläche“ festgesetzt. Zwischen diesen Flächen liegt ein größeres Regenrückhaltebecken mit umgebenden Pflanzflächen. Es hat sich im Laufe der Jahre zu einem wertvollen Biotop entwickelt, das gemäß 30 BNatSchG unter Schutz steht.

Der aus dem Jahre 1990 stammende Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Kirchgellersen Ost“ überdeckt die gesamte Teilfläche 2. Es setzt neben einer Erschließungsstraße mit Wendeanlage Gewerbegebiete fest, wobei die südlich gelegenen Flächen wegen der südlich der L 216 liegenden Wohnbebauung als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt sind. Die Gemeinde beabsichtigt diese Flächen zugunsten von Wohnbebauung neu zu überplanen.

Die bebauten südlich und westlich angrenzenden Bereiche sind ebenfalls von dem oben bereits erwähnten Bebauungsplan Nr. 16 „Dorf“ Teil A erfasst.

3.5 Bodendenkmalpflege

Gemäß Aussagen des Landesamtes für Denkmalpflege ist im betroffenen Gebiet mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen. Vor Beginn von Erdarbeiten ist die untere Denkmalschutzbehörde/ archäologischer Denkmalschutz zu benachrichtigen, so dass die Erdarbeiten denkmalpflegerisch begleitet werden können.

Außerdem wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

3.6 Erdgastransportleitung

Im oberen Drittel des Plangebietes verläuft von Westen herkommend die Erdgastransportleitung Stelle-Rettmer zunächst in Richtung Osten um dann nach etwa 130 m nach Südosten abzuknicken. Für die 25 cm dicke Transportleitung und das zugehörige Begleitkabel besteht ein 8,0 m breiter Schutzstreifen. Im Schutzstreifen besteht ein grundsätzliches Bauverbot. Für Überwachungs- und Unterhaltsmaßnahmen sowie zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten muss dieser zugänglich sein. Das vorhandene Geländenniveau darf im Schutzstreifen nicht verändert werden. Wälle sind demgemäß außerhalb des Schutzstreifens zu errichten. Auch eine Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist unzulässig. Wurzeln sollen nicht in den Schutzstreifen hineinwachsen können.

4. Planung

Teilfläche 1

Die Änderungsfläche 1 wird im Süden als Gewerbefläche dargestellt, damit das angrenzend vorhandene Gewerbegebiet erweitert werden kann. Die Erschließung kann durch Fortführung der vorhandenen Stichstraße nach Norden als Ring zur Industriestraße erfolgen.

An die Gewerbefläche schließt sich nach Norden eine Grünfläche an, die auch die in diesem Bereich verlaufende Erdgastransportleitung Stelle-Lüneburg aufnimmt. Die Grünfläche kann ggf. einen Wall aufnehmen, der einen Immissionsschutz zwischen den gewerblichen Bauflächen und der nördlich anschließenden Wohnbaufläche schaffen würde.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden könnte der Wall im Nordwesten an der Industriestraße weitergeführt werden, so dass die Wohnbaufläche nach Westen abgeschirmt wird und die Rohstoffgewinnung aus der östlichen Tongrube mit dem damit verbundenem Schwerlastverkehr zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Wohnnutzung führt. Im Flächennutzungsplan wird deshalb zwischen Wohnbaufläche und Industriestraße die Grünfläche weitergeführt.

Da auch ein durchgängiges Fußwegenetz angestrebt wird, soll die Grünfläche als schmaler Streifen im Osten des Plangebiets Richtung Süden geführt werden. Hier kann ggf. auch ein Teil des Oberflächenwassers in Richtung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens geführt werden. Ansonsten ist aber vorgesehen entsprechend der natürlichen Geländeneigung im Nordosten der Teilfläche 1 ein Regenrückhaltebecken anzulegen.

Die Wohnbaufläche soll vom Eichenweg her über eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen werden.

Teilfläche 2

Die Änderungsfläche 2 wird als Wohnbaufläche dargestellt. Die innere Erschließung ist derzeit noch offen. Sie ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung so auszugestalten, dass eine abschnittsweise Erschließung möglich ist. Am Ortseingang von Kirchgellersen könnte auf der Landesstraße optional ein Kreisell neu angelegt werden, um die Änderungsfläche verkehrlich zu erschließen und gleichzeitig verkehrsberuhigend zu wirken. Die Gemeinde beabsichtigt zunächst nur die südlichen Flächen zu erschließen. Hier könnte bei entsprechender Nachfrage auch Geschosswohnungsbau entstehen.

5. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

5.1 Emissionen / Immissionen

Teilfläche 1

Bei der Planung sind auch potenzielle Konflikte im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Einerseits sind die Emissionen aus dem neuen Gewerbegebiet, die auf die geplante sowie die östlich bereits vorhandene Wohnnutzung einwirken können, zu beachten. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wird eine trennende Grünfläche dargestellt. In der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob hier ggf. aktive Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden. Im Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 17 „Beerwind“ sind die zur Wohnbebauung hin ausgerichteten Gewerbeflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, so dass von hier geringere Emissionen zu erwarten sind und somit die Immissionsbelastung im Wohngebiet geringer ausfällt.

Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen arbeiten, müssen sogenannte Achtungsabstände zu schutzwürdigen Bereichen einhalten. Da innerhalb der Änderungsfläche diese Abstände nicht eingehalten werden können, sollen im Bebauungsplan solche Anlagen ausgeschlossen werden.

Zusätzlich sind die möglichen Emissionen der Rohstoffgewinnung in der südwestlich gelegenen Tongrube zu berücksichtigen. Neben den reinen Abbaumaßnahmen ergibt sich durch den Abtransport über die Industriestraße eine Belastung mit Schwerverkehr. Auch der Gewerbeverkehr zu den übrigen Gewerbebetrieben und zur Biogasanlage verläuft über die Industriestraße. Insofern ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, ob die Wohnnutzung durch aktive Schallschutzanlagen zur Industriestraße hin abgeschirmt werden muss. Auch die Schallimmissionen von der L216 (Westergellerser Straße) müssen betrachtet werden.

Teilfläche 2

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Schallimmissionen, die von der L216, der dem Plangebiet im Süden gegenüber liegenden Tankstelle sowie der gewerblichen Nutzung auf dem westlich benachbarten Grundstück zu beachten. Durch entsprechende Abstände und/oder passive Schallschutzmaßnahmen muss ein ruhiges Wohnen ermöglicht werden.

5.2 Natur und Landschaft

Teilfläche 1

Die bisher als Ackerland genutzte Änderungsfläche wird durch die geplante Nutzungsänderung überwiegend versiegelt werden, was einem erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt entspricht und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden muss. Voraussichtlich werden die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausreichen, um die geplanten Eingriffe ausgleichen zu können. Deshalb wird ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen erfolgen. Die Gemeinde Kirchgellersen wird hierfür ihre Ökopoollflächen in der Nähe des Osterbaches in Anspruch nehmen. Ein entsprechendes Guthaben ist vorhanden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes am Rande des Gewerbegebietes zur Industriestraße eine Grünabpflanzung vorgesehen werden.

Teilfläche 2

Da die Teilfläche 2 durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant ist, der mit einer GRZ von 0,6 eine relativ hohen Versiegelungsgrad zulässt, ist zu erwarten, dass bei der geplanten Wohnbebauung die zulässige Versiegelung geringer sein wird. Insofern wird der zulässige Eingriff in den Naturhaushalt durch eine Überplanung mit einer Wohnbaufläche gegenüber dem derzeit geltenden Planungsrecht minimiert. Durch die neue Planung wird damit kein zusätzlicher erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet. Gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, was durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Kirchgellersen Ost“ gegeben ist.

Weitere Einzelheiten zu Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5.3 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser der Gewerbeflächen der Teilfläche 1 soll der Tongrube zugeführt werden. Da das Wasser der versiegelten Flächen in einem Gewerbegebiet verschmutzt sein kann, ist durch entsprechende technische Einrichtungen (Ölabscheider, ...) sicherzustellen, dass kein verschmutztes Wasser in die Tongrube geleitet wird.

Das Oberflächenwasser der Wohnbaugrundstücke soll nach Möglichkeit jeweils vor Ort versickert werden. Für überschüssiges Oberflächenwasser ist im Vorentwurf zum Bebauungsplan im Nordosten eine Regenrückhalteanlage vorgesehen.

Auf der Teilfläche 2 soll das Oberflächenwasser weitgehend auf dem jeweiligen Wohnbaugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Für nicht versickerungsfähiges Oberflächenwasser muss eine Regenrückhalteanlage vorgesehen werden, die aus Gründen der Topographie im Norden der Änderungsfläche platziert werden sollte.

Im weiteren Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung sind für beide Teilflächen Planungen eines Fachbüros zur schadlosen Oberflächenwasserbeseitigung notwendig.

6. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am 01.04.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und hierfür die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.

Vom 11.04.2019 bis zum 16.05.2019 wurde die Öffentlichkeit frühzeitig gemäß § 3 (1) BauGB an der Planung beteiligt. Mit Schreiben vom 05.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt. Sie hatten bis zum 16.05.2019 Gelegenheit eine Stellungnahme abzugeben und sich insbesondere zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Aufgrund der Stellungnahmen wurde die Flächennutzungsplanänderung überarbeitet. Der Samtgemeindeausschuss hat anschließend den Entwurf der 48. Flächennutzungsplanänderung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Daraufhin hat der Entwurf vom 23.09.2019 bis zum 23.10.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom 12.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Sie hatten bis zum 23.10.2019 Gelegenheit eine Stellungnahme abzugeben.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gellersen betrifft zwei Teilflächen der Gemeinde Kirchgellersen.

Auf der Teilfläche 1 „Beerwind“ wird auf einer Ackerfläche im Süden eine gewerbliche Baufläche geplant um das südlich angrenzende vorhandene Gewerbegebiet entsprechend der vorhandenen Nachfrage erweitern zu können. Im Norden der Änderungsfläche wird durch einen Grünstreifen getrennt eine neue Wohnbaufläche dargestellt. Die Grünfläche soll ggf. für Schallschutzanlagen (Wall) genutzt werden, um Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen zu vermeiden.

Im Gegenzug werden ehemalige -durch Bebauungsplan abgesicherte- Gewerbeflächen am östlichen Ortseingang durch Überplanung aufgegeben (Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Kirchgellersen Ost“). Hier sollen in bedarfsgerechten Bauabschnitten neue Wohnhäuser entstehen, um mittelfristig der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum begegnen zu können. Das Entwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde hat zur Erhaltung der Infrastruktur für Kirchgellersen einen Bedarf von rund 60 neuen Wohneinheiten bis 2030 ermittelt. Die Gemeinde beabsichtigt auch Geschosswohnungsbau auf der neuen Wohnbaufläche zuzulassen.

Da die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes nicht mit den bisherigen Planungszielen der Samtgemeinde übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

1.2.1 Eingriffsregelung

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB anzuwenden. Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Auf Teilfläche 1 werden die Eingriffe durch die Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen auf bisher als Ackerland genutzten Flächen verursacht. Es sind entsprechend Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Die Abschätzung der Eingriffsintensität erfolgt nach der Methodik des Modells zur Eingriffs-/Ausgleichsermittlung in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetags.

Für Teilfläche 2 gilt zurzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Kirchgellersen Ost“. Gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, was durch den Bebauungsplan gegeben ist. Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,6 für die Gewerbegebiete des Bebauungsplans ist zu erwarten, dass mit der Überplanung als Wohngebiet eine geringere Grundflächenversiegelung erreicht wird, was als Eingriffs-Minimierung zu werten ist.

1.2.2 Artenschutzrecht

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten (Nr. 1) und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3). Des Weiteren ist es nach Nr. 2 verboten, Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, wobei eine Störung dann vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Für Eingriffe und bauplanungsrechtlich zulässige Vorhaben bestimmt § 44 Abs. 5 BNatSchG, dass die Verbote nach Nr. 1 und 3 nur für europäisch geschützte Tierarten, nicht aber für nur national geschützte Arten gelten. Für die europäisch geschützten Arten (u. a. alle europäischen Brutvogelarten) gilt, dass ein Verstoß gegen die Vorschriften nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. So weit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

1.2.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan ordnet die Teilfläche 1 dem Biotoptyp Sandacker mit geringer Wertigkeit zu. Besondere Entwicklungsziele existieren für die Teilfläche 1 nicht. Im Südwesten außerhalb des Plangebietes liegt das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop 2273 (naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (eutroph)/ Sonstiges Weiden-Ufergebüsch/ Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Röhricht/ Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit submersen Laichkraut-Gesellschaften). Das Stillgewässer-Biotop hat die höchste Wertstufe V im Landschaftsrahmenplan. Bei dem § 30-Biotop handelt es sich um das Regenrückhaltebecken für die westlich angrenzenden vorhandenen Gewerbeflächen. Dieses Regenrückhaltebecken ist als solches im Bebauungsplan Nr. 11 „Schützenstraße“, 1. Planabschnitt festgesetzt.

Teilfläche 2 hat gemäß Landschaftsrahmenplan verschiedene Biotoptypen. Neben der befestigten Fläche stellt sich der überwiegende Flächenanteil als halbruderale Gras- und Staudenflur bzw. als feuchtes Intensivgrünland jeweils mit allgemeiner bis geringer Bedeutung dar. In Randbereichen ist Laubgebüsch und sonstiges Pionier- und Sukzessionswald mit allgemeiner Bedeutung verzeichnet.

Im Zielkonzept ist lediglich eine kleine Teilfläche ganz im Norden der Teilfläche 2 als Trittsteinbiotop eingetragen. Der Hauptanteil dieses Biotop-Verbindungselementes liegt östlich der Änderungsfläche und wird nicht überplant.

Nördlich der Teilfläche 2 liegt jenseits der Straße Im Wiesengrund das kreisweite Landschaftsschutzgebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.

1.2.4 Immissionsschutz

Für den Städtebau sind in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Orientierungswerte für Schallimmissionen genannt, die unter Berücksichtigung der jeweils örtlichen städtebaulichen Situation eine Leitlinie für die städtebauliche Planung darstellen. Im konkreten Baugenehmigungsverfahren werden die Schallimmissionen anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch gewerbliche Geräusche ist danach sichergestellt, wenn die Beurteilungspegel für die Geräuscheinwirkungen am maßgeblichen Immissionsort die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Es sind nur die für diese Flächennutzungsplanänderung relevanten Plangebiete aufgenommen. Die Werte entsprechen den Werten der DIN 18005.

Überschreitungen durch einzelne und seltene Geräuschspitzen sind gemäß TA Lärm unter Einhaltung von Höchstwerten zulässig.

Immissionen, die aus Verkehrslärm entstehen werden auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorgaben bewertet. Hier gelten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die ebenfalls in der Tabelle aufgelistet sind.

Nutzung	Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm sowie Orientierungswert der DIN 18005		Immissionsgrenzwertwert der 16. BImSchV	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6Uhr)	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6Uhr)
Allg. Wohngebiet (W-Fläche)	55 dB(A)	40 dB(A)	59 dB(A)	49 dB(A)
Gewerbegebiet (G-Fläche)	65 dB(A)	50 dB(A)	69 dB(A)	59 dB(A)

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Die Teilfläche 1 hat aufgrund der umgebenden Bebauung und der ackerbaulichen Nutzung nur eine allgemeine bis geringe Bedeutung für die Naherholung. Es gehen von der Fläche die im Ackerbau üblichen Emissionen aus.

Die Teilfläche 2 stellt sich relativ abwechslungsreich dar. Kann aber wegen fehlender Wegeverbindungen für die Naherholung nicht genutzt werden, weshalb auch hier der Nutzen für die Naherholung eher gering ist.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Eine signifikante Änderung ist nicht zu erwarten. Bei einer gewerblichen Nutzung der Teilfläche 2 gemäß geltendem Bebauungsplan würde der Wert eher noch sinken.

2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die Teilfläche 1 wird intensiv als Ackerland genutzt.

Zwischenzeitlich wurde im Rahmen des parallelen Bebauungsplans Nr. 17 „Beerwind“ (Teilfläche 1) ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Im Rahmen der Potentialanalyse wird vom Gutachter der Verlust eines Feldlerchenrevieres bilanziert. Es wurde bei einer Begehung im April 2020 benachbart zum Plangebiet auch eine Feldlerche gesichtet.

Die alten Obstgehölze im Norden der Änderungsfläche weisen ausgefaulte Stammbereiche mit Höhlen auf, die als Brutplätze für verschiedene Vogelarten von Meisen- bis Starengöße in Betracht kommen. Nester und Fledermäuse konnten nicht festgestellt werden. aber ein Feldsperling suchte den an einem Obstbaum vorhandenen Nistkasten auf.

Neben der Feldlerche sind weitere streng geschützte und besonders geschützte Arten (Bluthänfling, Rotmilan, usw.) potentiell zu erwarten.

Südöstlich grenzt an das Plangebiet auch im Landschaftsrahmenplan (s.o) erwähnte § 30-Biotop. Dieses Biotop hat sich im Laufe der Jahre in dem Regenrückhaltebecken entwickelt, das den westlich angrenzenden vorhandenen Gewerbeflächen dient.

Die Teilfläche 2 hat deutlich vielfältigere Biotopstrukturen und besitzt mit halbruderaler Gras- und Staudenflur, sonstiges feuchtes Intensivgrünland, mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte, bodensaures Laubgebüsch, sonstiges Pionier- und Sukzessionswald sowie Einzelbäume und Baumgruppen Biotope mit allgemeiner und zum Teil sogar besonderer Bedeutung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird für den Bebauungsplan Nr. 18 „An der alten Molkerei“ (Teilfläche 2) ebenfalls ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, dessen Ergebnisse aber erst im Juli 2020 zu erwarten sind. Da der Gutachter aber bereits verschiedene Begehungen durchgeführt hat, ist zu erwarten, dass mit Ausnahmen von einem Rebhuhnpaar keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten vorkommen, die umfangreiche CEF-Maßnahmen zur Folge hätten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Eine signifikante Änderung ist nur für Teilfläche 2 zu erwarten, wenn diese gemäß derzeit geltendem Bebauungsplan Nr. 5 als Gewerbegebiet genutzt werden würde.

2.1.3 Schutzgut Boden

Bei den anstehenden Böden handelt es sich laut Landschaftsrahmenplan bei Teilfläche 1 und 2 jeweils um Braunerde mit Plaggenauflage. Im Osten der Teilfläche 1 ist ein Übergang zu Podsol-Böden festzustellen. Laut NIBIS Kartenserver des LBEG handelt es sich bei Teilfläche 1 im Nordosten um Podsol-Gley-Böden und auf Teilfläche 2 im Norden ebenfalls um Podsol-Gley, während die übrige Fläche als Podsol-Braunerde ausgewiesen ist.

Schutzwürdige Böden werden laut NIBIS-Kartenserver mit den Teilflächen 1 und 2 nicht berührt. Lediglich im Nordwesten der Teilfläche 1 wird eine kleine Teilfläche als Boden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit ausgewiesen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Eine Änderung ist nicht zu erwarten. Auf Teilfläche 2 wäre bei Nutzung als Gewerbegebiet großflächige Bodenversiegelungen zu erwarten. Der belebte Oberboden würde dann beseitigt und voraussichtlich zumindest zum Teil abgefahren. Damit würden sich die Bodenfunktionen ändern, so wie es auch bei Durchführung der Planung der Fall wäre. (Siehe unter 2.2.1.2)

2.1.4 Wasser

Regional bedeutsame Bereiche für die Grundwasserneubildung liegen nicht im Bereich der beiden Änderungsflächen. Die Teilfläche 1 liegt im Trinkwasserschutzgebiet Westergellersen und dort in der Schutzzone IIIA.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Eine Änderung ist nicht zu erwarten.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Die beiden Änderungsflächen haben zusammen mit den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen eine mittlere Bedeutung für den Luftaustausch sowie für die Frisch- und Kaltluftentstehung. Laut Landschaftsrahmenplan liegen die Flächen aber nicht in regional bedeutsamen oder beeinträchtigten Bereichen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Eine Änderung ist nicht zu erwarten. Auf Teilfläche 2 wäre bei Nutzung als Gewerbegebiet ggf. durch Versiegelung, Staub- oder Geruchsemissionen mit einer kleinräumigen Beeinträchtigung zu rechnen.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Auf Teilfläche 1 ist das Landschaftsbild durch kaum strukturierte Ackerflächen gekennzeichnet. Teilfläche 2 ist dagegen als abwechslungsreich zu beschreiben.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:
Eine Änderung ist nicht zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:
Eine Änderung ist nicht zu erwarten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Nachfolgend werden die prognostizierten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter näher beschrieben. Dabei werden die relevanten möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf nachfolgenden Schutzgüter infolge

- des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- der eingesetzten Techniken und Stoffe;

beschrieben. Werden sie nicht erwähnt, sind sie für die Planung nicht relevant.

2.2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Teilfläche 1:

Im Bereich der künftigen Bauflächen wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen zum Teil verloren gehen. Insbesondere im Gewerbegebiet wird es wegen der höheren Versiegelung zu größeren Einschränkungen kommen. Da die bisherige Ackerflächen durch die intensive Nutzung und fehlender randlicher Grünstreifen wenig Lebensraum für Tiere bot, ist anzunehmen, dass aufgrund der Hausgärten und insbesondere im Bereich der geplanten Grünfläche deutlich vielfältigere Biotoptypen entwickelt werden können, was auch der Fauna zu Gute kommt.

Für die Feldlerche geht durch die Überplanung der potentielle Lebensraum verloren, weshalb eine CEF-Maßnahmefläche von etwa 0,4 ha Größe in einem Umkreis von 2 km notwendig wird. Die Fläche muss ausreichend Abstand (mind. 60 m) zu Verkehrsflächen und vertikalen Strukturen einhalten. Zurzeit laufen Abstimmungsgespräche mit der Gemeinde Reppenstedt, um im Bereich der Ökopoolflächen am Osterbach, die sich im Eigentum der Gemeinden Kirchgellersen und Reppenstedt befinden, eine entsprechende Fläche zu reservieren. Eine Konkretisierung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Neben der Feldlerche sind im Plangebiet verschiedene streng geschützte und besonders geschützte Arten (Bluthänfling, Rotmilan, usw) potentiell zu erwarten. Aus Sicht des Gutachters sind funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt dieser lokalen Populationen aber nicht erforderlich.

Die vom Gutachter als für den Artenschutz bedeutsam eingestuftes Obstbäume am nördlichen Rand der Änderungsfläche werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als zu erhalten festgesetzt, so dass keine CEF-Maßnahmen hierfür notwendig werden.

Durch den Bau der Erschließungsanlagen sowie der Wohn- und Gewerbegebäude wird es vorübergehend erhebliche Auswirkungen für die Fauna und Flora ergeben, die erst nach der Fertigstellung insbesondere der begleitenden Grünanlagen wieder aufgehoben werden. Besondere Auswirkungen durch die gewerbliche Produktion (Lärm, Licht, Erschütterungen, ...) sind nicht zu erwarten, da hier bisher Kleingewerbe und Handwerksbetriebe mit geringem Emissionsniveau Ansiedlungsinteresse signalisiert haben.

Das als Regenrückhaltebecken für benachbarte Gewerbeflächen dienende § 30-Biotop wird durch das neue Gewerbegebiet nicht belastet. Denn die Flächen des Änderungsbereiches sind bzgl. der Nutzung vergleichbar mit den bereits angrenzenden Gewerbeflächen. Zudem wird aus dem Plangebiet aufgrund der topografischen Höhen kein Oberflächenwasser in Richtung des Biotopes geführt.

Teilfläche 2:

Die Teilfläche 2 weist zurzeit eine relativ hohe Artenvielfalt auf, die bei einer Bebauung voraussichtlich deutlich zurückgehen wird. Da die Fläche aber im Norden und Osten an die freie Landschaft grenzt und insbesondere im Norden und Nordosten sich ähnlich strukturierte Biotop anschließen, kann die Fauna auf diese Bereiche ausweichen. Im Plangebiet selbst wird ein Grünstreifen am nördlichen und östlichen Rand die vorhandenen Gehölzstruktur aufnehmen und damit den Lebensraum für die Tierwelt zumindest teilweise erhalten. Im Bereich der künftigen Hausgärten wird die biologische Vielfalt voraussichtlich abnehmen, aber eine gewisse Durchgrünung des Gebiets wird erhalten, so dass zumindest ein eingeschränkter Lebensraum für Flora und Fauna verbleiben wird.

Für das Rebhuhnpaar wird voraussichtlich eine Brachfläche benötigt, die aber im Gegensatz zur Feldlerche auch in der Nähe von vertikalen Strukturen wie einer Feldhecke liegen kann. Insofern wird die Gemeinde Kirchgellersen im Bebauungsplanverfahren voraussichtlich auf ihre Ökopooolfläche am Osterbach zurückgreifen können.

Das nördlich angrenzende kreisweite Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist durch die gering ausgebaute Straße Im Wiesengrund vom Plangebiet getrennt. Da im Norden des Plangebietes eine abschirmende Grünfläche zu Erhaltung und Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes geplant ist, ergibt sich zusammen mit der Straße ein ausreichender Abstand zum LSG, so dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Da eine gewerbliche Nutzung bisher zulässig war und künftig lediglich eine Wohnnutzung zugelassen wird, werden sich die negativen potentiellen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt vermindern. Dies gilt auch für die Belange des LSG.

2.2.1.2 Schutzgut Boden

Gemäß § 2 (2) Nr.1 BBodSchG erfüllt der Boden natürliche Funktionen a) als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen

Mit der Planung geht insbesondere der Lebensraum für Tier, Pflanzen und Bodenorganismen verloren. Die künftigen öffentlichen Grünflächen sowie die privaten Hausgärten werden diese Bodenfunktionen zumindest teilweise ausgleichen können. Wenn der Boden vor Baubeginn, abgeschoben und sachgerecht zwischengelagert wird, kann er anschließend im Plangebiet auf den nicht versiegelten Flächen wiederverwendet werden, so dass die Bodenorganismen weitgehend erhalten werden können. Bisher hatte der Boden wegen der landwirtschaftlichen Nutzung (Teilfläche 1) und der weitgehend eingezäunten und teilweise ge-

werblich genutzten Fläche (Teilfläche 2) nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für den Menschen. Dies würde sich bei einer Wohnbebauung aber deutlich ändern.

Gemäß § 2 (2) Nr.1 BBodSchG erfüllt der Boden natürliche Funktionen b) als Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen.

Die natürlichen Funktionen des Naturhaushaltes werden durch die Planung und hier insbesondere durch zulässige Versiegelung erheblich beeinträchtigt. Insbesondere die Funktion des Bodens für die Wasser- und Nährstoffkreisläufe entfallen bei Versiegelungen nahezu vollständig. Auf den nicht versiegelten Flächen können diese Funktionen aber vollständig erhalten werden, wenn die Flächen nicht zu klein sind.

Gemäß § 2 (2) Nr.1 BBodSchG erfüllt der Boden natürliche Funktionen c) als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Die Funktionen als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen können bei versiegelten Flächen nicht wahrgenommen werden, so dass in Abhängigkeit des Versiegelungsgrades diese Funktionen verloren gehen.

Gemäß § 2 (2) Nr.2 BBodSchG erfüllt der Boden Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Diese Funktion geht bei versiegelten Böden vollständig verloren. Durch die fachgerechte Zwischenlagerung können aber die Böden zumindest teilweise ihre Funktion erhalten.

Gemäß § 2 (2) Nr.3 BBodSchG erfüllt der Boden die Nutzungsfunktion als a) Rohstofflagerstätte. Durch das Abschieben und fachgerechte Zwischenlagern des Bodens kann der Rohstoff zwar gesichert werden, die Lagerstätte geht bei Versiegelungen aber verloren.

Gemäß § 2 (2) Nr.3 BBodSchG erfüllt der Boden die Nutzungsfunktion als b) Fläche für Siedlung und Erholung. Durch die Planung werden auf Teilfläche 1 erst Siedlungs- und Erholungsflächen geschaffen. Auf Teilfläche 2 werden planerisch gesicherte Gewerbeflächen in wohnbauliche Siedlungsflächen umgewandelt.

Gemäß § 2 (2) Nr.3 BBodSchG erfüllt der Boden die Nutzungsfunktion als c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Auf Teilfläche 1 des Plangebietes geht mit der Planung die bisherige landwirtschaftliche Nutzung vollständig verloren. Auf Teilfläche war planerisch bereits ein Gewerbegebiet festgesetzt, das aber nur zum Teil gewerblich genutzt wurde. Eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung erfolgte nicht, so dass insofern keine Änderung der angesprochenen Funktion eintritt.

Gemäß § 2 (2) Nr.3 BBodSchG erfüllt der Boden die Nutzungsfunktion als d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung. Die genannten Funktionen erfolgen bisher nicht im Plangebiet, so dass die Planung von diesen Funktionen nicht betroffen ist.

2.2.1.3 Schutzgut Wasser

Durch die Gewerbeansiedlung auf Teilfläche 1 werden voraussichtlich 80 % der Gewerbefläche versiegelt werden. Das auf diesen Flächen anfallende Oberflächenwasser wird voraussichtlich der östlich gelegenen Tongrube nach Durchlaufen einer Reinigungsstufe zugeführt werden. Damit wird sichergestellt, dass kein verschmutztes Wasser in das Grundwasser oder den Vorfluter gelangt.

Nicht verschmutztes Wasser (z.B. von Dachflächen) soll, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert werden. Auf den Wohnbauflächen wird der Versiegelungsgrad deutlich geringer sein, so dass das Oberflächenwasser weitgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden kann und damit

eine dezentrale Grundwasseranreicherung gegeben ist. Wasser von befahrbaren Flächen (Straßen und Hofflächen) ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Ein nennenswerter Abfluss von Oberflächenwasser in die Vorflut ist nicht zu erwarten.

2.2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima

Die Teilfläche 1 ist relativ klein, so dass die Auswirkungen auf die Luft und das Mikroklima durch die Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen zur Gewerbe- und Wohnbauansiedlung mit größeren Grünstreifen gering sein werden. Zusätzliche Belastungen können entstehen, wenn durch die gewerbliche Nutzung Stäube, Gerüche oder andere Luftschadstoffe die Luft belasten werden.

Teilfläche 2 ist bisher weitgehend begrünt, wobei verschiedene Gehölzstreifen und -inseln anzutreffen sind. Bei der Umwandlung in ein Wohngebiet wird durch die zusätzliche Versiegelung das Mikroklima sich voraussichtlich geringfügig in Richtung eines städtischen Klimas entwickeln. Die künftigen Hausgärten sowie die randlichen Gehölzstreifen minimieren aber diesen Effekt.

2.2.1.5 Schutzgut Landschaft und Wirkungsgefüge

Das Landschaftsbild ist für Teilfläche 1 durch das vorhandene Gewerbegebiet bereits vorbelastet. Durch den Grünstreifen und den Randstreifen an der Industriestraße ist gegenüber dem Ist-Zustand keine wesentliche Verschlechterung zu erwarten. Zudem wurde dieser Bereich bisher kaum für die Naherholung genutzt.

Die Teilfläche 2 erfährt durch die Neubebauung eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Lediglich im Bereich der Lagerflächen im Südwesten der Änderungsfläche kann durch eine Wohnbebauung eine Aufwertung erfolgen. Die Erhaltung der Gehölzflächen am Plangebietsrand schafft eine Eingrünung des künftigen Wohngebietes, so dass für Erholungssuchende die Beeinträchtigung minimiert wird.

Aufgrund der neuen Flächendarstellung sind zwischen den betrachteten Schutzgütern besondere Wechselbeziehungen untereinander nicht erkennbar.

2.2.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Durch die Planung sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen.

2.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Durch das künftige Gewerbegebiet können Immissionen in der Nachbarschaft entstehen. Es wird in der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden, ob Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Gewerbegebiet notwendig sind. Gleiches gilt für den Verkehrslärm, der durch die Industriestraße sowie der Landesstraße 216 entsteht. Für Teilfläche 1 ist zudem die Immissionsbelastung von den Tonabbauflächen zu beachten. Ggf. kann durch aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen eine Lärminderung im Bereich der Wohnnutzung erreicht werden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen

Teilfläche 1

Um Nutzungskonflikte zwischen dem nördlichen Wohngebiet und den südlichen Gewerbeflächen zu vermeiden wird eine größere Grünfläche zwischen diesen Bereichen dargestellt. Außerdem sollte in der verbindlichen Bauleitplanung die gewerbliche Nutzung in direkter Nachbarschaft zu der Grünfläche bzgl. der Emissionen so eingeschränkt werden, dass das Wohnen in der nächstgelegenen Nachbarschaft nicht gestört wird. Die Abstand schaffende Grünfläche ist gleichzeitig ein Schutzstreifen der hier verlaufenden Erdgastransportleitung. Außerdem kann auf der Grünfläche zum aktiven Lärmschutz ein Wall angelegt werden. In der verbindlichen Bauleitplanung ist hierzu eine schalltechnische Untersuchung von einem

Fachbüro zu erstellen. Dieses Schallgutachten soll dann auch den Verkehrslärm, der von der Industriestraße und der Landesstraße 217 stammt, untersuchen und wenn notwendig Maßnahmen zum Schutz vor Schallimmissionen vorschlagen. An der Industriestraße ist eine Grünfläche dargestellt, auf der ggf. auch ein Wall errichtet werden könnte. Weiterhin sind die Immissionen, die durch den Tonabbau im Bereich des im RROP festgesetzten westlich angrenzenden Vorranggebietes entstehen können, zu berücksichtigen.

Es werden nahezu nur intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen. Für Fauna und Flora ist die Beeinträchtigung dadurch relativ gering. Um die Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren, soll die Bodenversiegelung möglichst gering sein. Im Gewerbegebiet ist aber zu berücksichtigen, dass bei geringer GRZ Gewerbetreibende größere Grundstücke benötigen, damit sie z.B. eine notwendige große Halle errichten können. Bei zu geringer GRZ in Gewerbegebieten wird regelmäßig viel Grundstücksfläche benötigt, so dass zusätzliche Gewerbeflächen im Außenbereich notwendig werden, was planerisch nicht gewollt ist.

Das Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern. Wasser von befestigten Verkehrs- und Hofflächen ist dabei über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen, damit Abriebstoffe im Oberboden zurückgehalten werden und nicht in das Grundwasser gelangen. Wegen der voraussichtlich hohen Versiegelung im künftigen Gewerbegebiet kann das Wasser hier voraussichtlich nicht vollständig versickern. Es ist dafür am tiefsten Punkt im Nordosten des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Es sollte naturnah angelegt werden und durch eine Tauchwand Schadstoffe zurückhalten können. Einzelheiten zur Oberflächenentwässerung sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt sollen weitgehend auf den Grünflächen ausgeglichen werden. Dafür sind von der Gemeinde im Vorentwurf zum Bebauungsplan Gehölzpflanzungen, eine Streuobstwiese und artenarmes mesophiles Grünland vorgesehen. Es wird aber voraussichtlich ein Defizit verbleiben, das extern ausgeglichen werden soll.

Die Pflanzmaßnahmen auf den Grünflächen sowie die privaten Gartenflächen können die Beeinträchtigung der Belange Luft und Klima vermindern.

Teilfläche 2

Da für Teilfläche der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Kirchgellersen Ost“ gilt, ist für die Beurteilung gemäß § 1a (3) letzter Satz BauGB die rechtlich zulässige Nutzung zu Grunde zu legen und nicht die örtlich tatsächlich vorhandene. Durch die Umwandlung von Gewerbe- zu Wohnbauflächen wird die GRZ künftig deutlich niedriger liegen und damit die zulässige Bodenversiegelung reduziert. Auch die Emissionen sind in einem Wohngebiet regelmäßig niedriger als in einem Gewerbegebiet. Auch die Belange von Luft und Klima sind in Wohngebieten weniger beeinträchtigt als in Gewerbegebieten. Gleiches gilt für die Oberflächenentwässerung.

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird der Gemeinde die Festsetzung einer geringen GRZ und eines sparsamen Ausbaus der verkehrlichen Erschließungsanlagen empfohlen. Ggf. notwendige Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb des Plangebiets realisiert werden. Hierfür bietet sich die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünflächen am nördlichen und östlichen Plangebietsrand an. Sie dient auch der Eingrünung des Gebietes und sichert das Landschaftsbild. Zusätzlich sollte zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes die Höhenentwicklung im Bebauungsplan begrenzt werden und eine örtliche Bauvorschrift wesentliche Gestaltungsmerkmale vorgeben.

Der Gemeinde Kirchgellersen wird empfohlen im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob die Belange des Artenschutzes näher zu betrachten sind.

2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen des Flächennutzungsplans kann nur eine überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgen, da konkrete parzellenscharfe Festsetzungen erst zum Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet werden. Denn erst dann wird das Maß der Bebauung und der Neuversiegelung festgelegt und die genaue Größe und Ausgestaltung der grünordnerischen Festsetzungen bestimmt. Im Rahmen des Flächennutzungsplans ist deshalb nur eine grobe Abschätzung möglich.

Es wird nachfolgend eine überschlägige Bilanzierung gemäß der Methodik des Modells zur Eingriffs-/Ausgleichsermittlung in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetags durchgeführt.

Teilfläche 1

Die Änderungsfläche 1 wird als Ackerfläche (A) intensiv genutzt (Wertstufe 1).

Für die Abschätzung der Eingriffe wird für die Gewerbefläche von einer GRZ von 0,8 und für die Wohnbaufläche von 0,2 ausgegangen. Es können damit auf der Gewerbefläche 80 % versiegelt werden. Auf der Wohnbaufläche wird zusammen mit den zusätzlich notwendigen Verkehrsflächen von einem Versiegelungsgrad von 35 % ausgegangen. Die verbleibenden Grundstücksflächen werden als begrünte Nebenfläche bzw. Gartenfläche mit der Wertstufe 1 angesetzt. Die Grünflächen werden mit der Wertstufe 3 eingestuft, da hier entweder artenreiches Grünland oder Baum- und Heckenstrukturen angelegt werden.

Ausgangsbiotop Teilfläche 1	Fläche [m²]	Wertstufe	Flächenwert
Acker	52800	1	52.800
Summe	52800		52.800

Planungsbiotop Teilfläche 1	Fläche	Wertstufe	Flächenwert
G-Fläche, 80 % versiegelte Fläche	23440	0	0
G-Fläche, 20 % Nebenfläche	5860	1	5.860
W-Fläche, 35 % versiegelte Fläche	11050	0	0
W-Fläche, 65 % Gartenfläche	5950	1	5.950
Grünfläche	6500	3	19.500
Summe	52800		31.310

Planungswert - Ausgangswert = Eingriffsbilanz =	-21.490
---	---------

Insgesamt ergibt sich nach der überschlägigen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein Defizit von rund 21.500 Wert-Punkten. Dieses Defizit wird auf der nordöstlich der Gemeinde gelegenen Ökopoolfläche Flur 3, Flst. 62/1 ausgeglichen. Hier besteht noch ein Guthaben von über 22.000 Werteinheiten, so dass ein vollständiger Ausgleich erfolgen kann.

Teilfläche 2

Die Änderungsfläche 2 wird von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Kirchgellersen Ost“ abgedeckt, so dass gemäß § 1a (3) letzter Satz BauGB bzgl. der Eingriffe die rechtlich zulässige Nutzung anzusetzen ist. Als Ausgangsbiotop werden damit öffentliche Grünflächen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit 3 Wertpunkten angesetzt. Die Gewerbegebietsflächen haben gemäß Bebauungsplan Nr. 5 eine GRZ von 0,6. Zusammen mit der sogenannten GRZ2 sind damit 80 % der Flächen versiegelbar und 20 % verbleiben als unversiegelte Nebenfläche, die mit einem Wertpunkt angesetzt wird.

Für die Abschätzung der Planungsbiotope wird für die Wohnbaufläche von einer GRZ von 0,25 ausgegangen. Zusammen mit den zusätzlich notwendigen Verkehrsflächen wird von einem Versiegelungsgrad von 50 % ausgegangen. Die verbleibenden Grundstücksflächen werden als Gartenfläche mit der Wertstufe 1 angesetzt. Die Grünflächen werden mit der Wertstufe 3 eingestuft.

Ausgangsbiotop Teilfläche 2	Fläche [m²]	Wertstufe	Flächenwert
GE-Gebiet, 80 % versiegelt	23760	0	0
GE-Gebiet, 20 % Nebenfläche	5940	1	5.940
Verkehrsfläche	1900	0	0
Grün- und Pflanzfläche	6800	3	20.400
Summe	38400		26.340

Planungsbiotop Teilfläche 2	Fläche	Wertstufe	Flächenwert
W-Fläche, 50 % versiegelte Fläche	16800	0	0
W-Fläche, 50 % Garten	16800	1	16.800
Grünfläche	4800	3	14.400
Summe	38400		31.200

Planungswert - Ausgangswert = Eingriffsbilanz =	4.860
---	-------

Insgesamt ergibt sich nach der überschlägigen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein Überschuss von rund 5.000 Wert-Punkten.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet der Teilfläche 1 liegt relativ zentral innerhalb der gewachsenen Ortsstruktur. Alternative Flächen hätten immer einen Vorstoß in die freie Landschaft bedeutet. Die Gewerbeflächen schließen an bereits vorhandene Gewerbeflächen an, so dass die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Vergleich zu Alternativ-Standorten deutlich geringer ist. Außerdem ist die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz bereits vorhanden.

Die Wohnbaufläche liegt etwa 500 m vom Ortszentrum entfernt. Die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs (Schule, Läden usw.) sind gut fußläufig erreichbar. Alternative Flächen für Wohnbebauung wären alternativ nur durch einen Vorstoß in die freie Landschaft zu gewinnen.

Teilfläche 2

Die Aufgabe bzw. Verlagerung der Gewerbeflächen am östlichen Ortseingang ist alternativlos, da nur hier nicht genutzte Gewerbeflächen existieren. Die geplante Wohnnutzung bietet sich hier an, da die Erschließung am Ortseingang direkt von der Landesstraße aus erfolgen kann. Alternative im Entwicklungskonzept der Samtgemeinde aufgeführten Wohnbauflächen am Wappenhorner Weg oder am Steinbint würde die Ortsdurchfahrt und auch vorhandene Wohngebiete mehr belasten und würden einen Vorstoß in die freie Landschaft bedeuten. Hier ist eine bauliche Nutzung bereits planerisch vorbereitet.

Konkretisierende planerische Festlegungen erfolgen erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Für Teilfläche 1 handelt es sich bei den bisherigen Interessenten für ein Gewerbegrundstück um Betriebe von Handwerkern, Handels- und Logistikgewerbe, Gartenbau und ähnliche in kleinen Orten anzutreffende Kleingewerbebetriebe. Ein hohes Gefährdungspotential besitzen diese Firmen üblicherweise nicht, mit schweren Unfällen und Katastrophen ist insofern nicht zu rechnen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind in diesem Planungsstadium nicht zu erkennen.

Auf Teilfläche 2 sind nur Wohngebäude geplant, weshalb auch hier mit schweren Unfällen und Katastrophen nicht zu rechnen ist.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Die Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft erfolgt verbal argumentativ auf der Grundlage bekannter bereits vorhandener Erfassungen (Landschaftsrahmenplan, Luftbild usw.). Entsprechend der wenig konkreten Planung auf Flächennutzungsplanebene sind diese Angaben häufig nur überschlägig und auch nicht parzellenscharf, so dass detaillierte exakte Aussagen erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen können.

Aufgrund der örtlichen Nutzung der Änderungsfläche 1 als Ackerland und der direkt benachbarten Gewerbefläche kann von einer weitgehend vollständigen Berücksichtigung der Belange von Arten und Lebensgemeinschaften ausgegangen werden, auch wenn eigene faunistische Untersuchungen nicht durchgeführt wurden.

Für Teilfläche 2 ist eine Bewertung der Ausgangsbiotope auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet Kirchgellersen Ost“ erfolgt. Für beide Teilflächen wurden im Rahmen der parallelen Bebauungsplanverfahren spezielle artenschutzrechtliche Fachbeiträge von einem Biologen erstellt.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dazu ist eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufzunehmen

Die Samtgemeinde prüft, ob die Gemeinde die erforderlichen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt hat und diese bei Inanspruchnahme der Fläche umgesetzt werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Samtgemeinde Gellersen plant in der Gemeinde Kirchgellersen die Verlagerung des bisher kaum in Anspruch genommenen Gewerbegebietes am östlichen Ortsausgang an der Lüneburger Straße (L 217) in den Bereich der Teilfläche 1, die angrenzend an das vorhandene Gewerbegebiet an der Industriestraße liegt.

Der gewerblich vorgeprägte Bereich ist städtebaulich geeignet und bietet ein relativ geringes Konfliktpotential bezogen auf die abzuwägenden Belange. Durch einen breiten Grünzug getrennt wird im Norden der Teilfläche 1 eine Wohnbaufläche dargestellt.

Die Umweltprüfung ergab, dass die Belange der einzelnen Schutzgüter Mensch (Immissionen), Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter) unterschiedlich stark betroffen sind. Aufgrund des teilweise hohen Versiegelungsgrades auf Teilfläche 1 sind insbesondere erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Der für notwendig festgestellte Kompensationsbedarf wird einerseits auf den Grünflächen und andererseits auf noch zu bestimmenden externen Flächen realisiert.

Da die Teilfläche 2 von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Kirchgellersen Ost“ abgedeckt wird, sind gemäß § 1a (3) letzter Satz BauGB die rechtlich zulässige Nutzung bei der Umweltprüfung als Ist-Zustand anzusetzen. Durch die Umplanung von Gewerbefläche zu Wohnbaufläche nimmt die Belastung der Umwelt in den meisten Belangen ab. Es werden weniger Flächen versiegelt und es werden voraussichtlich geringere Emissionen entstehen als bei einer gewerblichen Nutzung.

3.4 Quellen

Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung 2010

Flächennutzungsplan

http://geo.lklg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false

Landschaftsrahmenplan

http://geo.lklg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=lrp&mobil=false&size=mittel&mapWidth=1862&mapHeight=608

Bodenkarte, Grundwasser u.a. über das Niedersächsische Bodeninformationssystem NIBIS

<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=dKqjQQI>

FFH- und Vogelschutzgebiete, NSG, LSG usw.

<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/?topic=Natur&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&layers=NaturparkeNP,NationalparkeNLPNdsWattenmeerundHarz,BiosphaerenreservatBSR,NaturschutzgebieteNSG,NaturdenkmaleND,NaturdenkmaleinschmalerLaengsausdehnung,LandschaftschutzgebieteLSG,NaturdenkmalepunkthafterAuspraegung,LSGinschmalerLaengsausdehnung,geschuetzteLandschaftsbestandteileGLB,GLBinschmalerLaengsausdehnung,GeschuetzterLBpunkthafterAusgraegung&X=5825000.00&Y=493000.00&zoom=3>

Luftbilder und Topografische Karten

http://geo.lklg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false

Arbeitshilfen zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Nds. Städtetag 2013)

Bebauungsplan Kirchgellersen Nr. 5 „Gewerbegebiet Kirchgellersen Ost“

http://geo.lklg.net/terraweb_openlayers/images/BPlan/Gellersen/GEOREFERENZIERUNG/GEO_Kirchgellersen_5.pdf