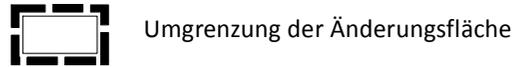
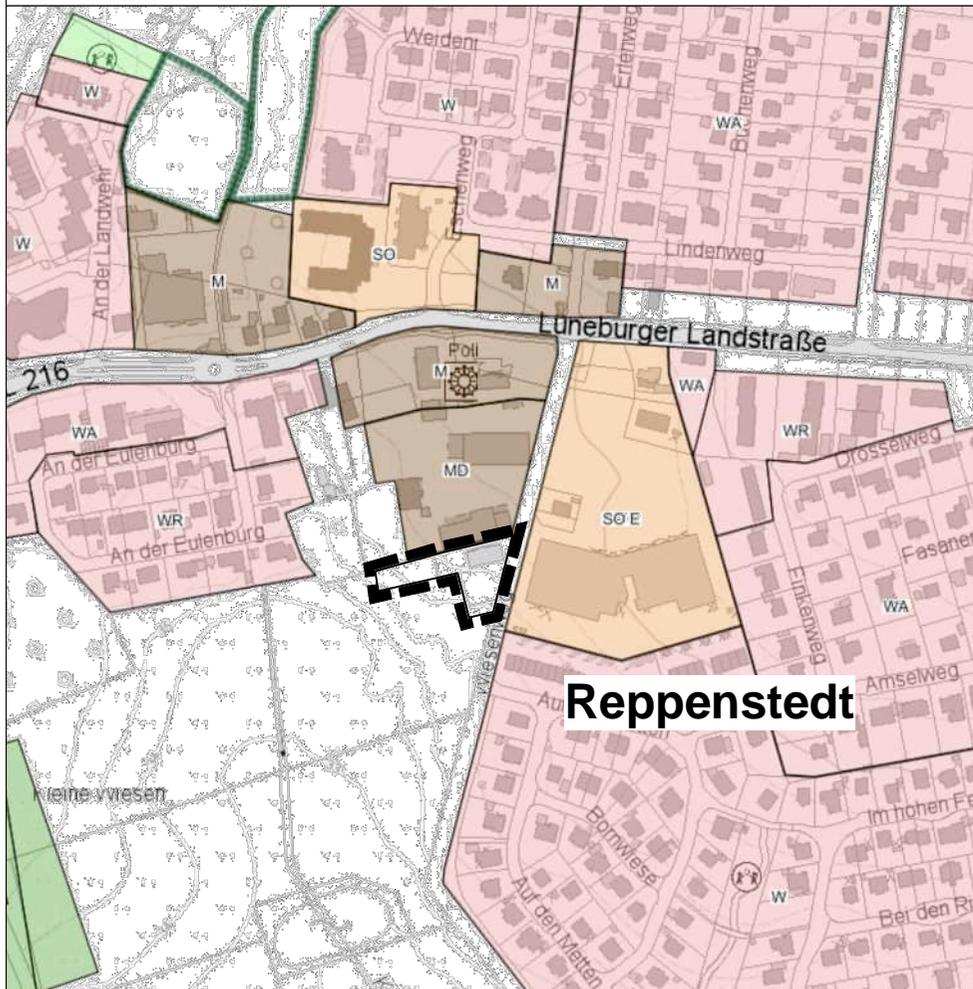


Samtgemeinde Gellersen
53. Änderung Flächennutzungsplan - Bestand
 (Ortsteil Reppenstedt)

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde

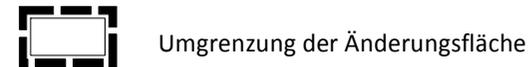


M 1 : 5.000

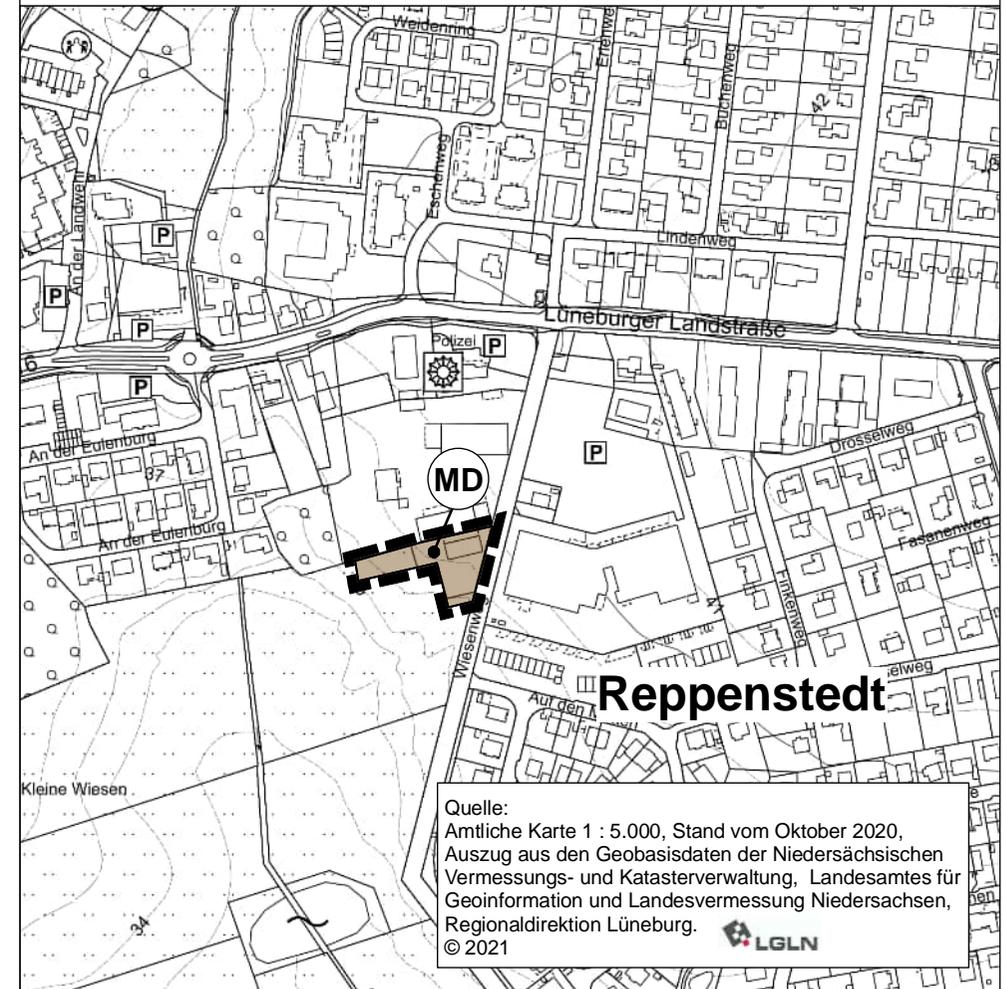


Samtgemeinde Gellersen
53. Änderung Flächennutzungsplan
"Cafe Lübbershof" - Planung
 (Ortsteil Reppenstedt)

Planzeichenerklärung gem. PlanzV90 vom 18.12.1990



M 1 : 5.000



Quelle:
 Amtliche Karte 1 : 5.000, Stand vom Oktober 2020,
 Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
 Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für
 Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
 Regionaldirektion Lüneburg. 
 © 2021

Satzungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 53. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am beschlossen.

Reppenstedt, den

Siegel

.....

Steffen Gärtner
Samtgemeindebürgermeister

Genehmigung

Die 53. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (Az.:)
vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch
kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Lüneburg, den

.....

Genehmigungsbehörde:

Landkreis Lüneburg

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 53. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht worden. Die 53. Änderung des Flächennutzungsplans ist somit am wirksam geworden.

Reppenstedt, den

Siegel

.....

Steffen Gärtner
Samtgemeindebürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 53. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht.

Reppenstedt, den

Siegel

.....

Samtgemeindebürgermeister

Hinweise

1. Bau- und Bodendenkmalschutz

Gemäß § 14 NDSchG besteht eine unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) für den Fall, dass Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde (UDSchB) vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Folgende Ansprechpartner stehen zur Verfügung:

- untere Denkmalschutzbehörde / archäologischer Denkmalschutz (UDSchB): Landkreis Lüneburg, Fachdienst Umwelt, Horst-Nickel-Str. 4, 21337 Lüneburg, und
- Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Lüneburg, Abteilung Archäologie – Gebietsreferat Lüneburg (NLD), Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg.

2. Altlasten / Kampfmittel

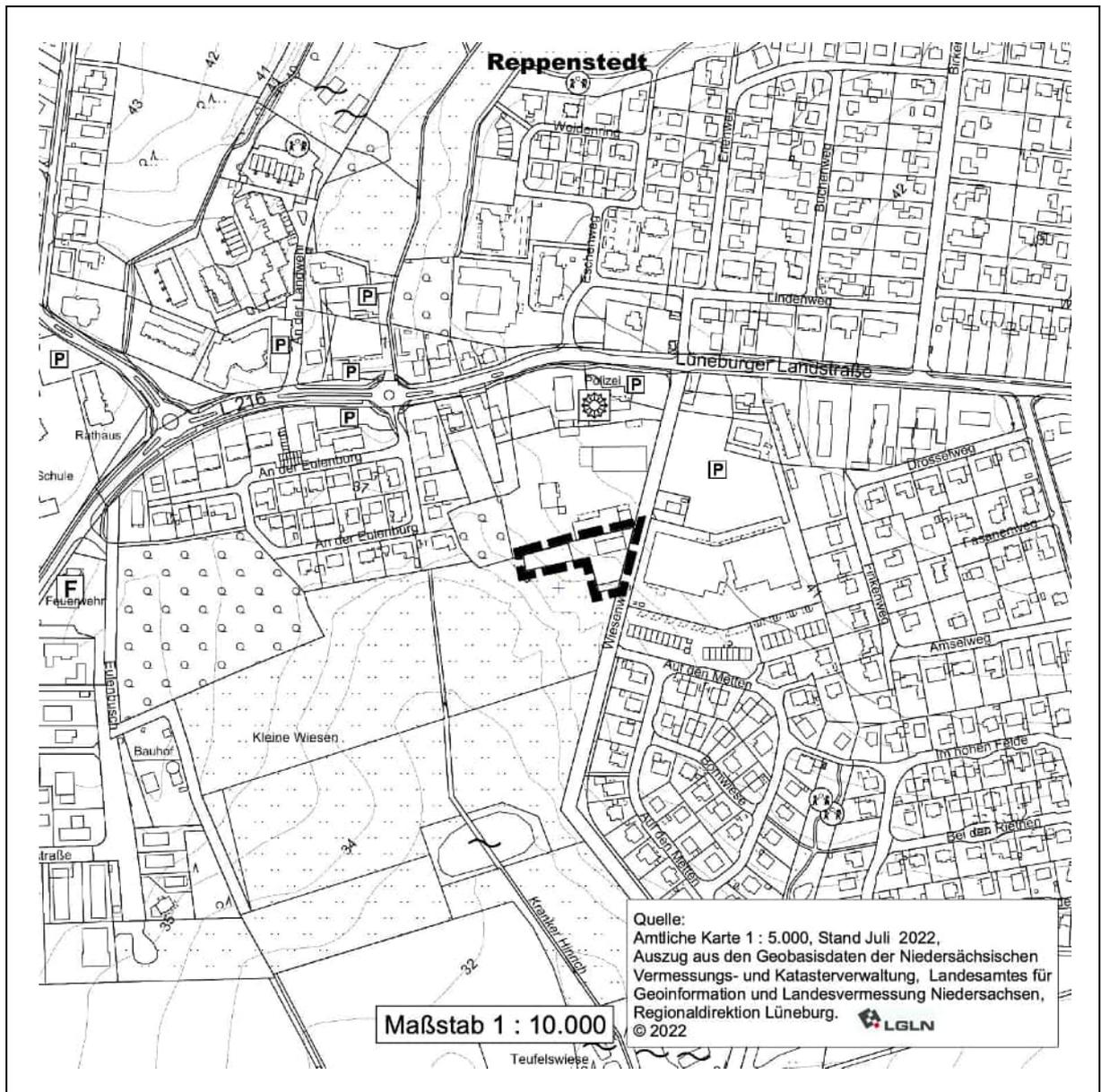
Altlastenverdachtsflächen sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ggf. mit der unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Lüneburg) abzustimmen.

Von einer Kampfmittelfreiheit kann nicht ausgegangen werden. Eine entsprechende Bescheinigung ist im Vorwege zu Baumaßnahmen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst) einzuholen.

SAMTGEMEINDE GELLERSEN

53. Änderung Flächennutzungsplan „Cafe Lübbershof“ (OT Reppenstedt)

Erläuterungsbericht (Entwurf März 2023)



**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
(§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)**

Erläuterungsbericht

0 Vorbemerkung

Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gellersen umfasst lediglich eine 0,21 ha große Teilfläche in der Gemarkung Reppenstedt.

Bestandteil dieser Änderung ist eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 5.000 (mit Planzeichenerklärung) mit einer Gegenüberstellung der aktuellen und der geplanten Darstellung des Flächennutzungsplanes. Bestandteil der 53. Änderung ist zudem der hiermit vorgelegte Erläuterungsbericht.

1 Anlass der Planung

Ein Vorhabenträger ist mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, den aktuell ungenutzten „Tiefstall“ (Bestandsgebäude) dahingehend baulich zu entwickeln, dass dort ein Cafe mit Außenterrasse sowie Wohnungen im Obergeschoss entstehen können. Hierzu wird der im sog. Parallelverfahren geführte Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“, 4. Änderung und Erweiterung aufgestellt.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches wird im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde aktuell als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Bebauungsplan-Änderung entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Die vorliegende 53. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die bauleitplanerischen Voraussetzungen schaffen, um die nachrangige Bebauungsplan-Änderung zu ermöglichen.

2 Räumliche Lage, aktuelle Nutzungen

Reppenstedt liegt ca. 3 km westlich vom Ortszentrum Lüneburgs entfernt. Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand, westlich des Wiesenwegs (vgl. Abbildung).

Die 53. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,21 ha, die aktuell teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivgrünland), teilweise als unbefestigter Parkplatz und teilweise als Außenbereichsfläche eines Kindergartens genutzt wird.

Begrenzt wird sie im Osten von der Straße Wiesenweg, nördlich schließt die Hoffläche des landwirtschaftlichen Betriebes Lübbershof an.

Im Südwesten erstrecken sich die Grünlandflächen weit über den Plangeltungsbereich hinaus aus.



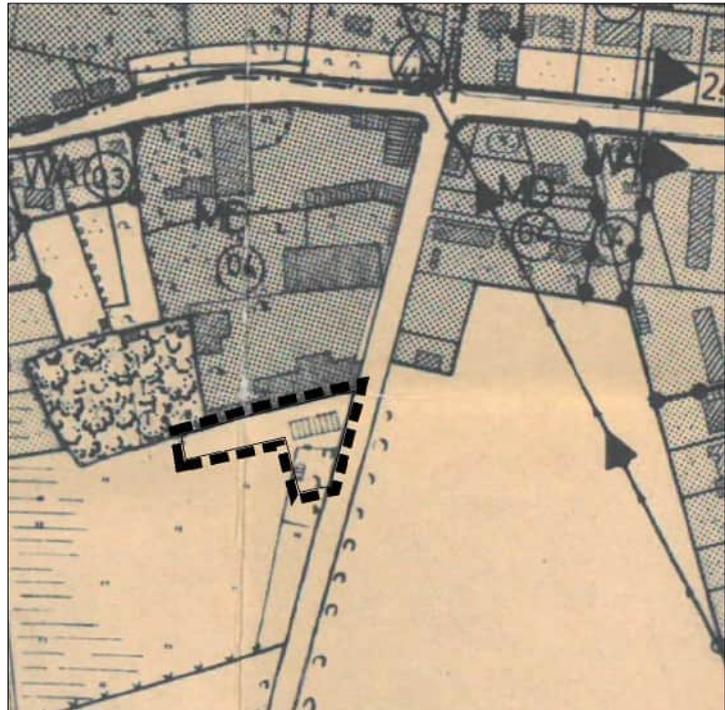
3 Planungsvorgaben / Rahmenbedingungen

Das **Regionale Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg 2003** in der Fassung der 1. Änderung 2010 (RROP) weist Reppenstedt als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten gemäß 2.1 15 RROP aus. Insofern ist die geplante Wohnbebauung als aus dem RROP entwickelt zu betrachten. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung (Kap. 3.2.4 Ziff. 16 RROP). Es handelt sich dabei um den Einzugsbereich des stillgelegten Wasserwerks Wienebüttel, der nicht als Wasserschutz- oder Trinkwassergewinnungsgebiet festgelegt ist. Durch die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten ist nicht davon auszugehen, dass wassergefährdende Stoffe zur Anwendung kommen. Die Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung sind somit mit dem RROP vereinbar.

Der **wirksame Flächennutzungsplan** stellt den gesamten Plangeltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die nördlich angrenzenden Flächen des Lübbershof sind als „Dorfgebiet (MD)“ dargestellt.

Hinweis:

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde stellt die südliche Ausdehnung des „Dorfgebietes“ deutlich kleiner dar, als dies durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 „Dorfmitte 3“ (einschließlich der 1. + 2. Änderung) abgedeckt wird. Die vorgenannte verbindliche Bauleitplanung entwickelte sich somit nicht unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan.



Im **Landschaftsrahmenplan (2017)** wird für den bereits bebauten bzw. als Parkplatz genutzten Teil des Plangebietes der Biotoptyp Dorfgebiet / Landwirtschaftliches Gebäude (OD) mit der Wertstufe I (von geringer Bedeutung) angegeben.

Die übrigen Flächen werden als sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) eingestuft (Wertstufe II (von allgemeiner bis geringer Bedeutung)).

Gemäß Landschaftsrahmenplan stehen im Plangeltungsbereich Pseudogley-Braunerden mit mittel-frischer Bodenfeuchte an.

In der Zielplanung des Landschaftsrahmenplanes werden die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Teile (südlich außerhalb des Plangeltungsbereiches) als Kernflächen des Biotopverbundsystems eingestuft (hier: Biotopverbund Mühlenbach, Südergellerser Bach, Osterbach).

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes steht nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes.

4 geplante Nutzungen und ihre Auswirkungen

Der gesamte Geltungsbereich der 53. Änderung wird als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Über den nachrangigen Bebauungsplan (Nr. 21 „Ortsmitte 3“, 4. Änderung und Erweiterung Reppenstedt) und eine daran anschließende Ausführungsplanung soll ein Umbau des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes zu einem Hofcafe sowie Wohnnutzungen (im Obergeschoss) ermöglicht werden. Mit der Planung wird ein ausreichender Abstand zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg“ gehalten, so dass Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes nicht zu erwarten sind.

Auf der Grundlage der Planungen zum nachrangigen Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“, 4. Änderung ist bei Umsetzung mit 9 zusätzlichen Wohneinheiten zu rechnen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht mit Auswirkungen auf geplante oder umgebende Wohnbebauungen zu rechnen.

Aufgrund der Randlage zu landwirtschaftlichen Flächen wird darauf hingewiesen, dass hier eine gelegentliche und hinnehmbare Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigung durch die landwirtschaftlichen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden kann.

5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt vom östlich verlaufenden Wiesenweg.

Technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die im Wiesenweg vorhandenen Strom-, Gas-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen gesichert.

Das anfallende Schmutzwasser kann über die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Reppenstedt entsorgt werden. Die erforderlichen Entsorgungsleitungen sind im Wiesenweg vorhanden.

Löschwasserversorgung

Die aus brandschutztechnischer Sicht erforderliche Grundversorgung des Gebietes (Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden) kann über die vorhandene Trinkwasserversorgung im Wiesenweg gewährleistet werden.

6 Beschluss

Der Rat der Samtgemeinde Gellersen hat die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gellersen mit Erläuterungsbericht beschlossen.

Reppenstedt, den

gez. Steffen Gärtner
(Samtgemeindebürgermeister)

53. Änderung Flächennutzungsplan Samtgemeinde Gellersen

- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Schreiben vom 13.11.2022)

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (13.11. – 14.12.2022)

A. Der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, welche Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs.1 BauGB beteiligt wurden und ob eine Stellungnahme abgegeben wurde.

Nr.		Stellungnahme mit Anregung	Stellungnahme ohne Bedenken oder Anregung	Keine Stellungnahme abgegeben	Blatt Nr.
Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange					
1	Landkreis Lüneburg, Regionalplanung	24.02.23			3
2	Agentur für Arbeit Lüneburg			X	
3	Amt für Regionale Landesentwicklung BZ Ost			X	
4	BUND Deutschland, Regionalverband Elbe-Heide			X	
5	DB Energie GmbH		21.11.22	X	
6	Deutsche Telekom Technik GmbH		17.11.22		
7	E.ON Avacon AG	07.12.2022			4
8	Exxon Mobil Production Deutschland GmbH		18.11.22		
9	Finanzamt Lüneburg			X	
10	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH		23.11.22	X	
11	Gemeinde Kirchgellersen			X	
12	Gemeinde Mechtersen			X	
13	Gemeinde Südergellersen			X	
14	Gemeinde Vögelsen		09.12.22		
15	Gemeinde Westergellersen			X	
16	GFA Lüneburg – gkAÖR			X	
17	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade		13.12.22		
18	Hansestadt Lüneburg, FB Stadtplanung			X	
19	Holger Meins, NLSTBV Lüneburg			X	
20	Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg			X	
21	Kirchenkreisamt Lüneburg			X	

53. Änderung Flächennutzungsplan SG Gellersen - Abwägung zu:

- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Schreiben vom 13.11.2022 sowie 16.11.2022)
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (14.11. - 14.12.2022)

Nr.		Stellungnahme mit Anregung	Stellungnahme ohne Bedenken oder Anregung	Keine Stellungnahme abgegeben	Blatt Nr.
22	Kreishandwerkerschaft Lüneburger Heide, Lüneburg			X	
23	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)			X	
24	Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) – Katasteramt			X	
25	Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Uelzen		28.11.22		
26	NABU, Kreisgruppe Lüneburg			X	
27	NABU, Landesverband Niedersachsen e.V.			X	
28	Naturschutzverband Lüneburger Heide			X	
29	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr		24.11.22		
30	Niedersächsisches Landesforsten, Forstamt Göhrde		28.11.22		
31	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Lüneburg			X	
32	Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung			X	
33	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege			X	
34	PLEDOC GmbH		17.11.22		
35	Polizeiinspektion Lüneburg			X	
36	Samtgemeinde Bardowick			X	
37	Samtgemeinde Ilmenau		19.11.22		
38	Samtgemeinde Salzhausen			X	
39	Staatliches Baumanagement Lüneburger Heide			X	
40	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg			X	
41	Tennet TSO GmbH		25.11.22		
42	Vodafone Kabel Deutschland GmbH		09.12.22		
43	Wasserbeschaffungsverband Lüneburg-Süd			X	
44	Wasserverband der Ilmenau-Niederung		15.11.22		

B. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) wurden nicht abgegeben.

53. Änderung Flächennutzungsplan SG Gellersen - Abwägung zu:

- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Schreiben vom 13.11.2022 sowie 16.11.2022)
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (14.11. - 14.12.2022)

<p style="text-align: center;">Stellungnahme Nr. 1 Landkreis Lüneburg vom 14.12.2022</p> 	<p style="text-align: center;">Abwägungsvorschlag</p>
<p><u>Anregungen</u></p> <p>Immissionsschutz Nach Vorlage und Prüfung der schalltechnischen Untersuchung zum angrenzenden B-Plan Nr. 28 „Einzelhandel Wiesenweg“ vom 17.07.2001 durch die Bonk-Maire-Hoppmann GbR sind weitere schalltechnischen Untersuchungen zum B-Plan Nr. 21 „Ortsmitte 3“, 4. Änderung und Erweiterung Reppenstedt aus meiner Sicht nicht mehr erforderlich. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete sind einzuhalten.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Bauleitplanung Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bauordnung Aus Sicht der Bauordnung bestehen keine Bedenken, Hinweise oder Anmerkungen.</p> <p>Bodendenkmalschutz Aus Sicht des Bodendenkmalschutzes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Natur- und Landschaftsschutz Die geplante Flächenänderung ist angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet. Da die Änderung aber im Wesentlichen der aktuellen Flächennutzung entsprechen, ist hier nicht von einer Gefährdung für das Schutzgebiet auszugehen. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Wald Wald gemäß NWaldLG ist nicht betroffen.</p> <p>Bodenschutz Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Schädliche Bodenveränderungen sind derzeit nicht bekannt.</p> <p>Straßenverkehr Gegen die Planungen der Samtgemeinde Gellersen in der 53. F-Plan-Änderung gibt es aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p><u>Anregungen</u></p> <p>Immissionsschutz Wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf leitet sich dadurch nicht ab.</p> <p><u>zu Hinweisen</u></p> <p>Bauleitplanung Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bauordnung Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bodendenkmalschutz Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Natur- und Landschaftsschutz Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wald Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bodenschutz Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Straßenverkehr Wird zur Kenntnis genommen.</p>

53. Änderung Flächennutzungsplan SG Gellersen - Abwägung zu:

- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Schreiben vom 13.11.2022 sowie 16.11.2022)
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (14.11. - 14.12.2022)

Stellungnahme Nr. 7 Avacon Netz GmbH vom 07.12.2022	Abwägungsvorschlag
<p>Bezug nehmend auf Ihr Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die 53. Änderung Flächennutzungsplan „Cafe Lübberstedt“ der SG Gellersen, grundsätzlich keine Einwände erheben. Die Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen.</p> <p>Die Versorgung der Gebiete mit Strom und Erdgas kann ggf. durch den Bau einer Trafostation, Erweiterungen oder Verstärkung der bestehenden Netze erfolgen. Aufgrund der zusätzlichen Anforderungen an die elektrische Energieversorgung, ist im geplanten Gebiet ggf. der Bau zusätzlicher Trafostationen erforderlich. Der genaue Standort kann im Rahmen der Detailplanung abgestimmt werden. Für den Bau einer Trafostation wird Fläche von ca. 4 x 5 m im öffentlichen Bereich als Standort benötigt.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns an den weiteren Planungen.</p> <p>Für die Planung und den rechtzeitigen Ausbau unseres Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Zwecks Festlegung der Leitungstrassen halten wir im Zuge der Erschließungsplanung ein gemeinsames Koordinierungsgespräch mit allen Ver- und Entsorgern für erforderlich.</p> <p>Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen.</p> <p>Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten "Avacon Leitungsschutzanweisung".</p> <p>Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Dieses Schriftstück wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Hierzu hat es zwischenzeitlich zwischen den Bauherren und der Avacon Abstimmungen gegeben mit dem Ergebnis, dass außerhalb des Plangeltungsbereiches der F-Plan-Änderung auf dem Hofgelände der Bauherren ein geeigneter Platz für die zu errichtende Trafostation gesucht wird.</p> <p>Dies erfolgt parallel zum Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes, spätestens aber im Zuge der Detailplanung.</p> <p>Eine Änderung des Bauleitplans ist hierzu nicht erforderlich.</p>