



48. Änderung des Flächennutzungsplans

Teilfläche 1 „Beerwind, Kirchgellersen“

Teilfläche 2 „Lüneburger Straße, Kirchgellersen“

Stand: Entwurf, August 2019

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. 4 (2) BauGB

INHALT

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

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Gellersen durch

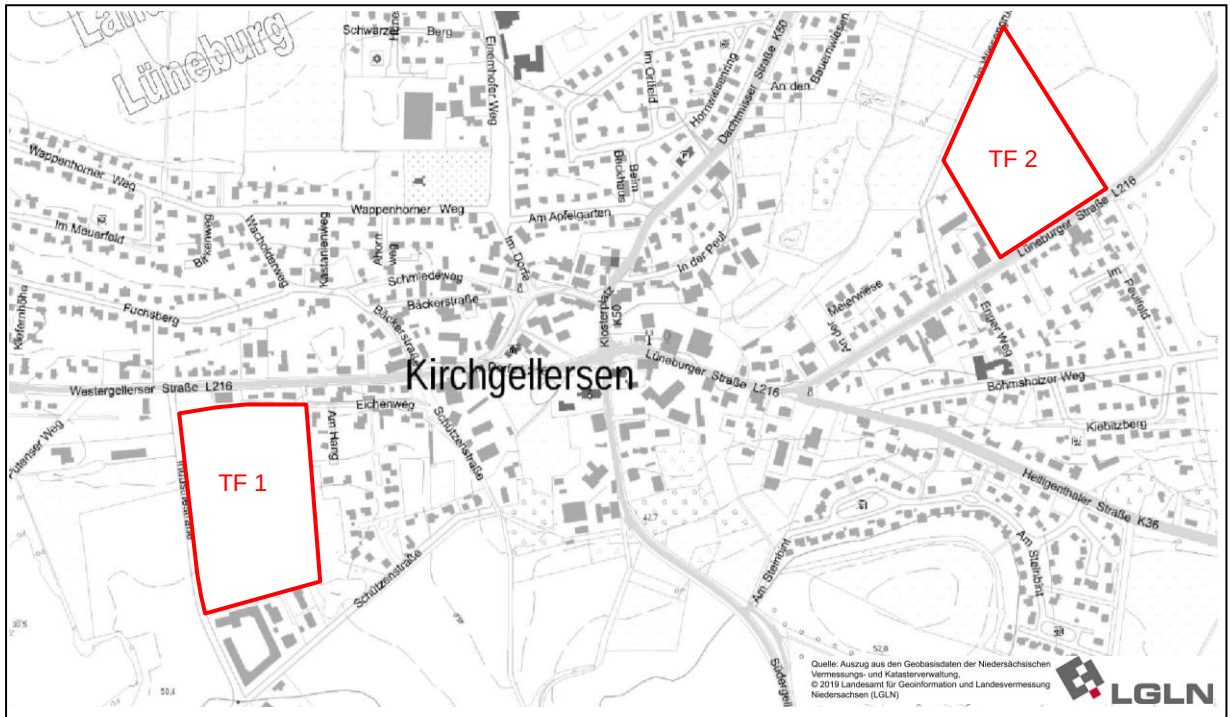
Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

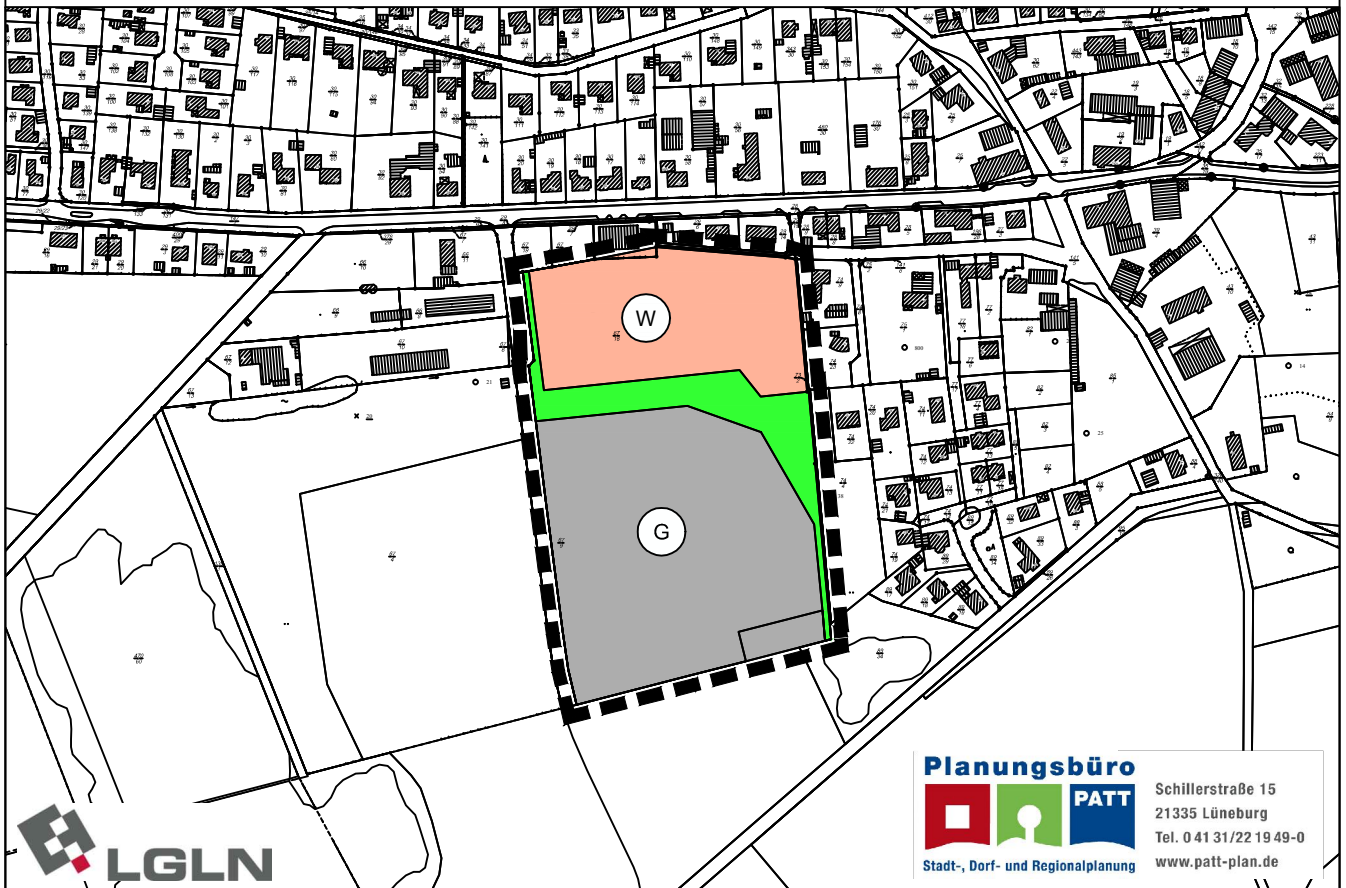
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Übersichtsplan (genordet, Maßstab ca. 1 : 10.000)



 = Lage der Änderungsfläche

M 1:5.000



10



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Flächennutzungsplanes

Samtgemeinde Gellersen Landkreis Lüneburg

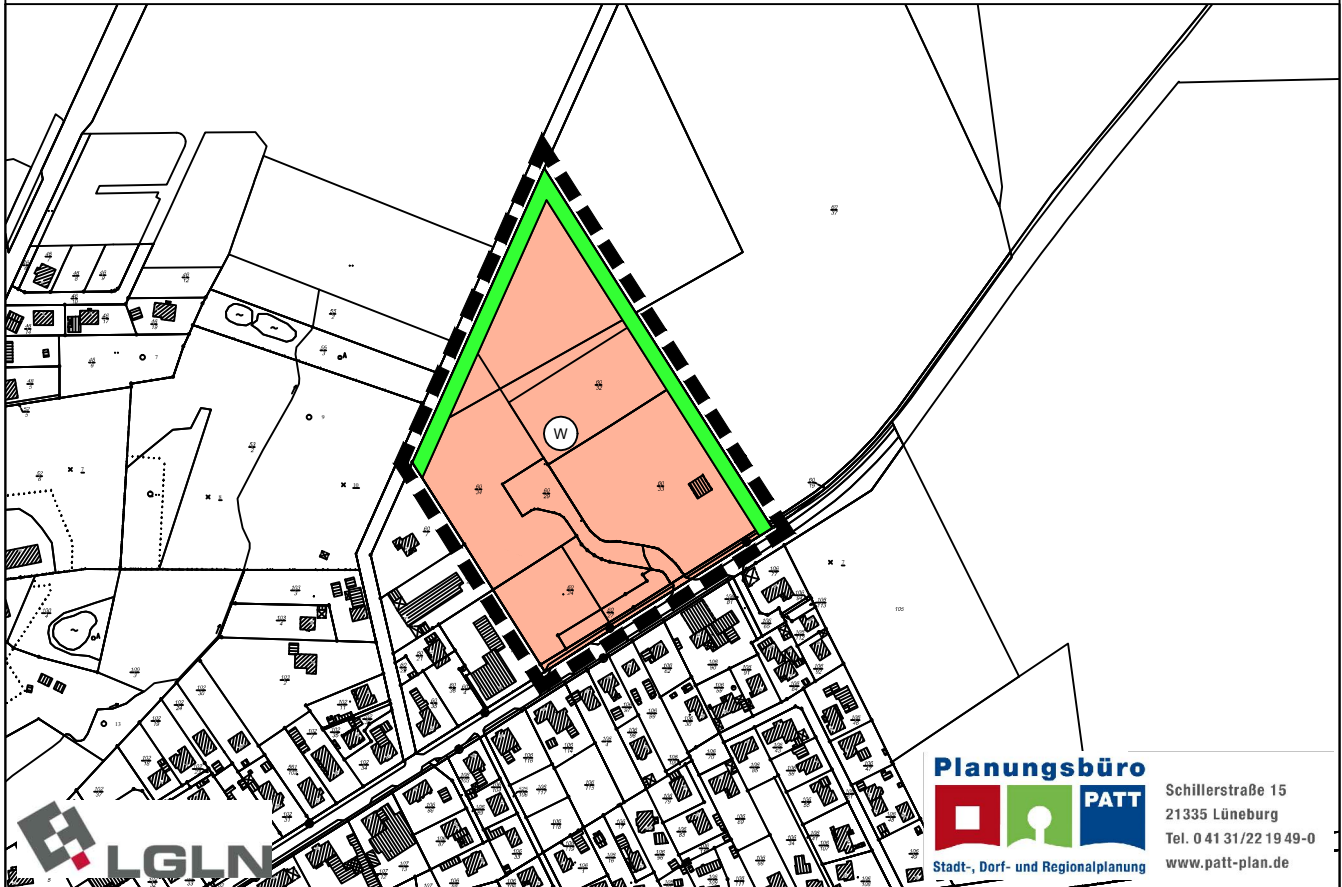


48. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilfläche 2 "Lüneburger Straße, Kirchgellersen"



Stand: Februar 2019

M 1:5.000

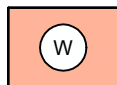


Planungsbüro
PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 5 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

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

.....
Bürgermeister

.....
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 01.04.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Teilfläche 1 „Beerwind, Kirchgellersen“ und Teilfläche 2 „Lüneburger Straße, Kirchgellersen“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Reppenstedt, den.....2019

.....
Bürgermeister

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.....

.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen hat in seiner Sitzung am2019 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 am2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung inkl. Umweltbericht hat vom2019 bis2019 öffentlich ausgelegen.

Reppenstedt, den.....2019

.....
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Samtgemeinde Gellersen in seiner Sitzung am 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.....2019

.....
Bürgermeister

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.:) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Lüneburg, den

i.A.
Landkreis Lüneburg

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Gellersen ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Teilfläche 1 „Beerwind, Kirchgellersen“ und Teilfläche 2 „Lüneburger Straße, Kirchgellersen“ und der Begründung inkl. Umweltbericht hat wegen der Auflagen / Maßgaben gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Reppenstedt, den

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 48. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt Nr. 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 wirksam geworden.

Reppenstedt, den

.....
Bürgermeister

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.....

.....
Bürgermeister

Samtgemeinde Gellersen



48. Änderung des Flächennutzungsplans

Teilfläche 1 „Beerwind, Kirchgellersen“

Teilfläche 2 „Lüneburger Straße, Kirchgellersen“

Begründung

Teil I: Allgemeine Begründung

Teil II: Umweltbericht

Stand: Entwurf, August 2019

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. 4 (2) BauGB

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	11
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	16
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen	18
2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	19
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	21
2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	21
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	21
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	21
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	22
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
3.4 Quellen	22

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 abgeschildert 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 südlich 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. Die Änderungsfläche selbst wird zurzeit ackerbaulich genutzt.

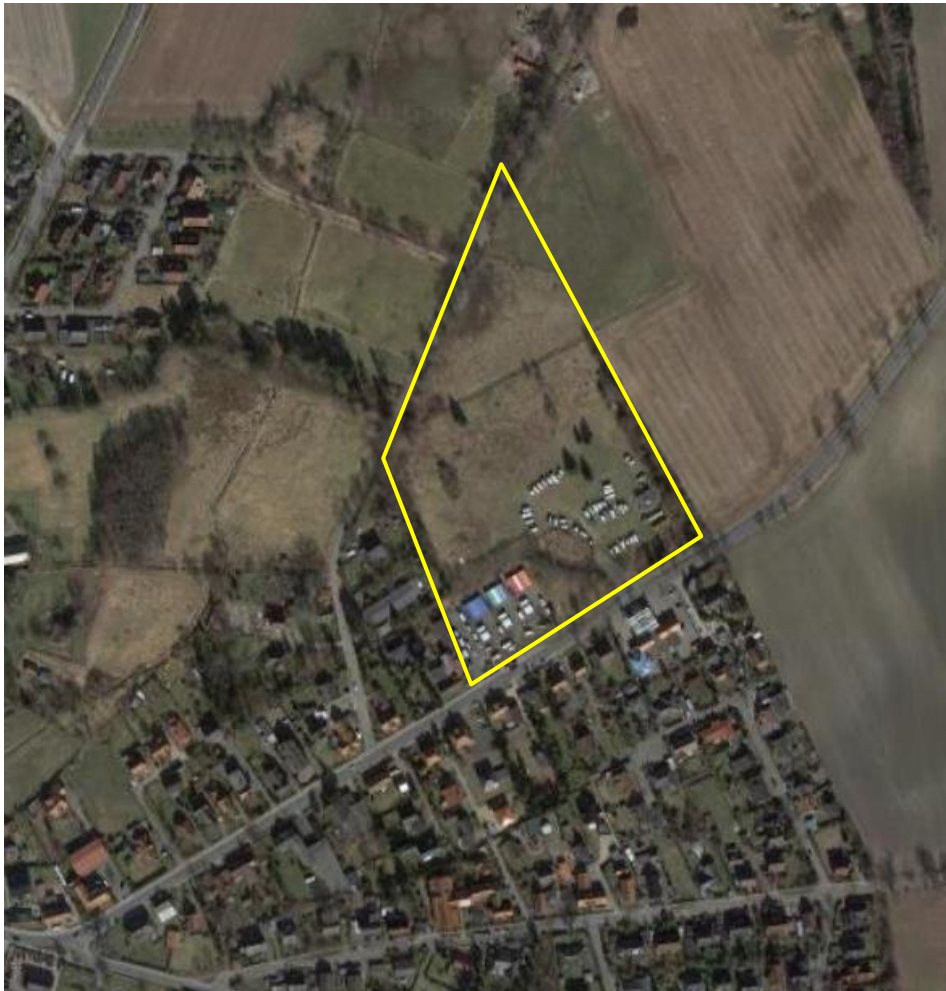


Teilfläche 1

(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.



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 in Auftrag gegeben hat, das die angestrebte Zuwanderung in enger Abhängigkeit zu der vorhandenen Infrastrukturausstattung beschreiben soll. Hierbei geht der vorliegende Entwurf (Stand: Jan. 2019) insbesondere von der Ausstattung bzw. der Kapazität der Krippen, Kindergärten, Schulen und auch den verkehrlichen Auswirkungen aus. Die im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden intern bereits ausgewertet. Wesentliche Änderungen sind nicht mehr zu erwarten.

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. Zusammen mit dem Ersatzbedarf im Bestand sind damit neue Wohnbauflächen zur Sicherung der Infrastruktureinrichtungen notwendig, zumal ermittelte Reserveflächen (Baulücken und teilbare Grundstücke) von den privaten Eigentümern kaum zur Verfügung gestellt werden. Bei der Ausweisung neuer Bauflächen strebt die Gemeinde eine abschnittsweise Bereitstellung neuer Wohnbaugrundstücke an, damit der Zuzug dem jeweils tatsächlichen Bedarf angepasst werden kann.

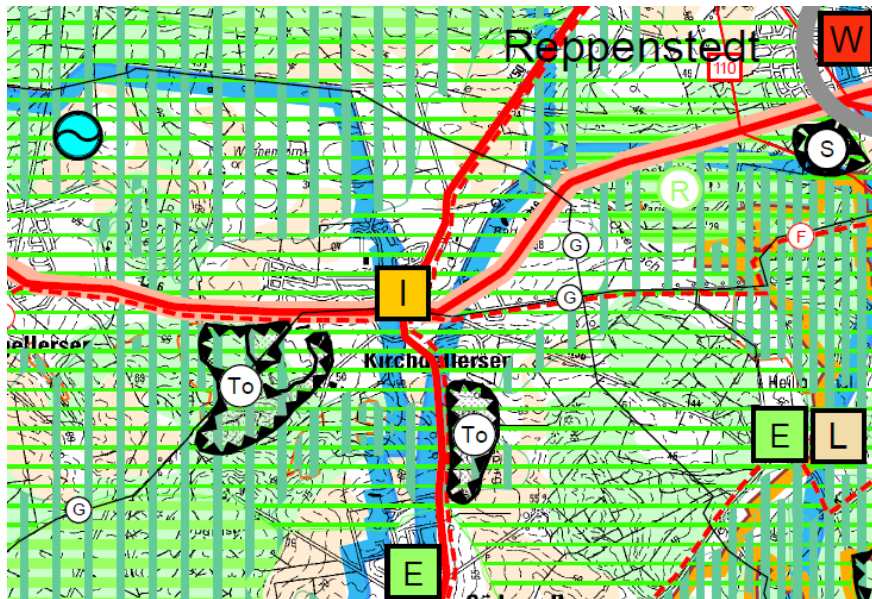
Ziel der Samtgemeinde ist es, dass das Siedlungsentwicklungskonzept 2030 als ein Fachgutachten bei der Neuaufstellung des RROP berücksichtigt wird.

Das RROP 2003/2010 sieht für Kirchgellersen die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Versorgungsfunktionen als Ziel 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 gleichmäßig auslasten zu können. Das Siedlungsentwicklungskonzept 2030 hat hierfür einen Einwohnerzuwachs von rund 150 Personen bis 2030 ermittelt, was etwa 60 Wohneinheiten für familienbezogenes Wohnen entspricht.

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.



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 Belang 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.

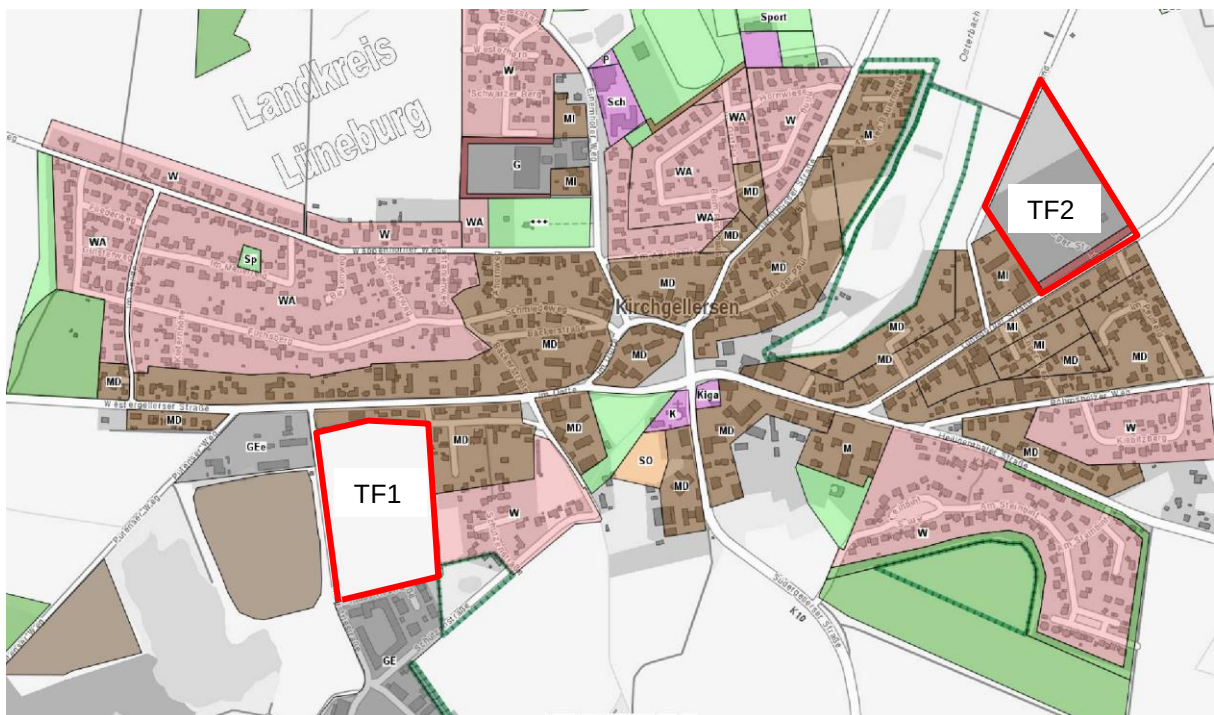
3.2 Landschaftsrahmenplan

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

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 her kommend 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 Geländeniveau 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 Kreisels 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 Ab-

stände 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 im Zuge des weiteren Verfahrens entsprechende externe Ausgleichsflächen benennen.

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 Teilfläche 1 soll im Plangebiet zurückgehalten werden. Da das Wasser der versiegelten Flächen in einem Gewerbegebiet verschmutzt sein kann, ist durch entsprechende technische Einrichtungen (Tauchwand, Ölabscheider) sicherzustellen, dass kein verschmutztes Wasser zur Versickerung gebracht wird. Die Art der Versickerung ist abhängig von den Bodenverhältnissen und dem Grad der tatsächlichen Versiegelung.

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.

Am2019 hat der Samtgemeindeausschuss den Entwurf der 48. Flächennutzungsplanänderung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

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, wild lebende 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.

Teilfläche 2 hat gemäß Landschaftsrahmenplan verschiedene Biotoptypen. Neben der befestigten Fläche stellt sich der überwiegende Flächenanteil als halbruderaler 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.

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. Es liegen derzeit keine Hinweise für eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, streng geschützter Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie europäische Vogelarten gemäß den Bestimmungen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, der Vogelschutz-Richtlinie, der EG-Artenschutzverordnung und der Bundesartenschutzverordnung vor.

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. Es liegen derzeit mit Ausnahme der gängigen Vogelarten keine Hinweise für eine Betroffenheit artenschutzrechtlich geschützter Tierarten vor.

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 Teil-

fläche 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.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Eine Änderung ist nicht zu erwarten. Auf Teilfläche 2 wäre bei Nutzung als Gewerbegebiet Bodenversiegelungen zu erwarten.

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

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. Auch wenn bestimmte Tierarten, wie die Feldlerche, durch die Überplanung

hier keinen potentiellen Lebensraum mehr vorfinden werden, werden zahlreiche andere Vogelarten hier einen Brut- und Nahrungshabitat finden. Gleiches gilt für andere Tierarten.

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 angeschlossen, 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.

2.2.1.2 Schutzgut Boden

Mit den geplanten Bauflächen werden biotische und abiotische Potentiale des Bodens verloren gehen. Auf den künftig versiegelten Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr erfüllen. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen. Die Neuversiegelung ist als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen, die entsprechend auszugleichen ist, sofern sie nicht schon vor Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässig 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 überwiegend einer Regenrückhalteanlage 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 wird. 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 soll 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.

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. Ein Ausgleich hierfür soll auf externen Flächen erfolgen.

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 Planungsbiotop 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 Belan-

ge 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. Artenschutzrechtlich relevante Arten innerhalb der Teilfläche 2 sind nicht bekannt.

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.klg.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=dKqjOOI>

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,GeschuetzterLPunkthafterAusgraegung&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



**LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT**

Landkreis Lüneburg · Postfach 20 80 · 21310 Lüneburg

per Mail an info@patt-plan.de
Samtgemeinde Gellersen
Herrn SGB J. Röttgers
Dachtmisser Straße 1
21391 Reppenstedt

**Stabsstelle Regional- und Bauleitplanung
Richard Kaatz**

Auf dem Michaeliskloster 8
21335 Lüneburg

Gebäude 3, Zimmer 205

Telefon 04131 261298

Fax 04131 262298

richard.kaatz@landkreis-lueneburg.de

Sprechzeiten Mo. - Fr. 08:30 - 12:00 Uhr
Termine nach Vereinbarung

Aktenzeichen RBP - 19601318

Bei Antwort bitte unbedingt angeben.

Lüneburg, 15.05.2019

48. Änderung des F-Plans (Kirchgellersen)

Aktenzeichen: RBP- R19601318 / 17

(Bei Antwort angeben)

Anregungen zur Beteiligung nach

- ☒ § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitig)
☐ § 4 Abs. 2 BauGB (formell)
☐ § 4a Abs. 3 BauGB (erneut)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren und nehme zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Anregungen

Regionalplanung

Die 48. Änderung des F-Plans der SG Gellersen sieht in Kirchgellersen einerseits die Entwicklung von Gewerbe- und Wohnbauflächen im Südwesten der Ortschaft (Teilfläche 1) und andererseits die Umwandlung der bestehenden Gewerbefläche im Osten in Wohnbaufläche (Teilfläche 2) vor.

Unter 3.1 „Landesplanung und Regionales Raumordnungsprogramm“ sind die Quellen der zitierten Planwerke zu korrigieren. Die aktuelle Fassung des LROP ist im Jahr 2017 in Kraft getreten. Die zitierten Aussagen finden sich in Kapitel 1.1 Ziffer 03. Die 2. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP – Teilplan Wind) ist 2016 und nicht 2015 in Kraft getreten. Die Neuaufstellung des RROP wurde 2013 mit Kreistagsbeschluss als 3. Änderung begonnen. Das Verfahren wurde 2017 aufgrund eines erneuten Kreistagsbeschlusses in ein Neuaufstellungsverfahren überführt. Das Flächensparziel (Begründung, S. 6 Abs. 2) findet sich im RROP unter 3.1.1 01. Die entsprechende Quelle sollte für eine leichtere Nachvollziehbarkeit angegeben werden.

Zur Wohnbauflächenentwicklung habe ich folgende Anmerkungen: Gemäß RROP 2003, Stand 1. Änderung 2010, 2.2 03 hat der Standort Kirchgellersen keine zentralörtliche Funktion, aber die Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ (RROP 2.1 12). Demnach bildet Kirchgellersen keinen Siedlungs-



schwerpunkt. Es kann jedoch bei entsprechendem Nachweis des Bedarfs eine Wohnbauflächenentwicklung über den Eigenbedarf hinaus stattfinden (RROP 2.1 12/14).

Das Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der SG Gellersen ist ein informelles Planungsinstrument, dessen Bearbeitung darüber hinaus noch nicht abgeschlossen ist. Die darin enthaltene Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs zur Sicherung der vorhandenen Infrastrukturen sollte in die Begründung des F-Plans übernommen werden (vgl. Stellungnahme Bauleitplanung).

In der vorliegenden Begründung S. 7, Abs. 2 wird die Begründung des RROP zitiert. Ich empfehle hier, anstelle dessen die festgelegten Ziele und Grundsätze aufzuführen, da nur diese bindend sind und so Missverständnisse vermieden werden können.

Die stufenweise Entwicklung sollte konkretisiert werden, um nachvollziehbar und überprüfbar zu sein. In der vorliegenden Fassung der Begründung (Vorentwurf 2019) ist dies sehr allgemein gehalten.

Zur Gewerbeflächenentwicklung merke ich an, dass der Standort Kirchgellersen keine zentralörtliche Funktion hat (s.o.) und somit nur eine Entwicklung des lokalen Gewerbes zulässig ist. Hier bedarf es eines Nachweises über den tatsächlichen Bedarf.

Darüber hinaus reicht es nicht, das VBG Erholung (RROP, Zeichnerische Darstellung und 3.2.3 06) im Bereich der Teilflächen zu erwähnen. Der Belang ist in die Abwägung mit einzubeziehen, es ist also darzulegen, welche Auswirkungen die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung auf die Erholungsfunktion haben und warum das vertretbar ist.

Bezüglich des Vorranggebietes (VRG) Rohstoffgewinnung sollte neben den Aussagen des ArL auch auf die Stellungnahme des LBEG verwiesen werden, dass ein Abbau des Zipfels im Bereich der Industriestraße abbautechnisch nicht möglich und daher die Planung mit dem überregional bedeutsamen Belang der Rohstoffgewinnung vereinbar ist, solange dieser nicht weiter durch die geplante Nutzung eingeschränkt wird. Die Umwandlung der dargestellten Gewerbefläche im Osten in eine Wohnbaufläche ist aus Sicht der Regionalplanung Voraussetzung für die neue Gewerbefläche im Südwesten. Es wird begrüßt, dass hier die Ergebnisse der Beratungsgespräche zwischen Gemeinde und Landkreis (zuletzt am 12.04.2018) eingearbeitet wurden.

Bauleitplanung

Ich empfehle aus ortsplanerischer Sicht, sowohl für die gewerblichen als auch für die Wohnbauflächen den mittelfristigen Bedarf zu ermitteln und diesen den zutreffenden Darstellungen zugrunde zu legen. Die Darstellung von Wohnbauflächen soll sich dabei an der Auslastung der in Kirchgellersen vorhandenen Infrastruktur bemessen, diesbezüglich wird auf das derzeit in Aufstellung befindliche Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen verwiesen (vgl. S. 6). Ich empfehle, die grundlegenden Aussagen zur angestrebten Einwohnerentwicklung aus dem Siedlungsentwicklungskonzept in die Begründung zu übernehmen. Um die Siedlungsentwicklung so steuern zu können, dass die Infrastrukturen weder über- noch unterlastet werden, begrüße ich, dass die Teilfläche 2 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Abschnitten entwickelt werden soll (vgl. S. 10). Hierfür sollte bereits auf Ebene des F-Plans ein Konzept entwickelt werden (s. a. Stellungnahme Regionalplanung).

Mit der Teilfläche 1 wird eine landwirtschaftliche Fläche erstmals als gewerbliche bzw. Wohnbaufläche dargestellt. Um den Grundsätzen des § 1a Abs. 2 BauGB zu entsprechen, nach denen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, rate ich daher, abzuarbeiten, inwieweit Möglichkeiten der Innenentwicklung als Alternative (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) nicht in Betracht kommen. Hierbei kann auf die im Siedlungsentwicklungskonzept vorgenommenen Untersuchungen zurückgegriffen werden.

Ich begrüße, dass die Teilfläche 2 bereits auf Ebene des F-Plans mit Grünflächen zur freien Landschaft im Norden und Osten hin eingegrünt wird, um die Belastung des Landschaftsbildes zu verringern und ein besseres Einfügen der Wohnbaufläche in das Landschaftsbild zu erreichen. Ich rege aus ortsplanerischer Sicht an, eine entsprechende durchgängige Eingrünung auch für die Teilfläche 1 nach Osten zur Industriestraße hin vorzunehmen; für die von dort vorgesehene Erschließung der gewerblichen Baufläche kann die Eingrünung unterbrochen werden.

Der Umweltbericht entspricht derzeit nicht der Anlage 1 zum BauGB in der aktuell gültigen Fassung, er soll im weiteren Verfahren ergänzt werden. Eine abschließende bauplanungsrechtliche Stellungnahme zum Umweltbericht bleibt daher dem weiteren Verfahren vorbehalten.

Bauordnung

Auf der Teilfläche 2 ist eine gewerbliche Nutzung vorhanden (Abstellfläche Wohnwagen/ Container usw.). Ob hierfür eine Genehmigung vorliegt, kann nicht abschließend geklärt werden. Ggf. greift hier der Bestandschutz.

Angrenzend an die Teilfläche 2 befindet sich eine KFZ-Werkstatt, die neben einer Wohnbebauung zu Problemen führen kann. Es ist darüber nachzudenken, ob ein Trennbereich anzuordnen ist.

Bodendenkmalpflege

Im betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen. Aus denkmafachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden, das Vorgehen ist mit der zuständigen Denkmalbehörde (UDSchB) abzustimmen.

Des Weiteren 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.

Natur- und Landschaftsschutz

Im Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung von 1990, wird das Plangebiet (Teilfläche 2) als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ beschrieben. Als Kompensation werden die Pflanzstreifen nördlich (Pflanztiefe 10 m) und östlich (Pflanztiefe 15 m) zur freien Landschaft als ausreichende Kompensation angegeben.

Evtl. ergibt sich durch Änderungen der Standortgegebenheiten und die ausgebliebene Nutzung eines Großteils der Bebauungsplanfläche im Verhältnis zum Beschluss im Jahr 1990 eine Notwendigkeit der Anpassung der Kompensationsmaßnahmen. Dies ist spätestens im Änderungsverfahren für den Bebauungsplan zu betrachten. Aus Luftbildern sowie der Biotoptypenerfassung von 2013 für den Landschaftsrahmenplan zeigt sich, dass die Fläche differenzierter zu betrachten ist als nur als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ da es sich um einen strukturreichen Bereich mit Ruderalflur, Feuchtgrünland, Baum-Strauch- und Sukzessionsbereichen handelt.

Es ist darauf einzugehen, ob eine erhebliche Beeinträchtigung des nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes durch die Planung entstehen kann und, wenn ja, wie dies verhindert werden soll.

Der Landschaftsrahmenplan sieht für das im Plangebiet nordöstlich liegende Grünland hydromorpher Standorte den Erhalt als Klimaschutzfläche und Treibhausgassenke vor sowie den Erhalt des nach Norden abgrenzenden Gehölzbestandes in Verbindung mit dem östlich des Plangebietes anschließenden Grünlandes als Trittsteinbiotop. Es sollte geprüft werden, ob dies in der weiterführenden Planung berücksichtigt werden kann.

Artenschutz

Für die Teilfläche 2 ist im Zuge der weiterführenden Planung spätestens im Verfahren zur Änderung des B-Plans Nr. 5 eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen mit besonderem Fokus auf Vögel, Fledermäuse, Amphibien (Nähe Osterbach und Feuchtwiesen) und geschützte Pflanzen (langjährig gleiche Nutzung der Fläche).

Im Teilbereich 1 könnten Bodenbrüter wie die Feldlerche betroffen sein, da es sich um eine große, ungeteilte Ackerfläche handelt. Dies sollte in der weiterführenden Planung betrachtet werden.

Hinweise

Natur- und Landschaftsschutz

Bei der weiteren Planung sollte aus Artenschutzgründen über eine insektenfreundliche Beleuchtung nachgedacht werden. Besonders am Ortsrand und im Übergang zur freien Landschaft sollte eine Beeinträchtigung durch insektenanziehende Lichtquellen vermieden werden.

Wasserwirtschaft

Aus Sicht der Wasserwirtschaft bestehen keine Bedenken.

Die Möglichkeiten einer unschädlichen Oberflächenentwässerung sind in der weitergehenden Planung für die beiden Teilflächen detailliert zu untersuchen und darzulegen.

Immissionsschutz

Die wesentlichen Schallquellen, die bei der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und durch Gutachten zu bewerten sind, wurden aufgeführt. Insbesondere ist dies der Verkehr (Schwerlastverkehr und PKW-Verkehr). Ferner sind es die Schallquellen, die von benachbarten Gewerbebetrieben auf die Wohngebiete einwirken, hier besonders die neu angesiedelten Gewerbebetriebe auf Teilfläche 1.

Inwieweit auf dem Grünstreifen, der das Teilgebiet 1 von West nach Ost teilt, Anlagen für Lärmschutz verwirklicht werden können, hängt von der Belastbarkeit der Fernleitung Stelle-Lüneburg ab. Diese ist mit dem Leitungsbetreiber im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzuklären.

Bodenschutz

Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Bedenken. Schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Straßenverkehr

Zu den Planungen in Kirchzellern habe ich folgende Anmerkungen:

Teilfläche 1 "Beerwind":

Grundsätzlich keine straßenverkehrsrechtlichen Bedenken gegen die Planungen zur Ausweisung einer Gewerbefläche und einer Wohnbaufläche. Zu klären ist jedoch, ob der Einmündungsbereich Industriestraße/Westergellerser Straße (L216) ausreichend hergestellt ist - das hängt allerdings auch davon ab, wie viele zusätzliche Verkehre durch die beiden neuen Nutzungen hinzukommen.

Teilfläche 2 "Lüneburger Straße":

Auch hierzu gibt es keine straßenverkehrsrechtlichen Bedenken. Die Erschließung über einen Kreisell wird auch aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht grundsätzlich begrüßt, hier schließe ich mich der Stellungnahme der PI Lüneburg an.

Für Beratungen zu den weiteren Planungen bei der Erschließung der beiden Flächen stehe ich gerne zur Verfügung.

Wirtschaftsförderungs-GmbH für Stadt und Landkreis Lüneburg

Zu der o.g. Änderung des F-Plans nehme ich aus Sicht der Wirtschaftsförderungs-GmbH für Stadt und Landkreis Lüneburg (WLG) wie folgt Stellung:

Die WLG unterstützt die geplante Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes an der Schützenstraße bzw. Industriestraße in Kirchzellern. Mit der 48. Änderung des F-Plans werden zwar planerisch gesicherte Gewerbeflächen für eine Wohnnutzung umgewidmet, mit dem Vorhaben kann die Gemeinde jedoch die künftigen Gewerbeansiedlungen an einem Standort konzentrieren. Zudem befindet sich das „Gewerbegebiet Kirchzellern Ost“ im Privatbesitz und ist für weitere Ansiedlungen nur unzureichend erschlossen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Richard Kaatz

IHK Lüneburg-Wolfsburg | Am Sande 1 | 21335 Lüneburg

Planungsbüro Patt
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg

Ihre Zeichen/Nachricht vom

Ihr/Ihre Ansprechpartner/in
Jan Weckenbrock
E-Mail
weckenbrock@lueneburg.ihk.de
Tel.
04131 742-143
Fax
04131 742-247

9. April 2019

Samtgemeinde Gellersen: 48. Änderung Flächennutzungsplan *Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 05. April 2019, mit dem Sie der IHK Lüneburg-Wolfsburg Gelegenheit geben, zur o.g. Planung Stellung zu nehmen.

Die Samtgemeinde Gellersen plant die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes auf zwei Teilflächen. In der Teilfläche 1 „Beerwind“ wird im nördlichen Bereich eine Wohnfläche, im südlichen Bereich eine Gewerbefläche geplant. Die beiden Nutzungsarten werden durch eine Grünfläche abgegrenzt. Die Teilfläche 2 „Lüneburger Straße“ sieht eine Wohnfläche auf einer bisher gewerblich genutzten Fläche vor.

Die IHK Lüneburg-Wolfsburg begrüßt grundsätzlich die Planungen der Samtgemeinde Gellersen zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen. Wir weisen darauf hin, dass durch das Heranrücken von Wohnnutzungen an bestehende oder geplante Gewerbegebiete Nutzungskonflikte entstehen können. Durch die Bauleitplanung sind deshalb geeignete Festsetzungen zu treffen, um diese Konflikte zu vermeiden bzw. zu lösen. Bei der Bewertung der Gewerbenutzungen sind dabei nicht nur der Bestand der ansässigen Betriebe und deren Betriebstätigkeiten zur berücksichtigen, sondern auch Erweiterungs- bzw. Ansiedlungspotenziale, die durch die Ausweisung einer G-Nutzung plangegeben sind.

Eine Entwicklung eines Wohngebietes aus dem Flächennutzungsplan (W) ist zwar im vorliegenden Fall aus Sicht der IHK grundsätzlich möglich, allerdings fehlt in den Planunterlagen bisher eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Emissionsschutz. Den Planunterlagen liegt kein Lärmschutzgutachten vor, aus dem hervorgeht, dass die geplanten Wohnnutzungen in der Teilfläche 1 nicht in einem Nutzungskonflikt mit den bestehenden Gewerbebetrieben entlang der Westergellerser Straße, sowie den im südlichen Planungsbereich geplanten Gewerbenutzungen stehen. Ebenso sollte in der Teilfläche 2 ein Nutzungskonflikt mit den bestehenden Betrieben in unmittelbarer Nachbarschaft ausgeschlossen werden.

Um planerische Mängel und spätere Nutzungskonflikte aufgrund von nicht berücksichtigtem Immissionsschutz zu vermeiden, regen wir dringend an, die Lärmsituation im weiteren Verfahren im Detail zu beleuchten. Dies setzt voraus, dass die betrieblichen Tätigkeiten der benachbarten Betriebe, die Bestandsschutz genießen müssen, angemessen berücksichtigt werden. Aus Sicht der IHK sollte im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung eine entsprechende schalltechnische Untersuchung erarbeitet werden, um die Verträglichkeit für die Nutzungen Wohnen (Schutzanspruch) und Gewerbe (Anspruch auf gewerbegebietstypische Nutzungen) – ggf. unter Nutzung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen nachzuweisen. Entsprechende Schutzmaßnahmen dürfen jedoch nicht zu Lasten der bestehenden Gewerbebetriebe gehen. Wir empfehlen, die Details zu den Betriebsabläufen und Emissionsquellen direkt mit den betreffenden Betrieben zu klären. Gerne stellen wir einen Kontakt her.

Wir bitten Sie diese Hinweise im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen. Damit würde aus Sicht der IHK zum einen die Rechtssicherheit der Planung erhöht, zum anderen könnte dadurch eine Einschränkung der bestehenden und zukünftig möglichen gewerblichen Nutzungen verhindert werden.

Bitte informieren Sie uns schriftlich über das Abwägungsergebnis dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Jan Weckenbrock
Berater
Raumordnung und Stadtentwicklung



Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Regionalreferat Lüneburg
Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg

**Niedersächsisches Landesamt
für Denkmalpflege**

Abteilung Archäologie
Regionalreferat Lüneburg

Bearbeitet von
Mario Pahlow

E-Mail
mario.pahlow@nld.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
A4_1904154

Durchwahl (0 41 31) 15-
2935

Lüneburg
12.04.2019

Stellungnahme zu 48. Änderung des Flächennutzungsplans Kirchgellersen, Samtgemeinde Gellersen

Sehr geehrte Damen und Herren,

im betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Hierfür sollten auf der betroffenen Fläche mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabenschaufel in Abstand von 10 m parallel verlaufende Prospektionsschnitte von 2 bis 3 m Breite angelegt werden, die bei Bedarf seitlich zu erweitern sind. Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte sind mit den zuständigen Denkmalbehörden zu abzustimmen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen.

Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: <https://www.uni-bamberg.de/?id=8806>

Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt. Eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasst die Genehmigung (§ 10 Abs. 4 NDSchG).

Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Regionalreferat Lüneburg, unter oben genannter Adresse anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.

Dienstgebäude/
Auf der Hude 2
21339 Lüneburg

Besuchszeiten
Mo. - Fr. 9 - 12 Uhr
Besuche bitte
möglichst vereinbaren

Telefon
(0 41 31) 15-0
Telefax
(0 41 31) 15-29 42

Bankverbindung
Nord/LB (BLZ 250 500 00) Konto 106 032 543
IBAN: DE16 2505 0000 0106 032 543
SWIFT-BIC: NOLA DE 2 H

Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).

Des Weiteren 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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Mario Pahlow
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Regionalreferat Lüneburg



Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover



Landesamt für Bergbau,
Energie und Geologie

Planungsbüro Patt
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg

Bearbeitet von Ch. Scharun

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
05.04.2019

Mein Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)
L3.3-L68503-03_01-2019-0114-
Scha/Loe

Durchwahl (0511) 643-3496 Hannover, 16.05.2019

E-Mail: poststelle@lbeg.niedersachsen.de

48. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Gellersen
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB i.V.m. § 4b BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Fachbereiches **Bergaufsicht Hannover** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

In dem o.g. Plangebiet befindet sich eine Erdgasleitung der Gasunie Deutschland GmbH & Co. KG.

Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten.

Bitte setzen Sie sich mit der Gasunie Deutschland GmbH & Co. KG in Verbindung um ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Wasserlösliche Gesteine treten im Untergrund der zwei Planungsflächen der 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Gellersen (Teilfläche 1 - Industriestraße und Teilfläche 2 – Lüneburger Straße) nur in sehr großer Tiefe auf, so dass Erdfälle nach unserem derzeitigen Kenntnisstand unwahrscheinlich sind.

Formal werden die zwei Planungsflächen in die Erdfallgefährdungskategorie 1 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2 -). Konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung sind für diese Gefährdungskategorie nicht vorgesehen.

GEOZENTRUM HANNOVER
Dienstgebäude
Alfred-Banz-Haus
Stilleweg 2
30655 Hannover

Verkehrsanbindung
Stadtbahnlinie 7 bis Haltestelle
Pappelwiese, Richtung Schierholz-
straße

Internet
<http://www.lbeg.niedersachsen.de>

Telefon
(0511) 643 – 0
Telefax
(0511) 643 – 2304
E-Mail
Poststelle@lbeg.niedersachsen.de

Bankverbindung
Nord/LB (BLZ 250 500 00) Konto 106 022 395
IBAN: DE 84 2505 0000 0106 0223 95
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX
Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord: 25/202/29467
USt – ID – Nummer: DE 611289769

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im nordwestlichen Bereich der Teilfläche 1 (Industriestraße) setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine (Tertiär, Miozän).

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Aus Sicht des Fachbereiches **Rohstoffwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Gegen die Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen in Kirchgellersen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Teilfläche 1 „Beerwind, Kirchgellersen“ an ein Rohstoffsicherungsgebiet von überregionaler Bedeutung für Tongewinnung angrenzt bzw. sich geringfügig mit diesem überschneidet. Das Rohstoffsicherungsgebiet wurde im Landes-Raumordnungsprogramm und im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung ausgewiesen. Planungen und Maßnahmen außerhalb von Vorranggebieten Rohstoffgewinnung dürfen die benachbarte Nutzung Rohstoffgewinnung in den dafür festgelegten Vorranggebieten nicht beeinträchtigen (Landes-Raumordnungsprogramm, Kap. 3.2.2, Ziffer 02). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte deshalb sichergestellt werden, 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.

Aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtschaft/Bodenschutz** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Aus bodenschutzfachlicher Sicht empfehlen wir die Beschränkung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß, entsprechend § 1a Baugesetzbuch (BauGB).

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert sich dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktionen vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG).

Der im Aufstellungsverfahren zu erarbeitende Umweltbericht sollte entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzgutes Boden dieses ausführlich beschreiben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen enthalten.

Wir empfehlen – ergänzend zur Beschreibung und Funktionsbewertung – die Darstellung der für den Bodenschutz relevanten Ziele der übergeordneten Planungsgrundlagen, die Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens, die Berücksichtigung der Alternativen der Planung und die Beachtung des Einflusses von Vermeidungs-, Verminde-

rungs- und Überwachungsmaßnahmen in der Bau- und Betriebsphase. Die hier abgebildete Art und der Umfang der Thematisierung des Schutzgutes Boden dienen der ganzheitlichen Betrachtung und dem Abwägungsprozess, sowie der Beachtung des Wertes und der Schutzwürdigkeit von Boden als Grundlage menschlichen Bestehens.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere aktualisierte Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>).

Eine Zusammenstellung der schutzwürdigen Böden in Niedersachsen finden Sie in GeoBerichte 8 (Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte_8.pdf). Dabei handelt es sich um Böden mit besonderer Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion. In Niedersachsen können dies Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Böden mit hoher naturgeschichtlicher Bedeutung, Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung oder seltene Böden sein. Die ausgewiesenen Suchräume für schutzwürdige Böden sind zudem auf dem NIBIS Kartenserver zu finden (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>).

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

(Ch. Scharun)



Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände Uelzen

Der Geschäftsführer

Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände . Sitz Uelzen
Postfach 16 43 . 29506 Uelzen

Planungsbüro Patt
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg

Geschäftsstelle:
Meilereiweg 101
29525 Uelzen
Postanschrift:
Postfach 16 43
29506 Uelzen
Telefon: 0581/9755-0
Telefax: 0581/9755-26
E-Mail: info@wasser-uelzen.de
Homepage: www.wasser-uelzen.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeiter	Durchwahl	Datum
	01/122/175 Ka	GF Ostermann	- 11	24.04.2019

48. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Gellersen

Sehr geehrte Damen und Herren,

eigene Belange des Kreisverbandes der Wasser- und Bodenverbände Uelzen und seiner angeschlossenen Verbände sind nicht betroffen.

Dieser F-Plan bereitet die entsprechenden Bebauungspläne vor. Deshalb sollte bereits im F-Plan die Kompensationsmaßnahmen so weit wie möglich an die Gewässer gelegt werden.

Die Planbereiche liegen im Gebiet der Gewässerallianz, die die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie fördern/vorantreiben soll. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen nach Möglichkeit an die Schwerpunktgewässer im Gewässersystem der Ilmenau gelegt werden sollten, um den zusätzlichen Flächenbedarf möglich zu verringern.

Das Gleiche gilt für Maßnahmen an den Gewässern und ihren Auen, die im Zusammenhang mit dem Regionalen Netzwerk Hochwasser entwickelt werden.

Für die Schwerpunktgewässer im Kreis Uelzen sollen Handlungskonzepte erstellt/erarbeitet werden.

Für Rückfragen oder weitere Planungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich Ostermann
(Geschäftsführer)

Von: Stoeckel, Michael <Michael.Stoeckel@gaa-lg.Niedersachsen.de>
Gesendet: Donnerstag, 2. Mai 2019 11:49
An: Joachim Brammer
Betreff: AW: Vorentwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplans der
Samtgemeinde Gellersen – Frühz. TÖB-Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrter Herr Brammer,

zu der o.g. Planung nehme ich aufgrund der von mir zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes wie folgt Stellung;

Teilfläche 1

Gegen die Darstellung einer W-Baufläche bestehen keine Bedenken. Die derzeit vorhandene Lagerfläche im Plangebiet genießt nach meiner Akte keinen baurechtlichen Bestandsschutz. Neben der Tankstelle ist bei der Lärmvorbelastung ggfs. auch eine auf dem westlichen Nachbargrundstück außerhalb des Plangebietes liegende gewerbliche Nutzung zu berücksichtigen.

Teilfläche 2

Aufgrund der gegebenen Schutzabstände zu vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen halte ich die Festsetzung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes für bedenklich. Das Plangebiet ist daher durch Gliederung einzuschränken. Hierzu ist u.a. anerkanntes Planungsinstrument die analoge Anwendung des Abstandserlasses NW mit einem Katalog an zulässigen oder unzulässigen Betriebstypen. Zu erweitern ist die nicht abschließende Liste jeweils um „Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten“.

Neben der nutzungsbezogenen Gliederung kommt nach schalltechnischer Untersuchung auch eine eigenschaftsbezogene Gliederung nach festzusetzenden Emissions- oder Immissionskontingenten auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ in Betracht.

Auszuschließen sind grundsätzlich Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären. Die Achtungsabstände gemäß Anhang 1 der Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“, 2. Überarbeitete Fassung vom November 2010 einschließlich 1. Ergänzung der Kommission für Anlagensicherheit zu den schutzbedürftigen Nutzungen werden nicht eingehalten. Im Wege der Ausnahme nach § 31 (1) BauGB können im Einzelfall derartige Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher und/oder technischer Maßnahmen gutachterlich ein geringerer als der Achtungsabstand in Form eines angemessenen Sicherheitsabstand i.S. § 3 Abs.5c BImSchG zu schutzbedürftigen Gebieten und Objekten i.S. § 50 BImSchG nachgewiesen werden kann und ausreichend ist. Der Nachweis des angemessenen Sicherheitsabstandes hat unter Berücksichtigung des „Leitfaden für die Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes“ (Stand Juni 2018) des Länderausschusses für Immissionsschutz zu erfolgen. https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-abstands-gutachten_1542808007.pdf zu erfolgen.

Diese Nachricht erhalten Sie ausschließlich auf elektronischem Wege.

Für Rücksprachen stehe ich zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrage

Michael Stoeckel

Dipl.-Ing. Michael Stoeckel
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg
Auf der Hude 2
21339 Lüneburg

Tel. 04131/151476
Fax 04131/151401
E-Mail: poststelle@gaa-lg.niedersachsen.de
E-Mail: michael.stoeckel@gaa-lg.niedersachsen.de
Internet www.gewerbeaufsicht.niedersachsen.de

Von: Joachim Brammer [mailto:Joachim.Brammer@patt-plan.de]

Gesendet: Freitag, 5. April 2019 11:19

An: bund.lueneburg@bund.net; info@rathaus-salzhausen.de; ArL-LG-Dez4.2; gemeinde@suedergellersen.de; info@elbkom.com; roman.saucke@avacon.de; landabteilung@exxonmobil.com; info@gasunie.de; info@mechtersen.de; Rathaus@Reppenstedt.de; gemeinde@westergellersen.de; info@gfa-lueneburg.de; info@hwk-bis.de; Stadt Lüneburg; IHK Lüneburg, Kätker; Industrie- und Handelskammer; LGLN-HM-H-Dez5; Klaus.Spiller@telekom.de; poststelle-hannover@lbeg.niedersachsen.de; Landkreis Lüneburg; Landwirtschaftskammer BS Uelzen; LGLN-LG-ToeB; Pahlow, Mario; melani.grubert@landkreis.lueneburg.de; Stoeckel, Michael; info@nabu-lueneburg.de; Poststelle (NLStBV-LG); Poststelle (NLWKN-LG); info@pledoc.de; Polizeiinspektion Lüneburg; rathaus@samtgemeinde-amelinghausen.de; Samtgemeinde Bardowick; info@samtgemeinde-ilmenau.de; info@voegelsen.de; Stadt Lüneburg; Unterhaltungsverband Mittlere und Obere Ilmenau; kabel-baubetreuung@vodafone.com; info@wbv-lueneburg-sued.de

Cc: susanne.stille@gellersen.de

Betreff: Vorentwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Gellersen - Frühz. TÖB-Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend erhalten Sie im Auftrag der Samtgemeinde Gellersen den Vorentwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplans mit den beiden Teilflächen „Beerwind, Kirchgellersen“ und „Lüneburger Straße, Kirchgellersen“ als PDF-Datei.

Die weiteren Einzelheiten zum frühzeitigen Verfahren entnehmen Sie bitte dem anliegenden Anschreiben.

Mit freundlichen Grüßen
Joachim Brammer

@Landkreis: 5 Papierexemplare sind auf dem Postweg unterwegs



Planungsbüro Patt
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg

Tel.: 04131-221949-6

Ich bestätige den Erhalt Ihrer Stellungnahme.

.....
Datum , Unterschrift

Bitte unmittelbar nach Erhalt zurück an:

Fax-Nr. (0511) 640 607 - 2799 oder

E-Mail: plananfragen@gasunie.de



Postfach 21 07, D-30021 Hannover

Planungsbüro Patt

Herr Brammer

Schillerstraße 15

21335 Lüneburg

**Gasunie Deutschland Transport
Services GmbH**

Postfach 21 07

D-30021 Hannover

Pasteurallee 1

D-30655 Hannover

T +49 (0)511 640 607-0

F +49 (0)511 640 607-2799

E plananfragen@gasunie.de

Sitz der Gesellschaft: Hannover

Handelsregister:

Amtsgericht Hannover HRB 61631

Ust-IdNr: DE 234791306

Geschäftsführer:

Jens Schumann, Paul van der Laan

www.gasunie.de

Datum

23.04.2019

Telefon

+49 (511) 640607 - 2463

Unser Zeichen

Ihr Zeichen

Vorgangsnummer

2019-1290

bitte stets angeben

BIL Zeichen

Betreff

48. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Gellersen

Sehr geehrter Herr Brammer,

vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen der oben genannten Planungen. Wir nehmen wie folgt Stellung:

Von dem oben genannten Vorhaben sind Anlagen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen betroffen.

Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. der Kabel sind in Anwesenheit eines Gasunie-Mitarbeiters durchzuführen. Dabei ist der zuständige Leitungsbetrieb bereits über Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgastransportleitung bzw. zum Kabel zu informieren.

Ein Gasunie-Mitarbeiter wird die Lage des Schutzstreifens ermitteln, kennzeichnen und die vor Ort tätigen Personen einweisen. Hierfür fallen keine Kosten an. Es ist jedoch unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Schutzstreifenbereich, Kontakt zu folgendem Leitungsbetrieb aufzunehmen:

Gasunie Deutschland Transport Services GmbH

Standort Eckel

Vaenser Dorfstraße 45

21244 Buchholz i. d. N.

Tel.: 0 4181 / 3403-65

Die Stellungnahme inklusive Pläne und Schutzanweisung ist auf der Baustelle vorzuhalten.

Nachfolgende Auflagen sind zu beachten und unbedingt einzuhalten.

Auflagen:

- Im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungs- bzw. kabelgefährdender Maßnahmen. Es muss gewährleistet sein, dass der Schutzstreifen zur Vornahme von betrieblichen Überwachungs- und Unterhaltsmaßnahmen sowie zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten jederzeit uneingeschränkt auch mit Baufahrzeugen zugänglich ist.
- Vor Baubeginn, ggf. auch schon zu Planungszwecken, ist durch Gasunie zwingend eine Auspflockung der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels und des damit verbundenen Schutzstreifens einschließlich der Einweisung des vor Ort tätigen Personals vorzunehmen. Erst nach der Absteckung und Einweisung dürfen Arbeiten im Näherungsbereich der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels erfolgen.
- Das vorhandene Geländeniveau im Schutzstreifen darf nicht verändert werden.
- Wälle sind außerhalb des Schutzstreifens zu errichten.
- Eine Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist unzulässig. Außerhalb des Schutzstreifens stehende Bäume und Gehölze sollten daran gehindert werden, Wurzeln in den Schutzstreifen zu treiben.
- Jeder Bauantrag bzw. jede Baumaßnahme in einem Sicherheitsstreifen von je 50 m beiderseits der Leitungsachse bzw. des Kabels ist Gasunie zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Im Störfall außerhalb der Dienstzeit wenden Sie sich bitte an die ständig besetzte Leitzentrale ☎ 0 44 47 / 8 09-0.

Kosten:

- Die Kosten für eventuelle Schutzmaßnahmen / Gutachten sind vom Verursacher zu tragen.
- Gasunie ist von allen Kosten, die in Folge der Baumaßnahme entstehen könnten (z.B. in Gestalt nachträglich erforderlicher Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen oder im Vergleich zum ursprünglichen Zustand erhöhter Aufwendungen bei Reparatur-, Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten) freizuhalten.

Aktuell betroffene Anlagen:

Erdgastransportleitung(en) / Kabel	Durchmesser in mm	Schutzstreifen in m	Begleittkabel	Bestandsplan Nr.
ETL 0043,100 Abs. Stelle - Rettmer	250	8,00	ja	BP 20, BP 21, BP 21

- Die Angaben in den Plänen zu Lage und Verlauf der Gasunie-Anlagen sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der Gasunie Deutschland bestätigt werden.

48. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Gellersen

- Suchschlitze und Querschläge sind vom Antragsteller unter Gasunie-Aufsicht durchzuführen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Gasunie Deutschland Transport Services GmbH



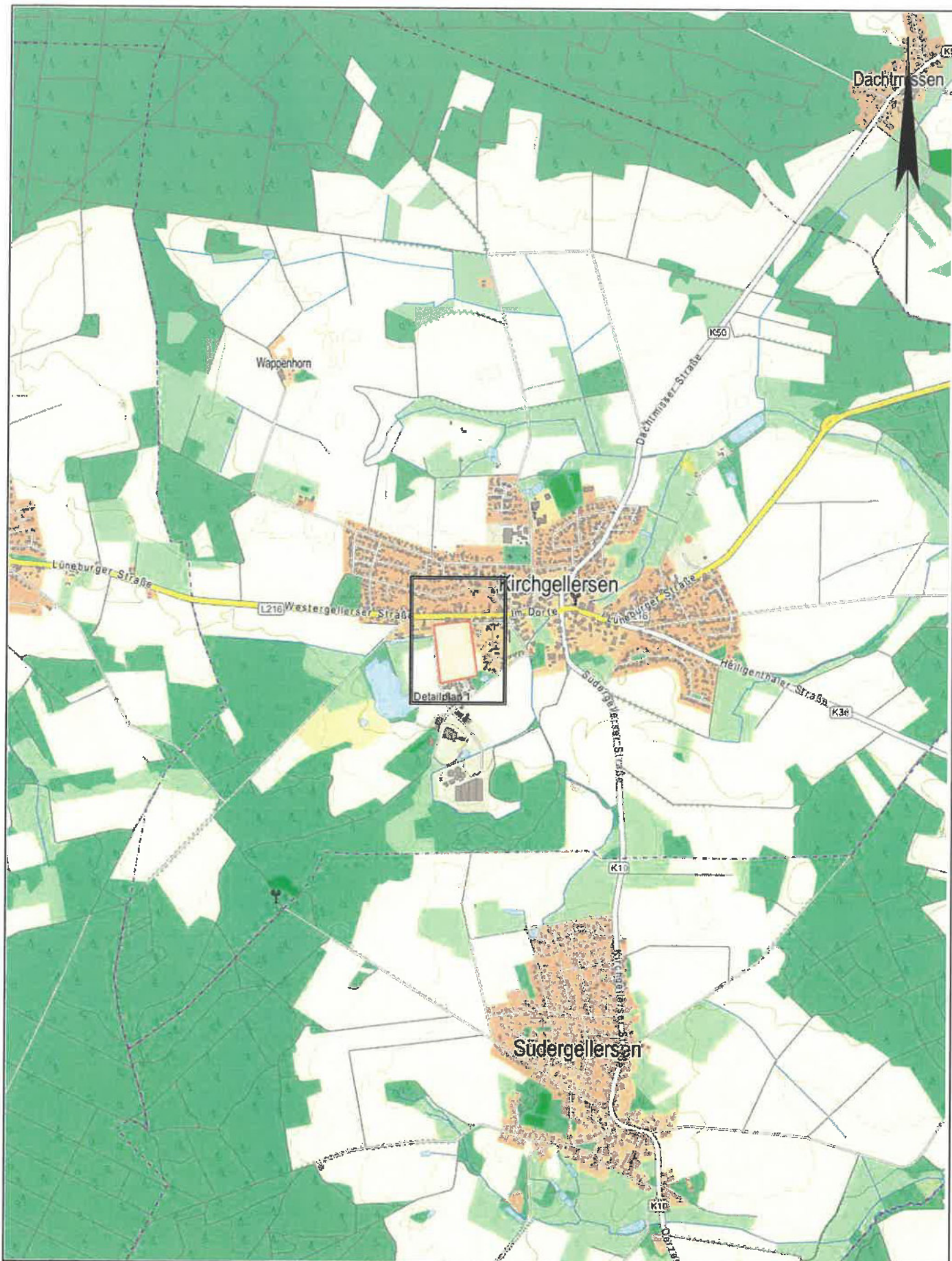
Dirk Vahlbruch



Mike Meyer

Anlagen

Ein Informationsblatt zur Datenschutz-Grundverordnung finden Sie unter www.gasunie.de/downloads -> Filter Datenschutz.



Karte: onmaps.de ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH 2018/2019

Übersichtsplan 1

Von Ihrer Anfrage sind Anlagen der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH betroffen. Den Leitungsverlauf entnehmen Sie bitte den Detailplänen.

gasunie

Gasunie Deutschland
Transport Services GmbH
Pasteurallee 1
30655 Hannover
Tel.: (0511) 640607-2463

Erstellt am: 12.04.2019

Vorgang: 2019-1290

Gasunie Deutschland
Transport Services GmbH
Pasteurallee 1
30655 Hannover
Tel.: (0511) 640607-2463