

Samtgemeinde Gellersen

53. Änderung Flächennutzungsplan - Bestand

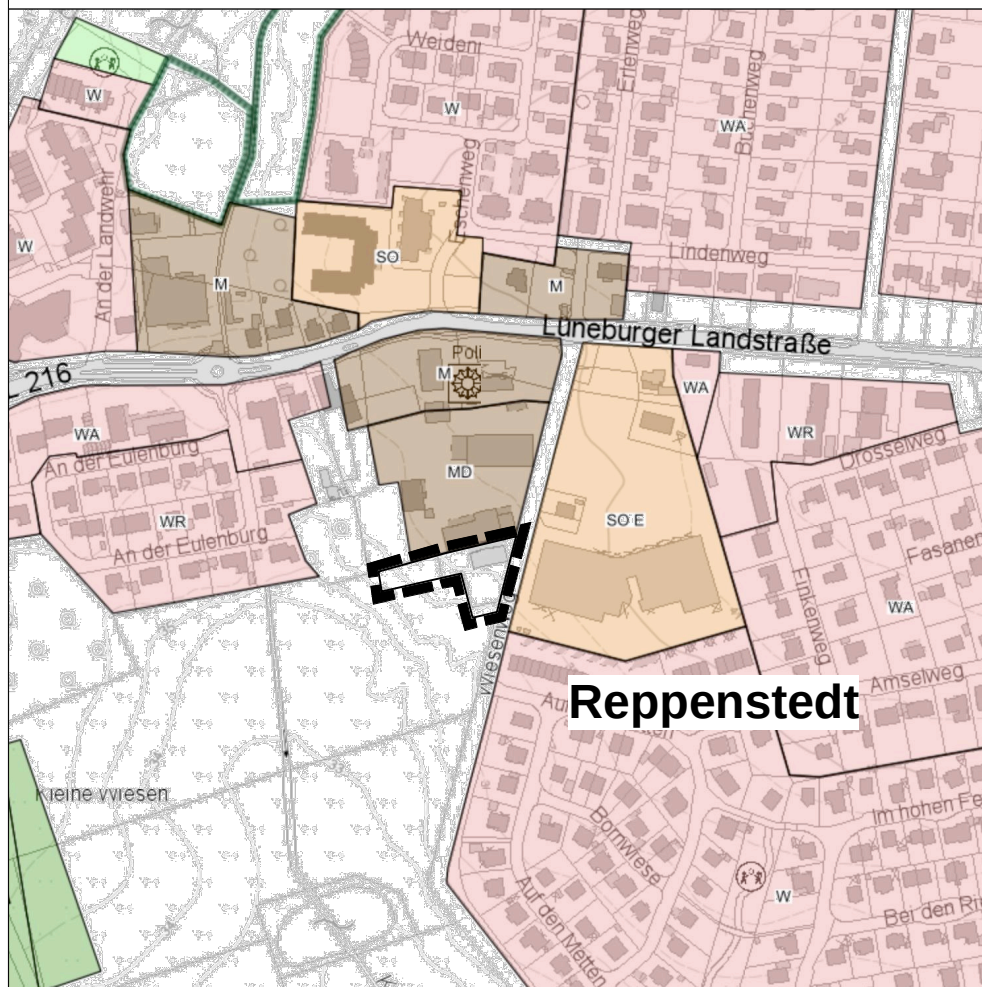
(Ortsteil Reppenstedt)

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde



Umgrenzung der Änderungsfläche

M 1 : 5.000



Samtgemeinde Gellersen

53. Änderung Flächennutzungsplan

"Hofcafe Lübbershof" - Planung

(Ortsteil Reppenstedt)

Planzeichenerklärung gem. PlanzV90 vom 18.12.1990

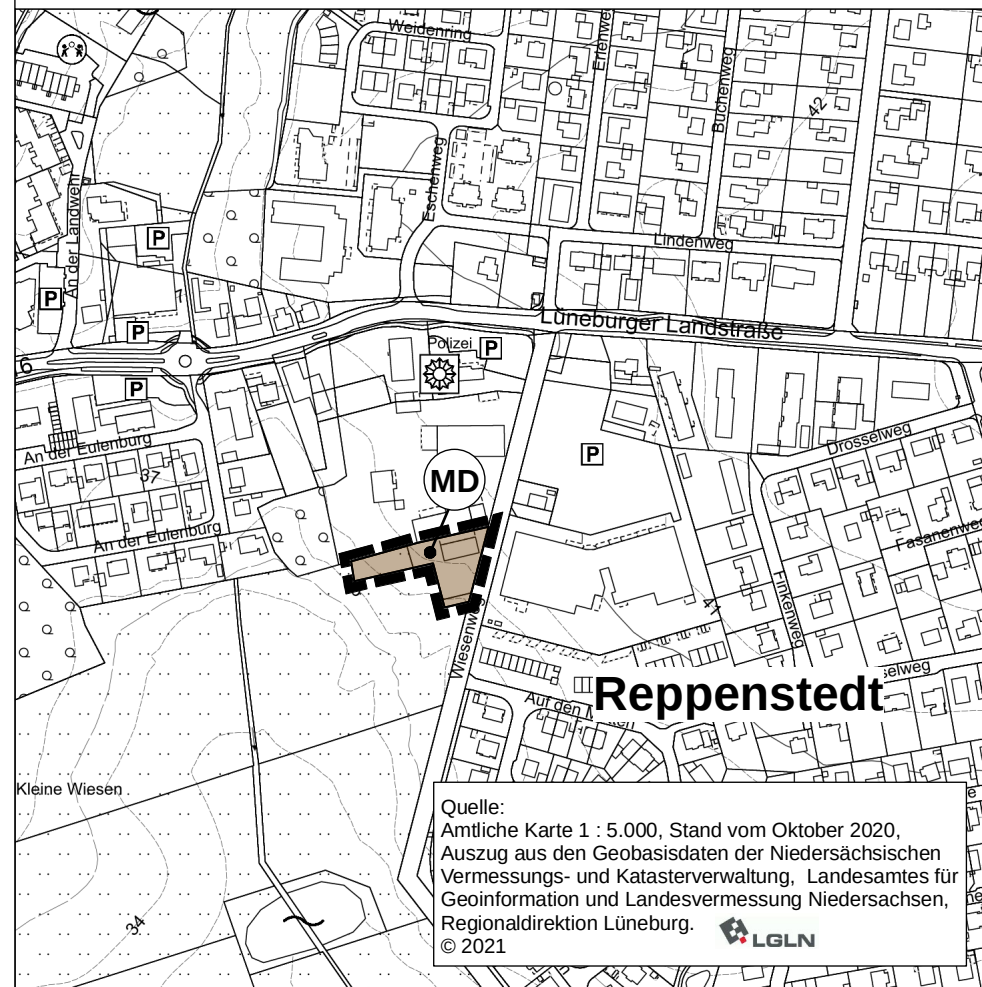


Dorfgebiet



Umgrenzung der Änderungsfläche

M 1 : 5.000



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



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 53. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Reppenstedt, den

Siegel

.....
Steffen Gärtner
Samtgemeindebürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage Planzeichnung: Amtliche Karte 1 : 5.000, Stand vom Juli 2022
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 LGLN

Planverfasser

Die Flächennutzungsplan-Änderung wurde ausgearbeitet vom Büro:
Planwerkstatt Holzer
Sültenweg 40

21339 Lüneburg
Tel. 04131 / 400 931
mail: info@planwerkstatt-holzer.de

Lüneburg, den

.....
Frank Holzer

öffentliche Auslegung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 53. Änderung des Flächennutzungsplans und dem Erläuterungsbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und im Internet eingestellt.

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung, der Erläuterungsbericht und die bereits vorliegenden Umweltinformationen haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Reppenstedt, den

Siegel

.....
Steffen Gärtner
Samtgemeindebürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Reppenstedt, den

Siegel

.....
Steffen Gärtner
Samtgemeindebürgermeister

Genehmigung

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

Lüneburg, den

.....

Genehmigungsbehörde:

Landkreis Lüneburg

Bekanntmachung

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

Reppenstedt, den

Siegel

.....
Steffen Gärtner
Samtgemeindebürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Reppenstedt, den

Siegel

.....
Samtgemeindebürgermeister

Hinweise

1. Bau- und Bodendenkmalschutz

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

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

Folgende Ansprechpartner stehen zur Verfügung:

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

2. Altlasten / Kampfmittel

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

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

SAMTGEMEINDE GELLERSEN

53. Änderung Flächennutzungsplan „Cafe Lübbershof“ (OT Reppenstedt) Erläuterungsbericht (Vorentwurf August 2022)



**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
(§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)**

Erläuterungsbericht

0 Vorbemerkung

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

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

1 Anlass der Planung

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

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

2 Räumliche Lage, aktuelle Nutzungen

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

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

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

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



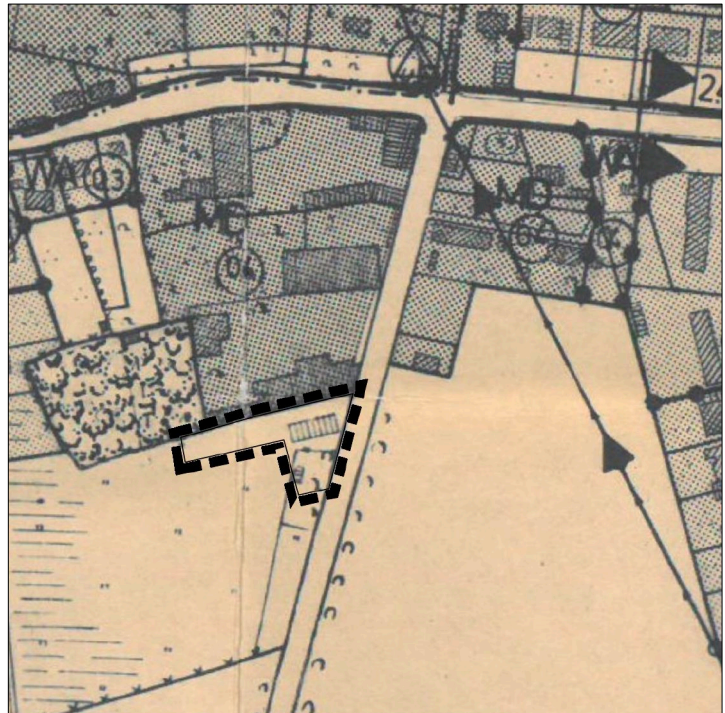
3 Planungsvorgaben / Rahmenbedingungen

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

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

Hinweis:

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



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

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

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

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

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

4 geplante Nutzungen und ihre Auswirkungen

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

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

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

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

5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt vom östlich verlaufenden Wiesenweg.

Technische Ver- und Entsorgung

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

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

Löschwasserversorgung

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

6 Beschluss

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

Reppenstedt, den

gez. Steffen Gärtner
(Samtgemeindebürgermeister)