

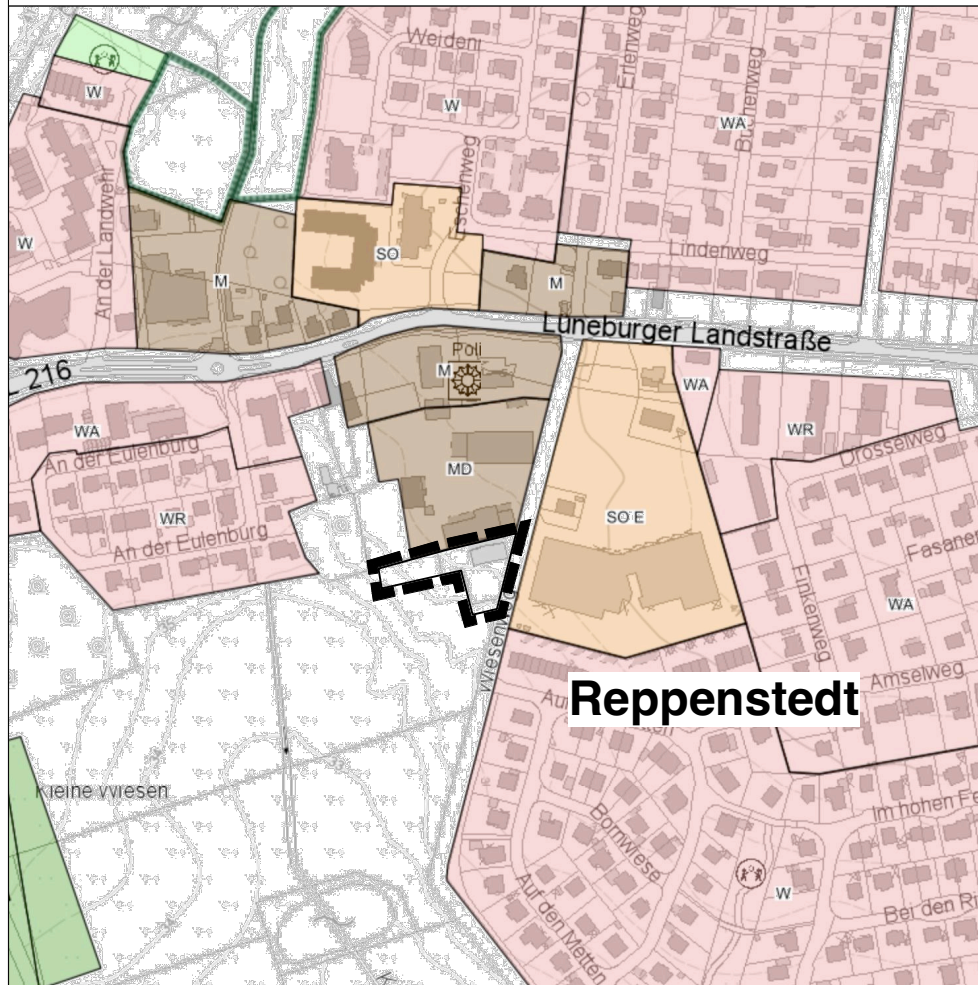
**Samtgemeinde Gellersen**  
**53. Änderung Flächennutzungsplan - Bestand**  
 (Ortsteil Reppenstedt)

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde



Umgrenzung der Änderungsfläche

M 1 : 5.000



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

Planzeichenerklärung gem. PlanzV90 vom 18.12.1990

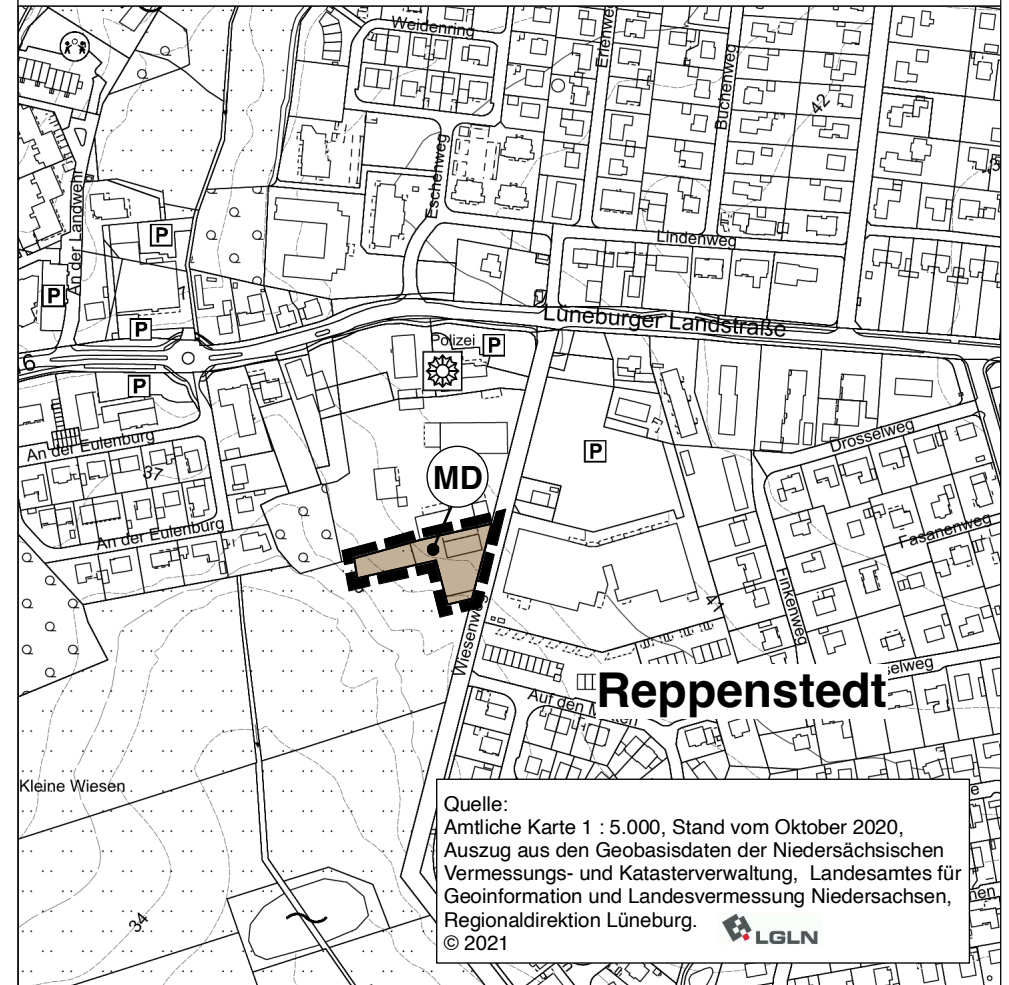


Dorfgebiet



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.

53. Änderung Flächennutzungsplan Samtgemeinde Gellersen

- **Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** (Schreiben vom 28.04.2023 sowie 22.05.2023)

- **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** (17.05. – 23.06.2023)

A. Der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, welche Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurden und ob eine Stellungnahme abgegeben wurde.

| Nr.   |   | Stellungnahme mit Anregung | Stellungnahme ohne Bedenken oder Anregung | Keine Stellungnahme abgegeben | Blatt Nr. |
|---|---|----------------------------|---|-------------------------------|-----------|
| <b>Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange</b> |   |                            |   |                               |           |
| 1   | Landkreis Lüneburg, Regionalplanung             | 02.06.2023                 |   |                               | 3         |
| 2   | Agentur für Arbeit Lüneburg                     |                            | 01.06.2023                                |                               |           |
| 3   | Amt für Regionale Landesentwicklung BZ Ost      |                            |   | X                             |           |
| 4   | BUND Deutschland, Regionalverband Elbe-Heide    |                            |   | X                             |           |
| 5   | DB Energie GmbH                                 |                            | 08.05.2023                                |                               |           |
| 6   | Deutsche Telekom Technik GmbH                   |                            | 04.05.2023                                |                               |           |
| 7   | E.ON Avacon AG                                  |                            | 02.06.2023                                |                               |           |
| 8   | Exxon Mobil Production Deutschland GmbH         |                            | 09.05.2023                                |                               |           |
| 9   | Finanzamt Lüneburg                              |                            |   | X                             |           |
| 10  | Gasunie Deutschland Transport Services GmbH     |                            |   | X                             |           |
| 11  | Gemeinde Kirchgellersen                         |                            |   | X                             |           |
| 12  | Gemeinde Mechtersen                             |                            | 02.05.2023                                |                               |           |
| 13  | Gemeinde Südergellersen                         |                            | 03.05.2023                                |                               |           |
| 14  | Gemeinde Vögelsen                               |                            | 25.05.2023                                |                               |           |
| 15  | Gemeinde Westergellersen                        |                            |   | X                             |           |
| 16  | GFA Lüneburg – gkAÖR                            |                            |   | X                             |           |
| 17  | Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade     |                            | 31.05.2023                                |                               |           |
| 18  | Hansestadt Lüneburg, FB Stadtplanung            |                            |   | X                             |           |
| 19  | Holger Meins, NLSTBV Lüneburg                   |                            |   | X                             |           |
| 20  | Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg |                            |   | X                             |           |
| 21  | Kirchenkreisamt Lüneburg                        |                            |   | X                             |           |

**53. Änderung Flächennutzungsplan SG Gellersen - Abwägung zu:**

- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 28.04.2023 sowie 22.05.2023)
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (17.05. - 23.06.2023)


| Nr. |   | Stellungnahme mit Anregung | Stellungnahme ohne Bedenken oder Anregung | Keine Stellungnahme abgegeben | Blatt Nr. |
|-----|---|----------------------------|---|-------------------------------|-----------|
| 22  | Kreishandwerkerschaft Lüneburger Heide, Lüneburg  |                            |   | X                             |           |
| 23  | Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)                                      |                            | 12.05.2023                                |                               |           |
| 24  | Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) – Katasteramt      |                            |   | X                             |           |
| 25  | Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Uelzen                                    |                            | 03.05.2023                                |                               |           |
| 26  | NABU, Kreisgruppe Lüneburg  |                            |   | X                             |           |
| 27  | NABU, Landesverband Niedersachsen e.V.  |                            |   | X                             |           |
| 28  | Naturschutzverband Lüneburger Heide   |                            |   | X                             |           |
| 29  | Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr                               |                            | 11.05.2023                                |                               |           |
| 30  | Niedersächsisches Landesforsten, Forstamt Sellhorn                                      | <b>22.05.2023</b>          |   |                               | 4         |
| 31  | Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Lüneburg |                            |   | X                             |           |
| 32  | Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung  |                            |   | X                             |           |
| 33  | Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege   |                            |   | X                             |           |
| 34  | PLEDOC GmbH   |                            |   | X                             |           |
| 35  | Polizeiinspektion Lüneburg  |                            | 10.05.2023                                |                               |           |
| 36  | Samtgemeinde Bardowick  |                            | 02.05.2023                                |                               |           |
| 37  | Samtgemeinde Ilmenau  |                            | 03.05.2023                                |                               |           |
| 38  | Samtgemeinde Salzhausen   |                            |   | X                             |           |
| 39  | Staatliches Baumanagement Lüneburger Heide  |                            |   | X                             |           |
| 40  | Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg  |                            |   | X                             |           |
| 41  | Tennet TSO GmbH   |                            | 05.06.2023                                |                               |           |
| 42  | Vodafone Kabel Deutschland GmbH   |                            |   |                               |           |
| 43  | Wasserbeschaffungsverband Lüneburg-Süd  |                            |   | X                             |           |
| 44  | Wasserverband der Ilmenau-Niederung   |                            | 23.05.2023                                |                               |           |

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

**53. Änderung Flächennutzungsplan SG Gellersen - Abwägung zu:**

- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 28.04.2023 sowie 22.05.2023)

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (17.05. - 23.06.2023)

| <p style="text-align: center;"><b>Stellungnahme Nr. 1</b><br/>Landkreis Lüneburg vom 02.06.2023</p>    | <p style="text-align: center;"><b>Abwägungsvorschlag</b></p>  |
|--|---|
| <p><b><u>Anregungen</u></b></p> <p><b>Natur- und Landschaftsschutz</b><br/>Die geplante Flächenänderung ist angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet. Da die Änderung aber im Wesentlichen der aktuellen Flächennutzung entsprechen, ist hier nicht von einer Gefährdung für das Schutzgebiet auszugehen. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Wald</b><br/>Wald im Sinne des NWaldLG ist nicht betroffen, jedoch reicht der Bereich bis an Wald im Sinne des NWaldLG heran. Eine Stellungnahme des Beratungsförstamtes steht noch aus und wird nachgereicht.</p> <p><b><u>Hinweise</u></b></p> <p><b>Bauordnung</b><br/>Aus Sicht der Bauordnung bestehen keine Bedenken, Hinweise oder Anmerkungen.</p> <p><b>Bodendenkmalschutz</b><br/>Aus Sicht des Bodendenkmalschutzes bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Wasserwirtschaft</b><br/>Es bestehen keine Bedenken</p> <p><b>Immissionsschutz</b><br/>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Bodenschutz</b><br/>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Schädliche Bodenveränderungen sind derzeit nicht bekannt.</p> <p><b>Straßenverkehr</b><br/>Gegen die Planungen der SG Gellersen in der 53. F-Plan-Änderung "Cafe Lübbershof" gibt es aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde weiterhin keine Bedenken</p> | <p><b><u>zu Anregungen</u></b></p> <p><b>Natur- und Landschaftsschutz</b><br/>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf leitet sich dadurch nicht ab.</p> <p><b>Wald</b><br/>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b><u>zu Hinweisen</u></b></p> <p><b>Bauordnung</b><br/>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Bodendenkmalschutz</b><br/>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Wasserwirtschaft</b><br/>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Immissionsschutz</b><br/>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Bodenschutz</b><br/>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Straßenverkehr</b><br/>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

**53. Änderung Flächennutzungsplan SG Gellersen - Abwägung zu:**

- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 28.04.2023 sowie 22.05.2023)

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (17.05. - 23.06.2023)

| <b>Stellungnahme Nr. 30</b><br>Nieders. Landesforsten (Forstamt Sellhorn) vom 22.05.2023  | <b>Abwägungsvorschlag</b>  |
|---|--|
| <p>nach den eingesehenen Dokumenten, Karten und Luftbildern und der Besichtigung vor Ort am 11.05.2023 sind aus waldfachlicher Sicht gem. § 5 NWaldLG folgende Anmerkungen und Anregungen vorzubringen:</p> <p>Westlich an das Plangebiet grenzt ein kleiner, über 100-jähriger Eichen-Buchen-Mischwald mit z.T. weit überhängenden Starkästen. Die Strauchschicht besteht aus Hasel, Eibe, Holunder und Ebereschen-Naturverjüngung. Auf Grund ihrer Größe und Baumdichte weist diese mit Waldbäumen bestockte Fläche einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima auf. Nach meiner gutachterlichen Einschätzung handelt es sich hierbei um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG.</p> <p>Waldränder besitzen als linienförmige Übergangsbiootope zwischen Wald und offener Landschaft mit ihrer großen Artenvielfalt eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und den Biotopverbund. Sie bereichern das Landschaftsbild und schützen den Wald vor Auslagerung und Windwurf. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft.</p> <p>Im RROP des Landkreises Lüneburg ist als Ziel festgesetzt, dass der Wald in seinem gegenwärtigen Ausmaß und seiner heutigen räumlichen Verteilung zu sichern – und wo möglich und nötig - zu mehren ist. Weiterhin ist festgehalten, dass ein Mindestabstand von 30 m (einer Baumlänge) zwischen Wald und Bebauung einzuhalten ist, da beim Unterschreiten des Mindestabstandes mit Gefährdungen von Menschen, Gebäuden und anderen Sachwerten gerechnet werden muss. Müsste der Waldeigentümer aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht Randbäume entfernen, würde der schützende Waldmantel aufgerissen und der Wald durch Windwurf gefährdet werden.</p> <p>Der genannte Mindestabstand von 30 m zwischen dem Wald und der geplanten Bebauung ist</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• aus Gründen der Gefahrenabwehr (großkronige Laubbäume sind insbesondere während der Vegetationszeit besonders bruch- und windwurfgefährdet),</li><li>• aus waldökologischer Sicht</li><li>• und der Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung</li></ul> <p>einzuhalten (siehe auch § 1 (6) Ziffer 1 BauGB, § 3 (1) NBauO).</p> | <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Im Erläuterungsbericht wird darauf hingewiesen, dass für Bebauungen ein 30 m – Abstand zur nordwestlich angrenzenden Waldfläche eingehalten werden muss.</p> |